

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.05.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	14.05.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	24.05.2024	

Betreff:**60.1-003384-24 | Nutzungsänderung DW in FW****Sachverhalt:**

Das Gebäude ist als reines Wohngebäude genehmigt, wird aber seit langem zur Vermietung von Ferienwohnungen genutzt. Unter dem 1.3.2024 haben die Eigentümer im Wege der nachträglichen Legalisierung eine Änderung/Nutzungsänderung von Dauerwohnen in Ferienwohnungen beantragt. Der Landkreis hat den entsprechenden Antrag mit Schreiben vom 14.3.2024 (Eingang am 18.3.2024) der Gemeinde mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet.

Rechtliche Würdigung.

Die beantragte Nutzungsänderung ist aufgrund der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 22 „Dorf“ 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 allein dann zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Das setzt voraus, wenn die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes sicher feststehen und das Vorhaben mit den Festsetzungen kompatibel ist. Die Offenlage für den B-Plan Nr. 22 „Dorf“ ist zwar mittlerweile abgeschlossen. Deshalb 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. Eine Klärung des Verhältnisses von Dauerwohnen zu Ferienwohnen wird man frühestens annehmen können, wenn sich die politischen Gremien mit den Stellungnahmen befasst haben. Das Bauvorhaben ist kein in der Lebenswirklichkeit wahrnehmbarer Vorgang, sondern der Versuch, einen langjährigen Verstoß gegen die Baugenehmigung nachträglich zu berichtigen.

Daneben wird, da es um die Umwandlung genehmigten Wohnraumes in Ferienwohnen geht, auch die Erhaltungssatzung und möglicherweise die Zweckentfremdungssatzung eine Rolle spielen. Dabei ist vor allem die Erhaltungssatzung von Bedeutung. Gem. § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird der Landkreis im Genehmigungsverfahren für die Nutzungsänderung auch über die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheiden müssen. Derzeit ist nicht erkennbar, dass die Voraussetzungen einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 4 BauGB vorliegen. Die Bauherrschaft hat insoweit auch keine Begründung dem Nutzungsänderungsantrag beigelegt und nach Lage der Dinge die Erhaltungssatzung nicht in den Blick genommen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB und zur Erteilung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird aus den Gründen, die in der Beschlussvorlage aufgeführt sind, versagt.

Spiekeroog, den 03.05.2024		Abstimmungsergebnis:			
		Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
		VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)		RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Antrag_Nutzungsänderung
Grundriss
Lageplan