

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	11.08.2022	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.08.2022	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	06.10.2022	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.09.2022	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	06.10.2022	

Betreff:**Beratung und Beschluss über die Ausnahme von der Veränderungssperre (Ersatzneubau eines Teilgebäudes)****Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt nach Rückbau eines Gebäudeteiles, nach Brand, die Neuerrichtung dieses Gebäudeteiles. Die Regeln der Baugestaltungssatzung II, welche in diesem Gebiet anzuwenden sind werden eingehalten. Dachform und Neigung entsprechen den Vorgaben. Die Wiedererrichtung erfolgt in gleicher Gebäudeposition wie die Grundmauern des abgerissene Gebäude waren. Der beantragte Hochbau weicht von der in Form und Gestalt vom Vorgänger ab.

Auf der Grundlage der erlassenen Veränderungssperre im Zuge des in Aufstellung befindlichen B-Plan 22 ist ein Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen.

Wertung: Das zu errichtende Teilgebäude liegt in einem Gebiet „Südwestlicher Westerloog“ der durch mehrgeschossige Dauerwohn-Bebauung geprägt ist. Diese Ausprägung wird auch im aufzustellenden B-Plan aufgegriffen und verfestigt. Eine Ausweisung eines reinen Wohngebietes für Dauerwohn bzw. betriebliches Wohnen mit der Möglichkeit der Bebauung mit Gebäuden mit Firsthöhen des jetzigen Bestandes. Die abweichende zulässige Höhe in diesem Gebiet zum überwiegenden 1-geschossigen geprägten Rest der Insel begründet sich auf der bestehenden Bebauung, der nötigen Verdichtung im Rahmen des sparsamen Umganges mit der Ressource Boden, der Begrenztheit von Bauland auf der Insel sowie dem Umstand das Wohnraum in mehrgeschossigen Bauweise günstiger zu errichten ist als Wohnraum in eingeschossiger Bauweise. Die Bezahlbarkeit von Dauerwohnraum ist ein wesentlicher Bestandteil für eine intakte Bevölkerungsstruktur auf der Insel. Höher Gebäudehöhen, als wie sich der Bestand des Gebietes darstellt ist nicht erstrebenswert, da für das gesamte Gefüge der Insel und dessen Erscheinungsbild eine negative Wirkung zu erwarten ist.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog erteilt sein Einvernehmen von der Veränderungssperre nach § 14 BauGB zur Errichtung von betrieblichen Bauerwohnraum in beantragter Form. Die Nutzungsart und die Art der Bauweise werden sich im Aufstellung befindlichen B-Plan 22 wiederfinden.

Im BA vom 11.08.2022 geänderter Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog erteilt sein Einvernehmen von der Veränderungssperre nach § 14 BauGB zur Errichtung von betrieblichen Wohnraum /Dauerwohnraum in beantragter Form. Die Nutzungsart und die Art der Bauweise werden sich im in Aufstellung befindlichen B-Plan 22 wiederfinden.

Spiekeroog, den 29.09.2022	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Koffinke, Björn)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01 BA 01.08.2022 UG
- 02 BA 01.08.2022 EG
- 03 BA 01.08.2022 OG
- 04 BA 01.08.2022 DG
- 05 BA 01.08.2022 SN
- 06 BA 01.08.2022-AN 1
- 07 BA 01.08.2022 LP
- Bauantrag_Stranddistel_gesamt_aktuell