

Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.
01/066/2023

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:

Aufstellungsbeschluss Änderungen Gestaltungssatzungen I & II

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat 1985 die Baugestaltungssatzung (BGS) für den Ortskern – Zone 1 – BGS I und im Jahre 2003 die Baugestaltungssatzung II – BGS II - als örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Nachdem das OVG Lüneburg durch Urteil vom 23.6.2004 die BGS II für unwirksam erklärt hatte, wurde die BGS II nach Maßgabe der gerichtlichen Hinweise überarbeitet und im Jahre 2006 neu beschlossen. In seinem Urteil hat das OVG Lüneburg u.a. ausgeführt, dass die BGS I strukturell gerechtfertigt und räumlich zutreffend abgegrenzt worden ist. Mit einzelnen Regelungen hat sich das OVG Lüneburg nicht befasst. Die BGS I wurde im Übrigen 2001 wegen der Währungsumstellung von DM in Euro marginal geändert. Mängelrügen wurden gegen beide Satzungen innerhalb der Rügefristen nicht erhoben, so dass gegen sie nur noch sog. Ewigkeitsmängel ins Feld geführt werden können. Beide Satzungen werden seit 1985 bzw. 2002 (BGS I) und 2006 (BGS II) angewandt und erfüllen ihre Aufgabe, das prägnante Ortsbild der Inselgemeinde in seinen wesentlichen Strukturen zu bewahren.

Am 2.9.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung der BGS I gefasst. Das Änderungsverfahren zielt vor allem auf eine Aktualisierung der Satzung, nicht dagegen auf deren grundlegende Neuformulierung. Das Verfahren zur 2. Änderung der BGS I ist bisher über den Aufstellungsbeschluss hinaus nicht weiter gefördert worden. Die Änderungsinhalte sind allerdings weiterhin aktuell.

Derzeit werden die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ aufgestellt. Die Bauleitplanung stellt das wesentliche Gerüst für eine rechtssichere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar, die den speziellen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Spiekeroogs Rechnung trägt. Das übrige Satzungsrecht erfüllt eine komplementäre Funktion aus besonderen Blickwinkeln und ergänzt damit die zentralen Bauleitpläne der Gemeinde. Das gilt auch für die BGS I und II.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ wird voraussichtlich auf eigene örtliche Bauvorschriften verzichten. Die Gestaltung des Ortsbildes sollte deshalb weiterhin durch die beiden Gestaltungssatzungen I und II gewährleistet werden. Sie bedürfen aber der Anpassung an geänderte rechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere der Landesbauordnung, und an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen kompatibel, insbesondere widerspruchsfrei sein. Beispielhaft sei auf die Höhe baulicher Anlagen hingewiesen. Die Regelung in der BGS I und die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 22 zum Maß der baulichen Nutzung dürfen nicht zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Verstöße gegen die BGS führen zu Ordnungswidrigkeiten, die mit einem

Bußgeld geahndet werden können. Die entsprechenden Regelungen in den BGS sind mittlerweile durch die Landesbauordnung 2012 überholt und müssen zwingend angepasst werden. Nach der Rechtsprechung einiger Amtsgerichte in Ordnungswidrigkeitenverfahren könnte wegen der überholten Satzungsbestimmung derzeit kein Bußgeld bei einem Verstoß gegen Baugestaltungsvorschriften verhängt werden.

Die Änderungsverfahren zu den BGS I und II zielen deshalb nicht auf inhaltliche Neuorientierung der Gestaltungsvorschriften, sondern auf eine Anpassung an die laufende Bauleitplanung und an die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen. Aus Gründen der Rechtsklarheit und besseren Transparenz soll der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung der BGS I aus dem Jahre 2021 aufgehoben, das Verfahren also auch formal abgeschlossen werden. Die ins Auge gefassten Inhalte der 2. Änderung (alt) werden in die nunmehr aktuelle 2. Änderung des BGS I (neu) übernommen.

Da es sich bei den BGS I und II um Satzungen im übertragenen Wirkungskreis handelt, gelten für die Änderung die Vorschriften über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen entsprechend, § 84 Abs. 3 und 4 Satz 2 und 3 NBauO. Der nächste Verfahrensschritt ist deshalb die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange entsprechend §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang der geänderten Satzungstexte und die Möglichkeit der befristeten Stellungnahme erfolgen. Danach soll ein verfahrensrechtlicher Gleichlauf mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dorf“ und der 7. Änderung des Flächennutzungsplans erreicht werden. Der Satzungsbeschluss soll schließlich zeitgleich mit dem Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss für die beiden Bauleitpläne erfolgen.

Daraus ergeben sich folgende Beschlussvorschläge:

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss vom 2.9.2021 zur Aufstellung der 2. Änderung der Gestaltungssatzung I wird aufgehoben und das Änderungsverfahren eingestellt.
2. Der Rat beschließt die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung der Gestaltungssatzung I und zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung II.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang des Satzungstextes für die Dauer von drei Wochen erfolgen. In dieser Zeit besteht die Möglichkeit, zu den vorgesehenen Änderungen schriftlich Stellung zu nehmen.

Spiekeroog, den 30.05.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: