

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	14.10.2014	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	23.10.2014	

### **Betreff:**

**Bauantrag Neubau einer Wohnanlage mit 6 Ferienwohnungen und 1 Betreiber-/ Dauer-  
wohnung**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist hier am 06.10.2014 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 einer Wohnanlage mit 6 Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung .

Nach den Entwürfen zu neuem B-Plan „Im Dorf“ wird das Grundstück zukünftig im sonstigen Sondergebiet SO „Wohnen/ Ferienwohnen“ liegen. Dort sind als Hauptnutzung Wohnhäuser mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt , und Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie z.B. Ferienwohnungen zulässig.

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig. Diese sind auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers nachzuweisen. Der Nachweis ist grundbuchlich zu führen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

- geplante zulässige Grundfläche bei einer Grundstücksgröße von über 800m <sup>2</sup> (lt. B-Plan 210m <sup>2</sup> )	hier: „Haus I“ 187,68 m <sup>2</sup> hier: „Haus II“ 185,70 m <sup>2</sup>
- Grundfläche der Veranden pro Hauptgebäude max. 25 % der Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes, maximal 40 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.	hier: je Haus 46,92 m <sup>2</sup>
- Abstand zwischen den Gebäuden als wenn eine Grenze zwischen ihnen verlief ( 6 m )	hier: 6 m
- Vollgeschosse (geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse )	hier: 1
- Traufhöhe (geplante Festsetzung zwischen 2,20 m und 3,50 m)	hier: zw. 2,68 m 3,50 m
- Firsthöhe (geplant max. 8,50 m)	hier: je 8,45 m
- Unterkellerung nur unter Haupt- und Nebengebäuden	hier: teilweise unter Gebäude II hier: Grunstücksgröße 1420 m <sup>2</sup>

Der Planer hat nach telefonischer Rücksprache angekündigt, den Antrag dahingehend zu überarbeiten, dass die Veranden auf die maximal zulässige Größe je Hauptgebäude von 40 m<sup>2</sup> geändert werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II und der Bauerhaltungssatzung. Bezüglich der Gestaltung der Veranden ist laut Entwurf der textlichen Festsetzungen zum B-Plan „Im Dorf“ die Baugestaltungssatzung I zu beachten. Dies wird dem Antragsteller noch einmal zur Kenntnis gegeben.

Nach § 3 Satz 3 Bauerhaltungssatzung, ist für die Genehmigung des Rückbaus in diesem Fall die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog zuständig da für den Neubau eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist. Das Gebäude wurde seit 1987 als Nebenwohnsitz der vorherigen Eigentümer genutzt.

Die Festsetzungen der Baugestaltungssatzung II werden eingehalten.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Unter der Voraussetzung, dass geänderte Antragsunterlagen vorgelegt werden, die den zukünftigen Festsetzungen des B-Planes „Im Dorf“ entsprechen ( maximale Größe der Veranden je Hauptgebäude 40m<sup>2</sup>), wird das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 ohne erneute Beratung erteilt
2. Werden keine geänderten Antragsunterlagen vorgelegt, wird das Einvernehmen nicht erteilt
3. Auf das Erfordernis des grundbuchlichen Nachweises für die Dauerwohnung ist der Antragsteller hinzuweisen.

Spiekeroog, den 10.10.2014

Abstimmungsergebnis:

<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

\_\_\_\_\_  
(Frau Annette Pichler)

**RAT**

Ja:

Nein:

Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

Ansichten

Grundriss Keller

chnitte Haus I und Haus II

Berechnungen

Lageplan

S