

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	01.09.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	10.09.2015	

Betreff:

Bauvoranfrage Neubau eines Dienstwohngebäudes im Außenbereich

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage ist hier am 06.08.2015 eingegangen.

Das Grundstück liegt außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne. Die Zulässigkeit ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen, weil das Vorhaben im Außenbereich liegt.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob grundsätzlich das vorhandene Dienstwohngebäude abgebrochen und an selber Stelle und in selber Größe wieder errichtet werden dürfte. Das vorhandene Gebäude ist stark sanierungsbedürftig.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Ein sonstiges Vorhaben im Sinne des Abs. 2 ist laut § 35 Abs. 4 Nr. 2 „Die Neuerichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässiger Weise errichtet worden,
- b) das vorhanden Gebäude weist Missstände oder Mängel auf
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerem vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neue Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; ...

Das Gebäude soll, wie bisher auch, als Dienstwohnung eines ortsansässigen Beschäftigten einer Landesbehörde, und seiner Familie, dienen.

Die örtlichen Baugestaltungssatzungen finden hier keine Anwendung. Die Antragsteller beabsichtigen sich an die ortstypische Gestaltung zu halten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Lageplan 1).

Nach § 3 der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Nr. 1 BauGB).

Die Genehmigung erteilt die Gemeinde Spiekeroog. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog erteilt.

Hier wird der Abriss und der Neubau eines neuen Dienstwohngebäudes beantragt daher obliegt die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Bauaufsichtsbehörde. Der Abbruch des Hauses ist nach § 60 Abs. 2 NBauO verfahrensfrei.

Die geplante gleichartige Neuerrichtung eines Wohngebäudes spricht hier für eine Zulassung nach § 35 Abs. 2 BauGB. Das Einvernehmen könnte hier erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 27.08.2015

Abstimmungsergebnis:

_____	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Pichler, Annette)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Baubeschreibung und Lagepläne