

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