

**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	22.08.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.08.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	03.09.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	05.11.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	14.11.2019	

**Betreff:****Bauvoranfrage: Erweiterung eines Hauses um zwei Wohneinheiten für Mitarbeiter****Sachverhalt:**

Der erneute Antrag auf Bauvorbescheid, nun die Erweiterung des Hauses **um 2 Wohneinheiten für Mitarbeiter**, und Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Dorf-Teil A, Gestaltungssatzung I § 2 + 3) ging hier am 08.08.19 ein.

Die Antragsteller beantragten am **18.07.18** und ein zweites Mal am **16.01.19** die Erweiterung eines Hauses um 3 Nutzungseinheiten (Wohnraum für Mitarbeiter).

In der Sitzung des Bauausschusses und des Rates wurde den Bauvoranfragen nicht zugestimmt,

- da die Wohnungen über keine eigene Küche und keinen Abstellraum verfügten und somit nicht als eigenständige Wohnungen galten
- und die Traufhöhe und Dachform nicht zulässig war.

**Die Wohnungen wurden daraufhin neu geplant. Es wurden nunmehr nur noch zwei statt ehemals drei Wohnungen eingeplant, welche beide über eine eigene Küche und einen Abstellraum verfügen und damit eigenständige Wohnungen sind.**

Weiterhin wurde ein Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Dorf-Teil A, Gestaltungssatzung I § 2 + 3 gestellt.

Aufgrund des dringenden Mehrbedarfs von zwei Nutzungseinheiten soll ein Teil des vorhandenen Flachdachanbaus aufgestockt werden. Die detaillierte Beschreibung nebst Begründung für die Abweichung des Architekten liegt als Anlage bei.

Der Landkreis hat hierzu mit Schreiben vom 05.02.19 (liegt als Anlage bei) Stellung genommen. Ein Sattel- oder Krüppelwalmdach sei für Neubauten aufgrund der inseltypischen Bebauung nachvollziehbar. **Da hier jedoch ein Flachdach vorhanden wäre, sei keine Abweichung vom Bestand erkennbar.** Daher sollte dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung in diesem Fall stattgegeben werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf–Teil A“ im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienheim/Erholungsheim“. Gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Planes sind hier Ferienheime/Erholungsheime und auch Wohngebäude mit mind. einer Dauerwohnung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

<b>Festsetzungen BPlan Dorf – Teil A</b>	<b>Bauantrag</b>
Baugrundstück über 800 m <sup>2</sup> = Grundfläche von max. 210m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage	Baugrundstück 1.982,80 m <sup>2</sup>  <b>Bestandsgebäude</b> <b>Wohnungen neu:</b> <b>1. OG WE 1 = 34,036 m<sup>2</sup></b> <b>2. OG WE 2 = 50,400 m<sup>2</sup></b>
Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse vor Umbau: Vollgeschosse III, Bestand Zahl der Vollgeschosse nach Umbau Vollgeschosse III = unverändert
Firsthöhe max. 8,50 m	Bestand
Traufhöhe 2,20 – 3,50 m	Bestand  Traufhöhe bisher auf diesem Teil des Gebäudes = 3,65 m  Traufhöhe neu = 6,83 m

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I</b>	<b>Bauantrag</b>
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Flachdach

Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude (Sonderbau Beherbergungsstätte), welches im 1. Obergeschoss um zwei Personalwohnungen erweitert werden soll.

Da das Gebäude nur auf einem Teilbereich aufgestockt werden soll, erfolgt keine Vergrößerung der Grundfläche und keine Überschreitung der erforderlichen Grenzabstände.

Der Bauvoranfrage kann zugestimmt werden:

1. Die Mitarbeiterwohnungen wurden nun als eigenständige Wohnungen mit jeweils eigener Küche u. Abstellraum umgeplant.
2. Der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Dorf-Teil A, Gestaltungssatzung I § 2 + 3 wird zugestimmt, da keine Abweichung vom bisherigen Bestand erkennbar ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Alle weiteren Details werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.

**Beschlussvorschlag:**

Das Vorhaben ist genehmigungsfähig.

Der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Dorf-Teil A, Gestaltungssatzung I § 2 + 3 wird zugestimmt.

Spiekeroog, den 30.10.2019	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
( <i>Brandt, Desiree</i> )	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Ansichten  
 Nicht öffentlich - Lageplan  
 Nicht öffentlich - Neubau-2 WE-1.OG  
 Nicht öffentlich-Berechnungen  
 Nicht öffentlich-Schreiben LK vom 05.02.19  
 Stellungnahme\_Haus Winfried\_01\_074\_2019