

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	08.06.2023	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	20.06.2023	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	29.06.2023	

Betreff:**Verlängerung Vorbescheid „Abriss u. Neubau vom 15.05.2020,, | 60.1-00678-23-1****Sachverhalt:**

Der Landkreis Wittmund hat der Bauherrin mit Datum 15.05.2020 den Vorbescheid für den Rückbau der bestehenden Ferienbungalows und den Neubau von zwei Gebäuden mit Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung erteilt. Für das Vorhaben ist bisher keine Baugenehmigung beantragt worden. Die Geltungsdauer des Vorbescheides ist deshalb am 15.05.2023 abgelaufen.

Die Bauherrin hat vor Ablauf der Geltungsdauer am 03.05.2023 die Verlängerung des Vorbescheides beantragt. Diesen Antrag hat der Landkreis der Gemeinde mit Schreiben vom 09.05.2023 zur zeitnahen Stellungnahme übermittelt.

Bei der Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung nach § 71 Abs. 1 Satz 3 NBauO bzw. eines Vorbescheides nach § 73 Abs. 2 NBauO iVm § 71 Abs. 1 Satz 3 NBauO ist von der Baugenehmigungsbehörde neu zu prüfen, ob das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Denn die Verlängerung der Geltungsdauer einer Genehmigung ist in der Sache nichts anderes als die Erteilung einer neuen Genehmigung unter erleichterten Verfahrensbedingungen, da der Bauherr nicht erneut Bauunterlagen einreichen muss. Bei der Verlängerung eines Vorbescheides ist deshalb neu zu prüfen, ob das Vorhaben den zum Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Angesichts dessen hat die Gemeinde nicht nur eine Stellungnahme gegenüber dem Landkreis abzugeben, sondern erneut über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu entscheiden .

Die Verlängerung der Geltungsdauer einer Genehmigung/eines Vorbescheides ist deshalb nicht nur eine gebührenpflichtige Formalie, sondern führt zu einer von Grund auf neuen Rechtsprüfung. Hat sich während der Geltungsdauer der Ausgangsgenehmigung das Baurecht zu Lasten des Bauherrn verändert, so ist die Verlängerung zu versagen. Dieses Risiko hat der Bauherr zu tragen, wenn er eine erteilte Genehmigung nicht fristgerecht nutzt. Die prinzipielle Verlängerungsmöglichkeit ermöglicht deshalb keine risikolose Bevorratung einer Baugenehmigung. Bei der Entscheidung nach § 36 BauGB und der Sachentscheidung des Landkreises über die Verlängerung haben beide Entscheidungsträger kein Ermessen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“. Der Vorbescheid darf deshalb nur verlängert werden, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB vorliegen. Das ist nicht der Fall, weil der Ausnahme überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen. Die Aufstellung des Plans befindet sich noch in der Anfangsphase; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist für den Juni 2023 geplant. Nach den bisherigen Planungsüberlegungen trifft der Plan vor allem Regelungen über die Art der baulichen Nutzung, wobei es insbesondere um die Steuerung von Ferienwohnungen, die Schaffung von ausreichenden Dauerwohnmöglichkeiten und die Stützung des Gewerbes im Dorfkern geht. Vor Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind die Planungsinhalte noch offen und kann die Zulassung von Ausnahmen die künftige Planung beeinträchtigen. Die Errichtung von Ferienwohnungen betrifft die Art der baulichen Nutzung und deshalb einen planungssensiblen Bereich.

Beschlussvorschlag:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB für die Verlängerung des Vorbescheides wird abgelehnt. Sollte der Landkreis eine erneute Einvernehmensentscheidung der Gemeinde für entbehrlich halten, gilt der Beschluss einschließlich seiner sich aus der Beschlussvorlage ergebenden Begründung als negative Stellungnahme.

Spiekeroog, den 23.05.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahme-00678-23_Entwurf