

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/020/2020

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	15.06.2020	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.06.2020	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	02.07.2020	

Betreff:

Nutzungsänderung von einer Dauerwohnung in eine Ferienwohnung

Sachverhalt:

Der Bauantrag ging hier am 29.04.2020 ein.

Die Antragsteller beantragen die „Nutzungsänderung von einer Dauerwohnung in eine Ferienwohnung (kleines Haus)“.

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.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A	Bauantrag
Baugrundstück über 800 m ² = 210 m ² Grundfläche pro bauliche Anlage	Baugrundstück 1070,01 m ² Bestandgebäude
Bisher erteilte Baugenehmigungen: 19.02.2008 21.01.2016	Neubau von 2 Wohnhäusern mit Kellergeschoss Umbau und Nutzungsänderung 5 Wohnungen zu 2 Ferien- wohnungen + 1 Dauerwohnung
Zulässig = Wohngebäude mit mind. 1 Dauerwohnung und Unterkünfte zur Gästebeherbergung	Dauerwohnung (kleines Haus)
Bisherige Nutzung: Dauerwohnung	Neue Nutzung: Ferienwohnung Grundfläche = 69,152 m ²

Erhaltungssatzung	Lageplan I
	Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II.

Änderungen am Gebäude finden nicht statt. Hier wird die Nutzungsänderung in einem Bestandsgebäude beantragt.

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

Gemäß der Erhaltungssatzung ist eine Nutzungsänderung nicht möglich. Durch die Umnutzung wird eine Dauerwohnung endgültig ihrer Nutzung entzogen. Dies widerspricht § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog die insbesondere zur Wahrung der Bevölkerungsstruktur und damit dem Erhalt der Wohn- und Wirtschaftsfunktion entgegensteht.

Einer Befreiung nach § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird nicht zugestimmt, da die städtebauliche Eigenart des Gebiets und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben soll.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird nicht erteilt.

Spiekeroog, den 19.05.2020	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Ansicht großes Haus-1
- Nicht öffentlich - Ansicht großes Haus-2
- Nicht öffentlich - Ansicht kleines Haus-1
- Nicht öffentlich - Ansicht kleines Haus-2
- Nicht öffentlich - Ansichten kleines Haus-3
- Nicht öffentlich - Grundriss kleines Haus
- Nicht öffentlich - Lageplan