

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

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

### **Betreff:**

**Bauvoranfrage Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie Neubau von 3 Ferienwohnungen**

### **Sachverhalt:**

Die Bauvoranfrage ist hier am 07.10.2015 eingegangen.

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 Antragstellerin möchte die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Umbau und Umnutzung von Teilen eines denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses sowie die mögliche Errichtung eines Gebäudes mit drei Ferienwohnungen klären.

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

Zulässig sollen dort zukünftig sein Unterkünfte der Gästebeherbergung (Ferienwohnungen, Ferienappartements für die Gästebeherbergung, Hotels, Pensionen, Gaststätten mit Gästezimmern und Gästehäuser. Außerdem Geschäfts- und Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe außer Zweiradverleih und Speditionsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Antragsteller beabsichtigt, das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus umzubauen und Beibehaltung des Lebensmittelgeschäftes. Das Kühlhaus soll abgerissen werden um Platz für den Neubau eines Hauses mit 3 Ferienwohnungen zu schaffen. Im Hauptgebäude sollen neben der

Ladenfläche 6 Mitarbeiterwohnungen (Dauerwohnungen) und ca. 5 Ferienappartements entstehen. Im denkmalgeschützten Teil 3 Ferienwohnungen.

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde hat die Gemeinde hier nur die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvoranfrage zu prüfen im Bezug auf Nutzung und Größe des Vorhabens. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit mit Aspekten wie Grenzabständen, Brandschutz, Baugestaltung und ähnliches wie auch den Denkmalschutz prüft der Landkreis Wittmund.

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

#### Maß der baulichen Nutzung für den geplanten Neubau (§§ 16 ff BauNVO)

<b>Festsetzungen Entwurf B-Plan „Im Dorf“</b>	<b>Bauantrag</b>
geplante zulässige Grundfläche 210 m <sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von über 800m <sup>2</sup>	hier: 1.283 m <sup>2</sup> ca. 128 m <sup>2</sup> (zuzüglich Veranda)
geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	keine Angaben Prüfung beim Bauantrag
geplante Festsetzung Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,20 m (Baugestaltungssatzung I)	wie vor
Firsthöhe geplant max. 8,50 m	wie vor
voraussichtlich zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m <sup>2</sup> und max. 4 m tief	hier 2 Veranden mit zusammen ca. 9 m <sup>2</sup> = ca. 7 %

Der Antragsteller beantragt die Entfernung einer im Baumkataster stehenden Kastanie und mehrere Nadelgehölze die nicht im Kataster stehen. Als Ersatzpflanzung sollen 2 Sommerlinden mit einem Kronendurchmesser von ca. 6 m und einer Höhe von 9 m gepflanzt werden. Weitere vorhanden Bäume sollen beim Um- bzw. Neubau geschützt und erhalten werden. Diese wird im Detail dann auch gegebenenfalls im Zusammenhang mit einem Bauantrag konkretisiert.

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

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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bauerhaltungssatzung.

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 die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Umbau und Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen, und gegebenenfalls zu erteilen.

Aktuell sind dort 4 Personen mit alleinigem Wohnsitz und eine Person mit Nebenwohnsitz gemeldet. Zukünftig sollen 6 Mitarbeiterwohnungen (Dauerwohnungen) auf dem Grundstück geben.

**Beschlussvorschlag:**

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

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	Ansichten Neubau	
Erläuterungen zur Bauvoranfrage	Grundrisse	G
rundrisse Neubau	Lageplan	L
ageplan mit Neubau		