

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	18.01.2022	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	27.01.2022	

Betreff:**Organisation Bauleitplanung / Städtebauliche Entwicklung****Sachverhalt:**

Aktuell befinden sich 7 Bauleitplanungen in der Umsetzung, dabei zwei von besonderer Relevanz / Komplexität

- a) B-Plan Dorf: hohe Komplexität, da fast das gesamte Inselgebiet betroffen ist und im Zuge des Aufstellungsbeschlusses formuliert wurde, restriktivere Vorgaben im Hinblick auf Dauerwohnen, Gewerbe, Hotels etc. zu treffen.
- b) B-Plan Achter d'Utkiek: Entwicklung des vermutlich letzten Neubaugebietes zur Absicherung des insularen Wohnens.

Von den 7 Bauleitplanungen sind alle, mindestens jedoch zwei, als sehr zeitkritisch zu bewerten und bedürfen einer schnellen, rechtssicheren und professionellen Umsetzung.

Die rechtliche und bauliche Prüfung von besonderen Vorgängen obliegt einer juristisch gebildeten Person oder einer Verwaltungsmitarbeiterin oder Verwaltungsmitarbeiter in der Laufbahngruppe 2. Die befähigten Personen im Haus sind in den nächsten Jahren zeitlich nicht in der Lage, den anstehenden Aufwand im Baubereich (B-Pläne, Veränderungssperre) zusätzlich mit abzudecken und eine zeitnahe wie professionelle Umsetzung gewährleisten zu können. Den Erfahrungen der letzten Bauleitplanungen folgend, kann die Erstellung nicht allein durch einen externen Fachplaner erfolgen. Dieser muss entsprechend geleitet werden. Im Vergleich zu anderen Gemeinden gibt es bisher keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder flankierende Studien oder Zielformulierungen, auf die eine Bauleitplanung aufsetzen kann.

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich folgende Lösungsoptionen:

- a) Ein rechtlicher Beistand (Fachanwaltskanzlei für Baurecht) wird gesucht und in alle relevanten Planungen (B-Pläne, Satzungen) eingebunden.
- b) Eine auf 3 Jahre befristete Projektstelle wird geschaffen. Das Bürgermeisterhaus bietet, sofern benötigt, hochwertigen Wohnraum und steht ebenfalls befristet zur Verfügung. Der/die Bewerber/in muss über eine fundierte Ausbildung und langjährige Erfahrung (Architektur, Bau-Ing oder langjähriger Bauamtsleiter) und gute Kommunikationsfähigkeiten (Moderation von divergierenden Interessenslagen / Konsensherstellung) und Referenzen verfügen. Ein Dienstsitz auf Spiekeroog ist nicht zwingend erforderlich. Alternativ (oder parallel) kann auch eine externe

Vergabe, z.B. an eine städtebauliche Projektsteuerung oder eine/n Freiberufler/in mit entsprechenden Referenzen und Kompetenzen erfolgen.

Das zu verfolgende Ziel der Projektstelle ist die partizipative Erarbeitung und Inkraftsetzung einer rechtlich einwandfreien, inselweiten Bauleitplanung sowie ggfs. Änderung / Inkraftsetzung von flankierenden Satzungen (z.B. Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Ausschluss Bruchteil / Eigentumswohnung, ggfs. Bettensteuer) um die Zukunftsfähigkeit der Insel zu sichern (bzw. wiederherzustellen).

Es ist von einem Zeithorizont von ca. 3 Jahren und einem Budget von 150-250T€ auszugehen. Diese werden für das Kalenderjahr 2022 sowohl durch Einsparungen und überplanmäßige Ausgaben finanziert, für die beiden Folgejahre, als reguläre Haushaltsmittel veranschlagt.

Beschlussvorschlag: Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beauftragt die Verwaltung, einen Rahmenvertrag mit einer Fachanwaltskanzlei für Baurecht zu schließen und dafür zusätzliche Mittel in Höhe von jährlich 15.000 Euro im Haushalt einzuplanen.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beauftragt die Verwaltung,

- a) die Ausschreibung für eine auf drei Jahre befristete Projektstelle vorzunehmen und parallel
- b) die Ausschreibung für einen externen, fachlichen Beistand vorzunehmen.

und die Ergebnisse dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Das Budget von 100-200T€ ist, verteilt auf 3 Jahre, einzuplanen und das Bürgermeisterhaus ist bis zur finalen Entscheidung zu reservieren.

Spiekeroog, den 18.01.2022	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: