

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.11.2023	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	14.11.2023	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	23.11.2023	

Betreff:**60.1-00556-23 | Bauantrag Erweiterung Wohnhaus u. twl. Nutzungsänderung****Sachverhalt:**

Unter dem 11.4.2023 haben die Eigentümer als Bauherrschaft des Grundstücks Melksett 9 beim Landkreis Wittmund einen Bauantrag für die *Erweiterung eines Wohnhauses und tw. Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung* gestellt. Das aufstehende Wohnhaus wurde als solches genehmigt (Dauerwohnen). Im Nachgang zum ursprünglichen Bauantrag wurden die Bauvorlagen noch einmal am 4.10.2023 ausgetauscht und der Gemeinde vom Landkreis am 23.10.2023 mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt. Der Austausch enthält neue Flächenberechnungen, insbesondere zum Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen. Nach Durchführung des Bauvorhabens wird die gesamte Geschossfläche danach 197,81 qm und die Geschossfläche für den Anteil „Dauerwohnen“ 140,93 qm betragen. Der Anteil von 60 % Dauerwohnen an der Gesamtgeschossfläche beträgt ca. 118 qm, wobei die Richtigkeit der Geschossflächenberechnung unterstellt wird.

Die vom Landkreis erbetene rechtliche Stellungnahme ist der Sache nach die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Überwiegende öffentliche Belange stehen dem Vorhaben entgegen, wenn dadurch die in Aufstellung befindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Die Zulassung einer Ausnahme führt hier nicht zur Erschwerung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“. Erklärter Planungswille ist die Stärkung des Dauerwohnens gegenüber dem Ferienwohnen. Die Planungskonzeption sieht deshalb in den beiden Sondergebieten „Wohnen/Ferienwohnen“ eine quotale Aufteilung beider Nutzungsarten vor. Das gilt auch für Grundstücke, deren Bebauung – wie hier – bisher nur zum Dauerwohnen genutzt werden dürfen und bei denen eine teilweise Umnutzung zu einer Ferienwohnung zu einem Verlust an Dauerwohnfläche führt.

Die künftige Planung zielt nicht grundstücksbezogen auf eine absolute Blockade von Ferienwohnungen, sondern zu einem angemessenen Beitrag jedes Grundstückseigentümers am Dauerwohnen. Obwohl die Festlegung der Quote für das hier betroffene SO „Wohnen/Ferienwohnen A“ noch nicht vom Rat endgültig beschlossen worden ist, liegt die in diesem Sondergebiet zu erzielende Quote an Dauerwohnen über allen diskutierten Quoten. Sie liegt bei über 71 % der Gesamtgeschossfläche. Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre würde deshalb die Planung der Gemeinde nicht wesentlich erschweren, weil das Vorhaben die Quote für das Dauerwohnen auf jeden Fall einhalten wird.

Andere bauplanungsrechtliche Bedenken bestehen gegen das Vorhaben nicht. Daraus resultiert der

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt das Einvernehmen zu einer Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu dem Bauvorhaben Melksetz 9. Von einer über das Planungsrecht hinausgehenden Stellungnahme zum Bauantrag wird abgesehen.

Spiekeroog, den 14.11.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 60.1-00556-23_Architekturzeichnungen
- 60.1-00556-23_Bauantrag