

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.05.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.05.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	06.06.2019	

**Betreff:****Bauvoranfrage: Umbau und Umnutzung eines Bestandsgebäudes in eine Ferienwohnungsanlage mit 2 Nutzungseinheiten und Gemeinschaftsflächen****Sachverhalt:**

Die Bauvoranfrage ging hier am 26.04.2019 ein.

Baumaßnahme: Umbau und Umnutzung eines Bestandsgebäudes in eine Ferienwohnungsanlage mit 2 Nutzungseinheiten und Gemeinschaftsflächen..

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll abgeklärt werden, ob die geplante Nutzung als Ferienwohnungsanlage mit 2 Einheiten in diesem Umfang städtebaulich zulässig ist.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und damit außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Die Zulässigkeit ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Weiterhin ist nach Abs. 4, Ziffer 1 die Änderung der bisherigen Nutzung unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Punkt b) - die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt

Punkt d) – das Gebäude wurde vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet

Das Gebäude gehört einer Erbengemeinschaft.

Ein Teil des Gebäudes wurde fest bewohnt, der Anwohner ist jedoch verstorben.

Der weitere große Wohnbereich wurde als Feriendomizil durch Familienmitglieder genutzt, die ihren Lebensmittelpunkt jedoch nicht auf der Insel haben.

Zukünftig soll das Haus ausschließlich durch zwei Ferienwohnungen mit einem großen Gemeinschaftsbereich genutzt werden.

Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude, die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert, es werden kleinere Umbauten verbunden mit einer Nutzungsänderung vorgenommen (Einziehen von Zwischenwänden und Türdurchbrüchen).

Das Grundstückstück liegt außerhalb der Baugestaltungssatzungen.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur).

Die vorhandene Bevölkerungsstruktur zeichnet sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung aus, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- u. Wirtschaftsfunktion sowie zur Wahrung der gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen erforderlich ist.

Das Gebäude liegt in Alleinlage im Außenbereich und wurde nur von 1 Person (ehemals 2 Personen) fest bewohnt, welche inzwischen verstorben sind. Direkte Nachbarn sind nicht vorhanden, daher ist auch die Wahrung gewachsener nachbarschaftlicher Beziehungen nicht erforderlich. Durch die Alleinlage im Außenbereich ist auch ein Lebensmittelpunkt im Ort hinfällig. Das Bestandsgebäude bleibt erhalten, es werden kleinere Umbauten und eine Nutzungsänderung beantragt, hierdurch ändert sich an der vorhandenen Bevölkerungsstruktur nichts.

Abschließend bleibt festzuhalten: Die Nutzungsänderung ist möglich,

1. da die äußere Gestalt des Gebäudes gewahrt bleibt und das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet wurde.
2. die vorhandene Bevölkerungsstruktur sich nicht ändert, da das Gebäude in Alleinlage liegt, keine direkten Nachbarn zur Wahrung nachbarschaftlicher Beziehungen vorhanden sind und kein Lebensmittelpunkt im Ort vorhanden ist.

Gemäß § 3 der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB). Die Genehmigung nach § 2 dieser Satzung ist durch die Gemeinde zu erteilen, die baurechtliche Genehmigung ist durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Umbau und Umnutzung eines Wohnhauses beantragt.

Die Genehmigung ist also durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB und § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 13.05.2019	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Pläne EG
- Nicht öffentlich - Pläne KG-1
- Nicht öffentlich - Pläne KG-2
- Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung
- Nicht öffentlich - Zeichenerklärung