

Gemeinde Spiekeroog

Der Bürgermeister
Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/059/2013

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	25.07.2013	

Betreff:

Bauantrag Umbau, Erweiterung und Sanierung eines Wohnhauses

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 02.07.2013 eingegangen.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das der Rat der Gemeinde Spiekeroog am 28.02.2013 eine Veränderungssperre beschlossen, und einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

Nach § 2 Abs. 1 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Nach § 2 Abs. 2 kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog.

Die Antragstellerin beantragt den Umbau, die Erweiterung und die Sanierung eines Wohnhauses.

Dabei hat sich der Planer an den Festsetzung des für nichtig erklärten B-Planes „Dorf“ orientiert.

Hier wäre ist jedoch die Prüfung nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 C „Ortsmitte West“ maßgeblich oder aber wie oben erläutert eine Ausnahme nach § 2 Abs. 2 Veränderungssperre.

Der beantragte Anbau nach Westen würde jedoch ca. 3m außerhalb des ausgewiesenen Bauteppichs im B-Plan Nr. 8C „Ortsmitte-West“ liegen und ist damit nicht zulässig.

Der Bauantrag müsste also die Festsetzungen des oder der zukünftigen B-Pläne einhalten um genehmigungsfähig zu sein. Nach jetzigem Stand des Bauleitverfahrens ist eine Beurteilung des Bauantrages jedoch noch nicht möglich da die nötige Planreife fehlt.

Die **materielle Planreife** (§ 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist gegeben, wenn die sichere Erwartung besteht, dass der Planentwurf eines Bebauungsplanes in dieser Fassung als rechtsverbindlicher Plan in Kraft treten wird. Es müssen folgende Punkte erfüllt sein:

1. Es liegen keine Stellungnahmen von Privaten und Trägern öffentlicher Belange mit relevanten Auswirkungen auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.
2. Das zuständige politische Gremium hat den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt.

Auslöser für die Feststellung der **materiellen Planreife** ist in der Regel ein Bauvorhaben, das sich im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan befindet. Die **materielle Planreife** gilt, sofern keine Änderungen den Bebauungsplan-Entwurf betreffend eintreten, auch für spätere Vorhaben. Nach Feststellung der **materiellen Planreife** werden für das beantragte Vorhaben alle sonstigen Prüfvorgänge im Baugenehmigungsverfahren vollzogen. Die **materielle Planreife** schließt die Billigung durch das jeweils zuständige politische Gremium mit ein.

Zusammenfassung:

Eine positive Stellungnahme ist nach Ansicht der Sachbearbeiterin zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt. Die Antragstellerin erhält eine schriftliche Mitteilung über die Gründe der Versagung.

Spiekeroog, den 16.07.2013

(Frau Annette Pichler)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Grundrisse und Ansichten
Nachweis Vollgeschoss

Lageplan