Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung	**Vorlagen-Nr.** 01/096/2021	

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ **Beratungsfolge**	**Sitzungstermin**	**TOP**
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	30.03.2021	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	06.04.2021	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	15.04.2021	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	29.04.2021	

Betreff:

Beratung und Beschluss über den Rückbau eines Gebäudes

Sachverhalt:

Beratung und Beschluss über den Rückbau:

Die Verwaltung schlägt die Zustimmung zum Rückbauersuchen vor.

Begründung:

Das betroffene Objekt liegt auf den Flurstücken 52/1 und 50 der Flur 2 auf Spiekeroog und unterliegt damit dem § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung (Schutz der Bevölkerungsstruktur). Damit ist der Rückbau von Dauerwohnraum, der in der Maßnahme mit erfolgt, genehmigungspflichtig. Die Beschlusslage wird nötig, da nur der Rückbau beantragt wurde, dieser nach NBauO genehmigungsfrei ist und damit der Rückbau nicht im Rahmen einer Baugenehmigung durch den Landkreis zu bescheiden ist.

Beschreibung des Objektes:
Das Objekt stellt eine Mischnutzung von gewerblicher Nutzung bestehend aus Einzelhandel und Ferienvermietung sowie Dauerwohnraum dar. Zum Objekt liegen keine Bestandsdaten vor, so dass eine qualifizierte Benennung der einzelnen Teile nicht erfolgen kann. Die gewerbliche Nutzung beruht auf der Folgenutzung der Fernmeldestation und Poststation als Einzelhandelsfläche sowie Ferienwohnungen.

Gemäß der Größe des Baugrundes unter Berücksichtigung der geforderten Abstandsflächen zwischen Gebäuden auf dem Grundstück und zu Nachbargrundstücken und unter Einbeziehung der Regelungen zu „Inseltypischen Veranden“ wird eine Neuschaffung von 550 m² Nutzungsfläche auf 2 Gebäude verteilt als möglich angesehen. Unter Berücksichtigung der Kostenlage für Kauf- u. Neuerstellung von Immobilien auf der Insel wird von einer erheblichen Ausnutzung des möglichen Rahmens ausgegangen.

Damit ergeben sich die folgenden beispielhaften Nutzungsverteilungen

Nutzungsfläche	Gewerbefläche	Ferienwohnen	Dauerwohnen
m²	m²	m²	m²
550	431	119	0
550	150	308	92
550	0	423	127

Unabhängig welche Nutzungsaufteilung durch einen Neubau nach Rückbau erfolgt, werden alle zurzeit angestrebten Ziele der Gemeinde Spiekeroog verfolgt. Entsteht kein Dauerwohnraum, so ist eine erhebliche Schaffung von Gewerbefläche zwingend. Dies ist im Sinn der angestrebten Milieuschutzsatzung. Entstehen nur Ferienwohnungen, so ist die Schaffung von umfangreichem, wahrscheinlich den heutigen Ist-Stand übertreffenden Dauerwohnraum zwingend. Eine Mischform von beiden entspricht den heutigen Vorschriften (B-Plan) und setzt die gewünschte Erhaltung von Gewerbeflächen im Dorfkern um.

Beschlussvorschlag:
Der Rat der Gemeinde Spiekeroog stimmt gemäß § 2 Abs. 1 Erhaltungssatzung dem Rückbau des bestehenden Bestandes des Objektes auf den Flurstücken 51/2 und 50 der Flur 2 zu.

Spiekeroog, den 20.04.2021		Abstimmungsergebnis:			
		Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
		VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(*Koffinke, Björn*)		**RAT**	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Lageplan
Nicht öffentlich - Schreiben Bauherr
Plan Noorderpad 5
Protokollauszug Ratssitzung 15.04.2021_Beratung und Beschluss über den Rückbau eines Gebäudes
Schreiben Holistic Solution