

Gemeinde Spiekeroog Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	Vorlagen-Nr. 01/083/2023	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	22.08.2023	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	31.08.2023	

Betreff:

Änderung Baugestaltungssatzungen | frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Spiekeroog regelt ihre städtebaulichen und baugestalterischen Absichten seit jeher in Baugestaltungssatzungen. Derzeit gelten die *Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Ortskern von Spiekeroog – Zone 1* – vom 23.10.1985 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 11.10.2001 und die nach einem Urteil des OVG Lüneburg neu gefasste *Baugestaltungssatzung II Spiekeroog* vom 17. März 2006.

Beide Satzungen entsprechen nicht mehr der aktuellen Gesetzeslage. Sie beziehen sich noch auf ältere Fassungen der *Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)*, die ihrerseits Rechtsgrundlage für den Erlass örtlicher Bauvorschriften durch die Gemeinden ist. Mittlerweile gilt jedoch die NBauO 2012. Sie enthält eine andere Nummerierung der einzelnen Vorschriften, sodass die Verweise in den Gestaltungssatzungen überholt und unzutreffend geworden sind. Auch der Bußgeldrahmen für Ordnungswidrigkeiten ist inzwischen verändert worden. In geringem Umfang enthalten die beiden Satzungen Regelungen, die nicht (mehr) rechtssicher sind. Die Gemeinde stellt darüber hinaus mehrere Bebauungspläne auf, insbesondere den zentralen Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“. Da das Satzungsrecht der Gemeinde in sich stimmig sein muss, um auf seiner Grundlage Baugenehmigungen erteilen zu können, muss eine Harmonisierung der Gestaltungssatzungen mit den Bebauungsplänen erfolgen.

Die beiden Gestaltungssatzungen müssen deshalb den heutigen Anforderungen an die Rechtsgrundlagen und an die Rechtslage angepasst und mit den in Aufstellung befindlichen und den daneben fortgeltenden Bebauungsplänen in Einklang gebracht werden. Diesen Zielen dienen die Änderungen der beiden Baugestaltungssatzungen. In ihrer bewährten Struktur und abgesehen von kleineren Änderungen im Detail sollen die Satzungen jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt nicht geändert werden.

Gem. § 84 Abs. 4 Satz 3 NBauO gelten für die Aufstellung und Änderung von örtlichen Bauvorschriften die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Die Gemeinde hat deshalb den Beschluss zur Änderung der beiden Baugestaltungssatzungen in seiner Sitzung am 29.06.2023 gefasst. Als nächster Verfahrensschritt steht die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange entsprechend den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB an. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll – was das Gesetz zulässt – als schriftliches Verfahren durchgeführt werden. Die derzeit vorgesehenen Änderungen in den

Baugestaltungssatzungen werden in den entsprechenden Lesefassungen hervorgehoben und werden für die Dauer von 3 Wochen auf die Homepage der Gemeinde gestellt. Die Unterlagen sind zudem in der Zeit vom **04.-25. September 2023** bei der Gemeinde Spiekeroog, Westerloog 2, 26474 Spiekeroog, während der regulären Öffnungszeiten (Mo, Di, Do u. Fr von 8:00 – 12:00 Uhr) einzusehen. Für den Lauf der Frist sind der erste und der letzte Tag des Aushangs maßgeblich. Die Öffentlichkeit erhält Gelegenheit, innerhalb der Frist Stellungnahmen abzugeben.

Nach Auswertung der Stellungnahmen entscheidet der Rat über eventuelle Änderungen. Auf der Grundlage der so erarbeiteten vorläufigen Endfassung der beiden Gestaltungssatzungen werden die Offenlage entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB und die Trägerbeteiligung entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dieser Verfahrensschritt soll ebenso wie alle folgenden zeitgleich mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dorf“ erfolgen. Ziel sind zeitgleiche Satzungsbeschlüsse und der zeitgleiche Feststellungsbeschluss.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügten Lesefassungen der Baugestaltungssatzungen die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 84 Abs. 4 Satz 3 BauGB in Verbindung mit §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslage der Lesefassungen im Rathaus und zeitgleicher Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde für die Dauer von drei Wochen. In dieser Zeit können schriftliche Stellungnahmen zu den vorgesehenen Änderungen abgegeben werden; Mails sind schriftliche Stellungnahmen in diesem Sinne.

Spiekeroog, den 18.08.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Lesefassung_BGS_I_Vers2023-08-18
- Lesefassung_BGS_II_Vers2023-08-17