

Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.
01/003/2024

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	25.01.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	06.02.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	16.02.2024	

Betreff:

60.1-0xxxx | Bauantrag u Nutzungsänderung Noorderloog 11

Sachverhalt:

Die Bauherrin beabsichtigt die Neuvermietung der Gewerbeeinheit im Dorfkern. Während die Verkaufsfläche im Erdgeschoss erhalten bleiben soll, wird die seit 2004 im Obergeschoss genutzte Verkaufsfläche aufgegeben und in eine Dauerwohnung mit einer Wohnfläche von 56,72 qm umgewandelt.

Ein entsprechender Antrag wurde parallel an Landkreis und Gemeinde überstellt, zum Ladungstermin der Bauausschuss-Sitzung vom 25. Januar 2024 lag noch kein Ersuchen vom Landkreis um gemeindliche Stellungnahme vor. Sofern dies bis zur Sitzung erfolgt, kann über den Bauantrag beraten werden, ansonsten wird er zurückgestellt.

Rechtliche Situation:

Das Vorhaben unterfällt der zur Sicherung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ erlassenen Veränderungssperre. Der Landkreis kann die erforderliche Genehmigung von Verkaufsfläche in Dauerwohnraum nur erteilen, wenn er zugleich eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulässt. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB der Landkreis im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Gemeinde hat deshalb zu entscheiden, ob sie der Ausnahme zustimmt und das Einvernehmen nach den §§ 36 i.V.m. 34 Abs. 1 BauGB erteilt. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange der Ausnahme nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen entgegen, wenn dadurch die laufende gemeindliche Planung vereitelt oder zumindest erschwert wird, weil im Endstadium der Planung ein Vorhaben genehmigt würde, das den erkennbaren planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde zuwiderläuft.

Das ist hier nicht der Fall. Auch nach künftigem Planungsrecht ist auf dem Baugrundstück eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu gewährleisten, während der/die Grundstückseigentümer/in im Obergeschoß weitgehende Nutzungsfreiheit als Ausgleich für die enge gewerbliche Bindung im Erdgeschoss besitzt. Auch in Zukunft soll nach den Planvorstellungen der Gemeinde – der Bebauungsplan Nr. 22 befindet sich bereits in der Offenlage – im Obergeschoss des Grundstücks Noorderloog 11 Dauerwohnen möglich sein. Deshalb deckt sich der Bauwunsch mit den planungsrechtlichen Vorstellungen der Gemeinde.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt gem. § 14 Abs. 2 BauGB ihr Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre und gem. §§ 36 und 34 BauGB zur beantragten Nutzungsänderung von Verkaufsfläche in Dauerwohnraum. Darüber hinaus wird keine Stellungnahme abgegeben.

Spiekeroog, den 15.01.2024	Abstimmungsergebnis:			
(Kösters, Patrick)	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Noorderloog11_Rückbau_DG