

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	30.06.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	09.07.2015	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	01.09.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	10.09.2015	

Betreff:

Bauantrag Neubau von 5 Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 10.06.2015 eingegangen. Geänderte Unterlagen vorab per Mail am 22.06.2015.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das der Rat der Gemeinde Spiekeroog am 13.03.2015 eine Veränderungssperre beschlossen 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 5 Ferienwohnungen in zwei Gebäuden und zwei Nebengebäude.

Nach den Entwürfen zum neuen B-Plan „Im Dorf“ wird das Grundstück zukünftig voraussichtlich im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Tourismus Ortsmitte“ liegen. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen, darunter auch Ferienwohnungen.

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

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen Entwurf B-Plan „Im Dorf“	Bauantrag
geplante zulässige Grundfläche 210 m ² bei einer Grund-	Baukörper 1 164,32 m ² Baukörper

stückgröße von über 800m ²	2 120,37 m ²
geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	1
geplante Festsetzung Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,20 m (Baugestaltungssatzung I)	2,80 m bis 3,20 m
Firsthöhe geplant max. 8,50 m	je 8,50 m
voraussichtlich zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m ² und max. 4 m tief	Baukörper 1 28,36 m ² = 17,26 % Baukörper 2 19,99 m ² = 16,61 %

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Trauf- und Firsthöhe maximal 3,20 bzw. 8,50	siehe oben
gleichseitig geneigtes Satteldach bzw. Krüppelwalmdach zwischen 35 ° und 50 ° Krüppelwalm max. 30 %	Satteldächer 50 °
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	rot-braun
Dachneigung Dachaufbauten 20° bis 30 °	20 °
Gesamtlänge der Gauben maximal 2/3 der Dachlänge	erfüllt
Windfedern weiß oder grün	weiß
straßenseitige Traufenfassaden max. 16 m	giebelständig
Fenster und Türen mindestens 1/3 der Gebäudebreite	erfüllt
Sprossen bei Fenster über 0,6 m ² Zweiteilung	erfüllt
Abstand Fenster von der Gebäudekante mindestens 1 m	erfüllt
Material und Farbe der Fenster und Türen. Weiß oder/ und grün aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	weiß, Holz
Veranden Sichtmauerwerk Farbton wie Hauptgebäude 40 % der Gesamthöhe	erfüllt
Sprossen Verandenfenster	Hinweis auf Baugestaltungssatzung I
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	1,50 m
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	Holzfenster Farbe weiß
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	Dachpappe 10°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun. Zulässig ist eine weiße Schlämmung	Verblender dunkelrot/ rotbraun
Giebeldreiecke können senkrechte Holzverschalung in dunkelgrün haben	hier nicht geplant
Einfriedungen Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune oder lebende Hecken	Hainbuchenhecke
Ansichtsflächen Nebengebäude nur in Materialien und Farben wie Hauptgebäude. Ausnahmen können zugelassen werden	Backhaus/ Gerätehaus 3 mit Verblender Gerätehaus V
Dachneigung 20° bis 45°	ca. 50 ° (Wird noch überarbeitet)
Dachflächen Nebengebäude mit Ziegeln im Farbton des Hauptgebäudes	keine Angaben (Hinweis auf Baugestaltungssatzung)

Die Prüfung und gegebenenfalls Befreiung von den Regelungen der Baugestaltungssatzung liegt im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde.

Mit dem geänderten Bauantrag, wurde ein Antrag auf Abweichung nach § 66 NBauO im Bezug auf die südliche Baugrenze beantragt. Die Entscheidung darüber obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

Der Bauherr hat, durch Vermittlung der zuständigen Sachbearbeiterin des Grünflächenamtes, mit dem Baumsachverständigen Herrn Block-Daniel die Erhaltung der durch das Baumkataster geschützten Kastanie besprochen. Der Bauantrag wurde freiwillig dahingehend überarbeitet, dass der Baukörper um 55 cm verkürzt und um 65 cm nach Süden verschoben wurde. Dies führt zu einer Überschreitung des Bauteppichs in südlicher Richtung, wobei die Länge des Baukörpers, ohne Veranden, 19 m betragen würde.

Da der B-Plan „Im Dorf“ noch in der Aufstellungsphase ist, könnte es hier sowohl im öffentlichen Interesse (Erhaltung des ortsbildprägenden Baumes) wie auch des Antragstellers liegen, durch die Begradigung der nördlichen und südlichen Baugrenze, bei gleichbleibender Bautiefe von 20 m, das Bauvorhaben auch ohne Abweichung zu ermöglichen. Dies wurde mit dem Planungsbüro NWP so auch schon vorbesprochen.

