

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	12.01.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	03.12.2015	

### **Betreff:**

**Bauvoranfrage Nutzungsänderung von Abstellräumen im Dachgeschoss zur Einrichtung von zwei Ferienappartements**

### **Sachverhalt:**

Die Bauvoranfrage ist hier am 05.11.2015 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 die Nutzungsänderung von Abstellräumen im Dachgeschoss zur Einrichtung von zwei Ferienappartements.

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.

Mit der Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens geklärt werden. Der Antragsteller wurde im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens aufgefordert sich zu erklären. Der Ausbau ist bereits vorhanden.

Angaben zu vorhandenen Nutzflächen werden in der Bauvoranfrage nicht gemacht. Laut Baugenehmigung vom 09.10.1975 liegt diese jedoch deutlich über 200 qm. Im Melderegister der Gemeinde Spiekeroog ist auf dem Grundstück keine Person gemeldet.

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

Gestalterische Änderungen sind nicht beantragt.

Es liegen keine Versagungsgründe nach Bauerhaltungssatzung vor.

NEU:

In der Sitzung am 03.12.2015 wurde die Entscheidung über das Einvernehmen vertagt.

Fraglich war hier ob der bestehende Dauerwohnraum auf einem anderen Grundstück des Grundstückseigentümers ausreichend ist oder nicht und ob dieser grundbuchlich gesichert werden kann.

Nach dem Entwurf zu den textlichen Festsetzungen des B-Planes „Im Dorf“ ist „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.“

Da hier von „Schaffung und Nutzung einer Betreiber- bzw. Dauerwohnung“ die Rede ist, kann nach Auffassung der Sachbearbeitung damit auch nur die Schaffung von neuem Dauerwohnraum gemeint sein, nicht der Verweis auf bestehenden Dauerwohnraum.

In wie weit der zukünftig geforderte Nachweis über eine grundbuchliche Sicherung umsetzbar ist und zu einer besseren Durchsetzbarkeit einer Nutzungsbeschränkung führen kann, bleibt bisher offen.

Im Gespräch mit dem Antragsteller hat dieser nunmehr angeboten, den entsprechenden Nachweis über die Schaffung neuen Dauerwohnraumes auf einem anderen Grundstück in seinem Besitz zu führen. Es handelt sich dabei nach seinen Angaben um eine Ferienwohnung die in eine Dauerwohnung umgenutzt werden soll. Der Antragsteller wurde aufgefordert, den dafür erforderlichen Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen, damit diese auf Ihre Genehmigungsfähigkeit geprüft werden kann. Dieses Gespräch und ein entsprechender email Kontakt wurde am 16.12.2015 geführt. Ein Antrag lag bis zur Erstellung dieser Vorlage am 05.01.2016 noch nicht vor. Der Antragsteller hat mit dem Angebot vorab Pläne aus der Ursprungsgenehmigung zur Verfügung gestellt.

Bei der Übermittlung der Entscheidung über die Erteilung oder Versagung des Einvernehmens der Gemeinde Spiekeroog sollte im Anschreiben an den Landkreis Wittmund in jedem Fall auf die Gründe der Entscheidung des Rates verwiesen werden. Diese bitte ich im Rahmen der Abstimmung zu benennen.

**Beschlussvorschlag:**

Spiekeroog, den 07.01.2016

Abstimmungsergebnis:

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

**Anlagenverzeichnis:**

Ansichten und Grundrisse  
Erläuterungen Bauvoranfrage  
chreiben

email Dezember 2015  
Lageplan  
Zeichnungen Dez

S