

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	19.05.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	28.05.2015	

Betreff:

Bauvoranfrage Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage ist hier am 20.04.2015 eingegangen.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das der Rat der Gemeinde Spiekeroog am 13.03.2015 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 Wohn- und Geschäftshauses mit Gastbereich und zwei Wohneinheiten, sowie ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten.

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

Danach 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.

Als untergeordnete Nutzung sind auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Mit der Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens geklärt werden. Auf Nachfrage beim Planungsbüro geht es um die Nutzung und Größe. Details zur äußeren Gestaltung werden erst mit dem Bauantrag definiert. Nach Auskunft des Bauherren ist auch die Aufteilung was Dauerwohnung und was Ferienwohnungen werden soll noch offen.

Bei einer Grundstücksgröße von 810 m² wäre eine Grundfläche von 210 m² pro baulicher Anlage, zuzüglich Veranden, auf dem Grundstück zulässig. Beantragt werden hier für Gebäude A 150,50 m² zuzüglich 37,50 m² Veranda und für Gebäude B 138 m² zuzüglich 34,50 m² Veranda. Mit einer geplanten Firsthöhe von 8,50 m und einer Traufhöhe von 3,50 m würde das maximal zulässige beantragt. Es ist eine Vollunterkellerung der jeweiligen Gebäude geplant.

Für das Grundstück ist im bisher dort geltenden B-Plan Nr. 8 D „Ortsmitte Ost“ kein Baufenster vorgesehen. Das Bauleitverfahren zum neuen B-Plan „Im Dorf“ konnte noch nicht abgeschlossen werden.

Zukünftig könnten die beantragten Nutzungen genehmigungsfähig sein. Ob zum jetzigen Planungsstand jedoch ein Bauvorbescheid erteilt werden kann, ist durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Ein ähnlich gelagerter Antrag (fehlender Bauteppich im aktuell geltenden B-Plan) wurde, trotz positiver Stellungnahme der Gemeinde, dort zurück gestellt.

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

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

Die Prüfung zur Baugestaltungssatzung kann hier nur auf die Dachneigung beschränkt sein, da nur dazu nähere Angaben vorliegen. Die Planung hält diese für die Hauptdächer und Gauben ein.

Auf die Vorgabe der Baugestaltungssatzung II für das Hauptgebäude (Farben, Materialien usw.) und Baugestaltungssatzung I zur Gestaltung der Veranden wird in der Stellungnahme ausdrücklich verwiesen.

Beschlussvorschlag:

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

Spiekeroog, den 13.05.2015

Abstimmungsergebnis:

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

(Pichler, Annette)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan und Grundrisse Schnitte