

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.08.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	12.08.2016	

**Betreff:****Antrag auf Grundstücksteilung****Sachverhalt:**

Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ bezüglich der Mindestgröße von 600m<sup>2</sup> für Baugrundstücke ist hier am 22.06.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis erfolgte am 29.07.2016

Ziel dieses Antrags ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Abweichung von der im Bebauungsplan festgeschriebenen Mindestgröße von 600m<sup>2</sup> für Baugrundstücke bei Teilung des Grundstücks in zwei separate Grundstücke.

Um den Betrieb des bestehenden Hotels wirtschaftlich besser trennen zu können, soll eine Grundstücksteilung erfolgen. Bei der Einhaltung der festgeschriebenen Grundstücksgröße würde ein sehr ungünstiger Zuschnitt entstehen, daher wird beantragt, die Mindestgröße eines Grundstücks zu reduzieren.

Das Maß der baulichen Nutzung für beide Grundstücke wird nicht verändert. Der Bereich in dem die Gebäude verbunden sind, wird durch eine Vereinigungsbaulast gesichert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall zunächst 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.

Bei Zulassung einer Abweichung von der Mindestgröße für Baugrundstücke entstehen hier jedoch nach der Teilung des Grundstückes zwei neue Baugrundstücke, deren Größen jeweils 1.059m<sup>2</sup> und 508m<sup>2</sup> betragen.

Gemäß Punkt 8 der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup>.

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 Festsetzung des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ bezüglich der Mindestgröße von 600m<sup>2</sup>

für Baugrundstücke ist planungsrechtlich nicht zulässig, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen auf Zulassung einer Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Dorf – Teil A“ bezüglich der Mindestgröße von 600m<sup>2</sup> für Baugrundstücke wird nicht erteilt.

Spiekeroog, den 10.08.2016	Abstimmungsergebnis:			
<i>(Brandt, Desiree)</i>	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage-1