

Gemeinde Spiekeroog Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	Vorlagen-Nr. 01/045/2024	
-----------------------------------------------------------------	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	06.06.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	11.06.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	21.06.2024	

Betreff:

60.1-00554-24 | Nutzungsänderung eines Teils eines Gewerbegebäudes in ein Café

Sachverhalt:

Unter dem 2.4.2024 beantragten die Eigentümer des Grundstücks für Teile des Bestandsgebäudes die Genehmigung zur Nutzungsänderung. Bisher wurde der bauliche Bestand für ein Ladengeschäft, einen Eisladen und für Dauerwohnzwecke genutzt. Die künftige Nutzung führt zu einem Wegfall von Wohnflächen. Im Erdgeschoss des Haupthauses entfällt das Giebelzimmer West im Umfang von 37 qm; die Wohnnutzung im Erdgeschoss wird jedoch nicht aufgegeben. Im Dachgeschoss (Haupthaus und Anbau) gibt es zwei weitere Wohnungen mit insgesamt einer Wohnfläche von 121,40 qm. Diese Wohnfläche bleibt unverändert. Im Ergebnis bleiben drei Wohnungen für das Dauerwohnen erhalten. In einer Wohnung entfällt ein Raum.

Mit Schreiben vom 17.4.2024, eingegangen am 22.4.2024, hat der Landkreis Wittmund als Baugenehmigungsbehörde um Stellungnahme gebeten.

Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre, welche die Gemeinde zum Schutz des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 in Kraft gesetzt hat. Die Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB schließt Nutzungsänderungen während der Zeit ihrer Geltung aus. Allerdings kann die Baugenehmigungsbehörde gem. § 14 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Vorliegend bezieht sich die vom Landkreis erbetene Stellungnahme auf das gemeindliche Einvernehmen zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre.

Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nicht entgegen, wenn sicher oder doch mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass das Vorhaben mit den künftigen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes vereinbar ist. Das ist hier der Fall. Das Bauvorhaben liegt mit großer Wahrscheinlichkeit im künftigen Sondergebiet „Tourismus/Gewerbe-Ortsmitte“ und ist dort unproblematisch als gewerbliche Nutzung in der Unterart des Gastronomiebetriebes zulässig und städtebaulich gewollt. Es entspricht schlicht der Zweckbestimmung des Sondergebietes. Die angestrebte Nutzung wird mit dem neuen Bebauungsplan sehr wahrscheinlich kompatibel sein.

Steht die Veränderungssperre der Nutzungsänderung nicht entgegen, so beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entweder nach § 30 BauGB oder nach § 34

BauGB. Ob die eine oder die andere Vorschrift einschlägig ist, hängt davon ab, ob für das Vorhabengrundstück ein alter Bebauungsplan gilt – dann ist § 30 BauGB einschlägig – oder ob sämtlichen Bebauungspläne entweder vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärt oder mittlerweile funktionslos geworden sind – dann ist § 34 BauGB einschlägig. Diese rechtlich nur mit großem Aufwand zu klärende Frage muss hier nicht entschieden werden, weil in beiden Varianten das Vorhaben zulässig ist. Nur im Falle des § 34 BauGB muss die Gemeinde zusätzlich zur Ausnahme von der Veränderungssperre auch das Einvernehmen zum Vorhaben erklären.

Die Erhaltungssatzung der Gemeinde steht dem Vorhaben nicht entgegen. Zwar kann durch die Aufgabe der Nutzungsart Dauerwohnen vor allem zu Gunsten der Nutzungsart Ferienwohnen mittelbar der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB) betroffen sein. Diese Frage wird sich insbesondere bei Nutzungsänderungen in den sonstigen Sondergebieten „Wohnen/Ferienwohnen A und B“ stellen, wenn Dauerwohnraum aufgegeben wird. Das Sondergebiet „Tourismus/Gewerbe-Ortsmitte“ verfolgt jedoch den städtebaulichen Schwerpunkt, im Ortskern das Gewerbe zu stützen, weil ein stabiles Gewerbe, für das die notwendigen Flächen zur Verfügung stehen müssen, für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ebenso unerlässlich ist wie ein ausreichender Bestand an Dauerwohnungen. Vor diesem Hintergrund ist die Umwandlung von Dauerwohnraum in Gewerbeflächen im Sondergebiet „Tourismus/Gewerbe-Ortsmitte“ jedenfalls dann genehmigungsfähig, wenn die Zahl der Dauerwohnungen nach der Umwandlung unverändert bleibt und die aufgegebene Wohnraumfläche marginal ist.

Hinweise aus dem Bauausschuss:

Zimmer West statt Ost (in der Vorlage bereits angepasst)

Hinweis an den Landkreis, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt das Einvernehmen zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB und vorsorglich das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung, falls sich diese planungsrechtlich nach § 34 BauGB richtet.

Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen für die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung gem. § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Spiekeroog, den 11.06.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Antrag_Nutzungsänderung