

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	13.05.2014	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	08.07.2014	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	17.07.2014	

### **Betreff:**

### **Bauvoranfrage Neubau eines Gästehauses**

### **Sachverhalt:**

Die Bauvoranfrage ist hier am 16.04.2014 eingegangen.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das der Rat der Gemeinde Spiekeroog am 28.02.2013 eine Veränderungssperre beschlossen, und einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

Nach § 2 Abs. 1 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Nach § 2 Abs. 2 kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog.

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Gästehauses als Ersatz für ein bestehendes Gebäude.

Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Bebauungsplanes sieht bei einer Grundstücksgröße von über 800 m<sup>2</sup> eine maximale Grundfläche der Gebäude von 210 m<sup>2</sup> vor. Hier wird ein Neubau mit einer Grundfläche von 230 m<sup>2</sup> beantragt. Der hier beantragte Neubau wäre damit nicht zulässig.

Auch im für nichtig erklärten Vorgänger B-Plan „Dorf“ und im dadurch wieder in Kraft getretenen B-Plan Nr. 8 C „Orstmitte-West“ wäre der Neubau nicht zulässig da die maximale Grundfläche (150 m<sup>2</sup> bzw. die zulässige Grundflächenzahl 0,4) jeweils erheblich überschritten worden wäre.

Der Bauherrn könnte darauf verwiesen werden, dass inselltypischen Veranden bis 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes, maximal 40 m<sup>2</sup>, zusätzlich zur zulässigen Grundfläche zukünftig wieder möglich sein sollen. Bei einer entsprechenden Überarbeitung der vorgelegten

Planung und Einhaltung aller anderen bisher nur im Entwurf vorliegenden textlichen Festsetzungen zum neuen B-Plan, könnte das Bauvorhaben in geänderter Form eventuell doch zulässig sein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II und der Bauerhaltungssatzung.

Mit der Bauvoranfrage soll die allgemeine Zulässigkeit geklärt werden. Es sind keine näheren Angaben zur Gestaltung (Dachneigung, Materialien usw.) des Neubaus gemacht worden. Eine Prüfung ist daher nicht möglich.

Unter der Anschrift sind aktuell 4 Personen mit alleinigem Wohnsitz und 3 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Dauerwohnraum auf dem Grundstück erhalten bleiben muss.

**Nachtrag Sachverhalt:**

Das Planungsbüro hat im Auftrag des Antragstellers am 18.06.2014 geänderte Antragsunterlagen vorgelegt.

Danach ist die Grundfläche des geplanten Neubaus auf 210 m<sup>2</sup> reduziert worden. Nach telefonischer Rücksprache sind zusätzliche Veranden geplant, diese sollen aber erst im folgenden Bauantrag beantragt werden. Die Traufhöhe soll nun 3,50 m über Straßenoberkannte werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Maßstäbe in der beigefügten Ansichten zu streichen sind. Diese dienen nur der Anschauung und wurden nicht der geänderten Grundfläche angepasst.

Die Frage des Dauerwohnraumes ist weiter ungeklärt.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 wird nicht erteilt. Der Antragsteller erhält zusätzlich entsprechende schriftliche Hinweise zum Thema Veranden und Einhaltung der Bauerhaltungssatzung.

**Beschlussvorschlag Nachtrag:**

Es ist zu beraten, ob das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 erteilt werden kann.

Spiekeroog, den 03.07.2014

Abstimmungsergebnis:

<hr/>	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Frau Annette Pichler)</i>	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

Ansichten  
1

Geänderter Antrag auf Bauvorbescheid\_Süderloog 12, Seite