

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.02.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	26.02.2015	

Betreff:

Bauvoranfrage Nutzungsänderung

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage ist hier am 05.02.2015 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 die Nutzungsänderung eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen in eine Dauerwohnung und einer Ferienwohnung. Das Haus wird aktuell als reines Wohnhaus von nur einer auf Spiekeroog ansässigen Person genutzt. Der Antragsteller möchte vor dem Kauf des Objektes klären, ob eine teilweise Umnutzung des Wohnhauses zulässig ist.

Nach dem Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Bebauungsplanes „Im Dorf“ liegt das Grundstück im Sondergebiet „Wohnen/ Ferienwohnen“.

Dach dient das Sondergebiet „Wohnen/ Ferienwohnen“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung. Als Hauptnutzung sind zukünftig zulässig: Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt und Unterkünfte die der Gästebeherbergung dienen, darunter auch Ferienwohnungen.

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.

Das Einfamilienhaus hat laut Baugenehmigung aus dem Jahr 2004 eine Wohnfläche von 109,56 m². Davon 70,31 m² im EG und 39,25 m² im DG. Er unterliegt somit zukünftig nicht der Verpflichtung eine Dauerwohnung grundbuchlich nachzuweisen, da maximal 70,31 m² der Gästebeherbergung dienen sollen.

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

Der Antragsteller beabsichtigt auch weiterhin eine Wohnung als Dauerwohnraum zu erhalten.

Gestalterische Veränderungen werden hier nicht beantragt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 12.02.2015

Abstimmungsergebnis:

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

Anlagenverzeichnis:

Lageplan