NEU:

In der Sitzung am 09.07.2015 wurde die Entscheidung über das Einvernehmen vertagt. Die Verwaltung wurde beauftragt die Anwendung der Bauerhaltungssatzung zu diesem Bauantrag zu überprüfen.

Die Bauerhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog vom 02.12.2010 regelt in § 2 Abs. 1, dass „im Bereich des im Lageplan 1 gekennzeichneten Gebietes die vorhandenen Bevölkerungsstruktur erhalten bleiben soll. Die vorhandene Bevölkerungsstruktur zeichnet sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung aus, die ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist. und deren Zusammensetzung für die Erhaltungs- und Wirtschaftsfunktion sowie zur Wahrung der gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen erforderlich ist.“

§ 2 Abs. 2 der Bauerhaltungssatzung regelt ,dass im Bereich des im Lageplan 2 gekennzeichneten Gebietes, die für das Erscheinungsbild des Nordseeheilbades Spiekeroog typischen Bauten gewahrt werden sollen. Bei diesen Bauten handelt es sich zum einen um ortsbildprägende Gebäude ostfriesischer Bauart und zum anderen um überwiegend eingeschossige, um die Jahrhundertwende 19./20. Jahrhundert errichtete Gebäude, die mit ihrem individuellen, vielfältigen Gestaltungselementen eine bedeutende Epoche der Inselarchitektur repräsentieren.

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).

Nach § 173 Abs. 1 BauGB erteilt die Genehmigung die Gemeinde. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Neubau von 5 Ferienwohnungen beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen, und gegebenenfalls zu erteilen, da hier eine Baugenehmigung beantragt wird.

Nach § 172 Abs. 3 BauGB (städtebauliche Erhaltung) darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst städtebaulicher, insbesondere geschichtlich oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der

baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Dies ist nachzuweisen.

Nach § 172 Abs. 4 BauGB (Zusammensetzung Bevölkerungsstruktur) darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Auf dem Grundstück war bis vor kurzem ein Gewerbebetrieb ansässig und es werden drei Ferienwohnungen vermietet. Außerdem sind in einer weiteren Wohnung derzeit 4 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Es handelt sich dabei um Personal eines anderen Gewerbebetriebes. Diese Personen halten sich im Durchschnitt 1 Jahr auf Spiekeroog auf und werden dann ausgewechselt.

Hier liegt ein Bauantrag für den Neubau von 5 Ferienwohnungen auf dem Grundstück vor. Um diese errichten zu können sollen die bestehenden Bauten auf dem Grundstück abgerissen werden. Dies ist nach § 60 Abs. 2 NBauO verfahrensfrei und Bedarf nach § 60 Abs. 3 NBauO lediglich der Anzeige bei der Baugenehmigungsbehörde.

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes rechtfertigt, nach Auffassung der Verwaltung, nicht die Verweigerung des Einvernehmens im Sinne des § 2 Abs. 1 der Bauerhaltungssatzung in Verbindung mit § 172 Abs. 4 BauGB. Eine gewachsenen Bevölkerungsstruktur liegt hier nicht vor.

Das bestehende Gebäude ist im Ursprung wohl aus dem Baujahr 1929. Es hat diverse um und Erweiterungsbauten gegeben. Eine besondere städtebauliche, geschichtliche oder künstlerische Bedeutung ist diesseitigem Kenntnisstand nicht nachzuweisen.

Der beantragte Neubau auf dem Grundstück entspricht, bis auf eine geringfügige Abweichung, den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Im Dorf“ und hält die Regelungen der Baugestaltungssatzung I ein. Die städtebaulichen Ansprüche der Gemeinde Spiekeroog werden also erfüllt. Durch die Errichtung der neuen Anlage wird die städtebauliche Gestalt des Gebietes demnach nicht beeinträchtigt.

§ 173 Abs. 2 verweist darauf, wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 (städtebauliche Erhaltung) die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 (Entschädigung) die Übernahme des Grundstückes verlangen.

Nach Auffassung der Verwaltung, ist das Einvernehmen hier sowohl nach § 14 BauGB wie auch nach § 173 BauGB zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Spiekeroog, den 27.08.2015

Abstimmungsergebnis:

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

Anlagenverzeichnis:

