

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	18.04.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	28.04.2016	

**Betreff:****Bauvoranfrage Umnutzung und Umbau eines denkmalgeschützten Wohn- und Gewerbegebäudes**

Die durch den Landkreis Wittmund und die Denkmalschutzbehörde vorgeprüfte Bauvoranfrage ist hier am 02.03.2016 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 anzeigepflichtig 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 die Umnutzung und den Umbau eines denkmalgeschützten Wohn- und Gewerbegebäudes zu einem Wohngebäude mit Ferienwohnungen klären.

Nach den Entwürfen zum neuen B-Plan „Im Dorf“ wird das Grundstück zukünftig voraussichtlich im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Wohnen/ Ferienwohnen“. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlage und Einrichtungen für das Wohnen wie auch die Gästebeherbergung. Als Hauptnutzung sind zulässig Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) und Unterkünfte zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen und/oder Apartments, Hotels, Pensionen, Gaststätten mit Gästezimmern, Gästehäuser)

Der Antragstellerin beabsichtigt, das vorhandene Wohn- und Gewerbegebäude umzubauen und zu sanieren unter Beibehaltung einer Dauerwohnung. Vorhandene Anbauten sollen zu inseltypischen Veranden umgebaut sowie eine zusätzliche Veranda und zwei Dachgauben errichtet werden, unter Berücksichtigung der Baugestaltungssatzung I und denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Details zum ehemaligen Gewerbebetrieb sind hier nicht Antragsgegenstand. Anmerkungen des Landkreises weisen darauf hin, dass die Nutzung als Werkstatt/Nebengebäude nicht geändert wird.

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.

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: 967 m <sup>2</sup> ca. 203 m <sup>2</sup> (zuzüglich 40 m <sup>2</sup> Veranda)
geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	keine Angaben Prüfung beim Bauantrag, Änderung nicht vorgesehen
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 3 Veranden mit zusammen 40 m <sup>2</sup> = ca. 20 % maximal 2,9 m tief

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

Die Prüfung und gegebenenfalls Befreiung von den Regelungen der Baugestaltungssatzung liegt im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde. Der Landkreis Wittmund hat in den vorgeprüften Unterlagen auf die Einhaltung der Baugestaltungssatzung hingewiesen.

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 Gewerbegebäudes beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen, und gegebenenfalls zu erteilen.

Der vorhandene Wohnraum soll erhalten bleiben bzw. durch Sanierung und Umbau vergrößert werden.

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

Spiekeroog, den 15.04.2016	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

(Pichler, Annette)		<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
--------------------	--	------------	-----	-------	--------

### **Anlagenverzeichnis:**

Baubeschreibung mit Anmerkungen Landkreis  
Bilder Istzustand  
Flächen mit Anmerkungen Landkreis  
Grundrisse mit Anmerkungen Landkreis  
Lageplan