

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.08.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	12.08.2016	

Betreff:**Bauvoranfrage: Abtrennung eines Baudenkmals von einem bestehenden Gebäudekomplex durch Grundstücksteilung**
Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage ist hier am 20.06.16 eingegangen, die Anforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 28.06.16.

Der Antragsteller beantragt die Abtrennung eines denkmalgeschützten Altbaus aus einem Gesamtgrundstück durch Teilung eines Flurstücks.

Ziel dieser Bauvoranfrage ist nur die planungsrechtliche Zulässigkeit der Teilung des Flurstückes in zwei separate Flurstücke.

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde früher als Beherbergungsstätte für Gruppen u. größere Familien genutzt. Die Bauausstattung ist jedoch sehr einfach, zusätzlich ist das Gebäude wegen Feuchtigkeitsschäden und mangelhafter Sanitäreinrichtungen derzeit weder bewohn- noch vermietbar.

Für den denkmalgeschützten Altbau ist daher eine umfassende Kernsanierung notwendig. Das Gebäude soll anschließend wieder als Beherbergungsbetrieb genutzt werden.

Das Hauptgebäude, in dem sich derzeit ein Einzelhandelsgeschäft befindet, soll auch nach der Trennung beider Gebäude erhalten bleiben.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus Ortsmitte“. Dieses Gebiet ist u. a. ausgewiesen für Unterkünfte zur Gästebeherbergung und Einzelhandelsbetriebe.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Gebäude sind Teil eines Gesamtkomplexes auf einem Grundstück, dessen Gesamtgröße 1.283m² beträgt. Beide Gebäude des Komplexes sind seit der Erbauung separat erschlossen und verfügen über eigene Anschriften u. eigene Hausnummern.

Nach der Teilung des Grundstückes entstehen jedoch zwei neue Baugrundstücke, deren Grundstücksgrößen jeweils 949m² und 334m² betragen.

Gemäß Punkt 8 der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken 600 m².

Von dieser Mindestgröße kann ausnahmsweise derart abgewichen werden, dass eine geringere Mindestgröße zugelassen wird, wenn diese zu dem Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, bereits vorhanden war. Dies trifft hier nicht zu.

Durch die Grundstücksteilung entstehen zwei neue Baugrundstücke. Eine Abweichung von der im Bebauungsplan „Dorf-Teil A“ festgeschriebenen Größe von 600m² ist planungsrechtlich nicht zulässig, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Abtrennung eines Baudenkmals von einem bestehenden Gebäudekomplex durch Grundstücksteilung wird nicht erteilt.

Spiekerooog, den 10.08.2016	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Anlage-1
- Lageplan