

## **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 von zwei Mehrfamilienhäusern mit 6 Ferienwohnungen bzw. 5 Ferienwohnungen und 1 Betreiber- / Dauerwohnung**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist hier am 11.09.2014 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 von 2 Mehrfamilienhäusern mit 6 Ferienwohnungen. Der Antrag wurde in leicht abgewandelter Form (5 Ferienwohnungen 2 Nebengebäude und ohne Keller) bereits 2008 gestellt. Das Einvernehmen wurde erst versagt dann nach erneuter Beratung jedoch im Dezember 2008 erteilt. Eine Baugenehmigung wurde aus nicht näher bekannten Gründen bisher nicht erteilt.

Auf Hinweis der Sachbearbeiterin sollen die Antragsunterlagen dahingehend überarbeitet werden, dass die nach dem Entwurf der textlichen Festsetzungen zum B-Plan „Im Dorf“ erforderliche Betreiber- / Dauerwohnung ab 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche Berücksichtigung findet. Der Planer hat am 30.09.2014 telefonisch mitgeteilt, dass dem Antragsteller dieser Umstand bekannt ist und er diesem nachkommen wird. Bei der Einreichung des Antrages beim Bauamt des LK Wittmund (02.09.2014) waren die Details des Entwurfes der textlichen Festsetzungen zum B-Plan „Im Dorf“ noch nicht beschlossen und daher dem Antragsteller noch nicht bekannt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage lagen die geänderten Antragsunterlagen ( 5 Ferienwohnungen und 1 Betreiber- / Dauerwohnung) noch nicht vor.

Nach den Entwürfen zum neuen B-Plan „Im Dorf“ wird das Grundstück zukünftig im allgemeinen Wohngebiet liegen. Dort sind Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Der Anteil an Ferienwohnung in dem Gebiet darf 25 -30 % nicht übersteigen.

Aus der Gebäudedatenbank, die im Zuge der Bauleitplanung zum B-Plan „Im Dorf“ ergänzt bzw. überarbeitet wurde, geht hervor, dass in dem Gebiet 13 Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung bzw. als privat genutztes Ferienhaus existieren. Auf 3 von 13 Grundstücken befinden sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Mit diesem Antrag würde mit dem 14. Grundstück in dem Gebiet, der Anteil der Vermietung an Feriengästen noch im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen 25 – 30 % Nutzung für Beherbergungsbetriebe liegen. Die abschließende Prüfung obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

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: Grundstücksgröße 977 m <sup>2</sup> hier: „Haus 1“ 139,1 m <sup>2</sup> (davon ca. 10 m <sup>2</sup> Veranda außerhalb der überbaubaren Flächen Abstand zur Straße mehr als 1m ) hier: „Haus 2“ 155,78 m <sup>2</sup> (davon ca. 8,5 m <sup>2</sup> Veranden innerhalb der überbaubaren Fläche)
- Abstand zwischen den Gebäuden als wenn eine Grenze zwischen ihnen verlief ( 6 m )	hier: 6,13 m
- Vollgeschosse (geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse )	hier: 1
- Traufhöhe (geplante Festsetzung zwischen 2,20 m und 3,50 m)	hier: je 3,44 m
- Firsthöhe (geplant max. 8,50 m)	hier: je 8,45 m
- Unterkellerung nur unter Haupt- und Nebengebäuden	hier: unter Hauptgebäude

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.

Das Grundstück ist bisher unbebaut daher erübrigt sich die Prüfung nach Bauerhaltungssatzung.

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 ( Betreiber-/ Dauerwohnung), 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 ist der Antragsteller hinzuweisen.

Spiekerrog, den 10.10.2014

Abstimmungsergebnis:

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

(Frau Annette Pichler)

**Anlagenverzeichnis:**

14-623-131 BAUANTRAG Lageplan - HÖHENSCHNITT

Grundfläche Haus 1 und NACHWEIS 1 Vollgeschoss

rundfläche Haus 2 und Nachweis 1 Vollgeschoss

AUS 1 14-623-101 BAUANTRAG - GRUNDRISSE\_INDEX A\_01.09.2014

AUS 1 14-623-102 BAUANTRAG - ANSICHT\_INDEX A\_01.09.2014

AUS 2 14-623-110 BAUANTRAG - GRUNDRISSE\_INDEX A\_01.09.2014

AUS 2 14-623-111 BAUANTRAG - ANSICHTEN\_INDEX A\_01.09.2014

G  
H  
H  
H  
H