

Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.
01/009/2024

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.02.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	11.03.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	22.03.2024	

Betreff:

60.1-00051-24 | Nutzungsänderung in 2 Ferienwohnungen u. Erweiterung Nebengebäude

Sachverhalt:

Das Gebäude ist als reines Wohngebäude genehmigt, wird aber seit langem zur Vermietung von zwei Ferienwohnungen im Dachgeschoss genutzt. Unter dem 18.12.2023 hat die Eigentümerin im Wege der nachträglichen Legalisierung eine Nutzungsänderung für die beiden tatsächlich als Ferienwohnungen genutzten Wohnungen von Dauerwohnen in Ferienwohnungen beantragt. Zusätzlich soll ein Nebengebäude auf einer Fläche von 40,35 qm errichtet werden: im Gegenzug werden Teil eines bereits vorhandenen Nebengebäudes zurückgebaut. Nach den eingereichten Bauvorlagen ergibt sich im Hauptgebäude ein Verhältnis von Dauerwohnen zu Ferienwohnen von 55% zu 45 %.

Rechtliche Würdigung:

Die beantragte Nutzungsänderung und das weniger im Fokus stehende Nebengebäude sind aufgrund der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 22 „Dorf“ wegen der bestehenden Veränderungssperre grundsätzlich unzulässig. Das Verbot der Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher Anlagen kann nur nach Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB überwunden werden. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Das ist nur dann der Fall, wenn die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes sicher feststehen und das Vorhaben mit den Festsetzungen kompatibel ist. Da sich der B-Plan Nr. 22 „Dorf“ mittlerweile in der Offenlage befindet, lassen sich bestimmte Festsetzungen als sehr wahrscheinlich einordnen, während andere in der Diskussion sind. Das Verhältnis von Dauerwohnen zu Ferienwohnen ist eines der Themen, zu denen Stellungnahmen in der Offenlage eingegangen sind, die ausgewertet werden müssen und zu denen sich der Rat auf der Basis der Auswertung und eines entsprechenden Beschlussvorschlages entscheiden muss.

Das Bauvorhaben ist kein in der Lebenswirklichkeit wahrnehmbarer Vorgang, sondern der Versuch, einen langjährigen Verstoß gegen die Baugenehmigung nachträglich zu berichtigen. Dabei werden die Vorgaben des B-Planes zum Verhältnis Dauerwohnen/Ferienwohnen, die ohnehin noch einer abschließenden Entscheidung des Rates der Gemeinde bedürfen, nicht eingehalten, die Ausnahmeveraussetzungen ebenfalls nicht, weil durch die Nutzungsänderung baulich genehmigter Dauerwohnraum vernichtet und nicht geschaffen wird. Daneben wird, da es um die Umwandlung genehmigten Wohnraumes in Ferienwohnen geht, auch die Erhaltungssatzung und möglicherweise die im Aufstellungsverfahren befindliche Zweckentfremdungssatzung eine Rolle spielen. Angesichts der Widersprüche

zum aktuellen Planungsstand und zur Komplexität der Rechtslage kann derzeit nicht festgestellt werden, dass öffentliche Belange im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Vielmehr ist zu besorgen, dass die beantragte Genehmigung mit dem künftigen B-Plan und/oder den begleitenden städtebaulichen Satzungen kollidiert.

Die Bauherrin hat die Nutzungsänderung und den Neubau des Nebengebäudes zu einem Vorhaben zusammengefasst. Das ist zulässig, hat aber zur Folge, dass die Einvernehmensentscheidung der Gemeinde gegenüber dem Landkreis nur einheitlich ergehen kann. Ist – wie hier – die Nutzungsänderung nicht ausnahmefähig, wirkt sich das automatisch auch auf das Nebengebäude aus. Eine differenzierende Entscheidung der Gemeinde wäre unzulässig. Angesichts dessen bedarf es keine weitere Befassung mit der Frage, ob das Nebengebäude isoliert ausnahmefähig.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB wird aus den Gründen der Beschlussvorlage versagt.

Angesichts dessen wird auf eine weitergehende Stellungnahme zu anderen als bauplanungsrechtlichen Aspekten verzichtet, aber für das weitere Genehmigungsverfahren darauf hingewiesen, dass die Gemeinde parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 22 „Dorf“ ihre bereits bestehende und auf das Vorhaben anwendbare Erhaltungssatzung aktualisiert sowie eine Zweckentfremdungssatzung aufstellt, die bei der weiteren Bearbeitung des Genehmigungsverfahrens beachtlich werden können. Der Hinweis ist der o.g. Versagung ergänzend beizufügen.

Spiekeroog, den 19.02.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01_Antrag_Nutzungsänderung
- 02_Baubeschreibung
- 03_2023-12-18 Geschossflächen +Flächen
- 04_EG_1
- 05_DG_2
- 06_Nebengebäude_4