

Gemeinde Spiekeroog Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	Vorlagen-Nr. 01/086/2023	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	14.09.2023	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	26.09.2023	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	05.10.2023	

Betreff:

60.1-01212-23 | Errichtung eines Unterstandes - Ausnahme Veränderungssperre

Sachverhalt:

Die Bauherrin beabsichtigt, auf ihrem Erbpachtgrundstück die Errichtung eines Unterstandes als Nebenanlage zu dem dortigen Betriebsgebäude. Das Bauvorhaben ist angesichts seiner geringen Größe und Bedeutung gem. des Anhangs zu § 60 Abs. 1 NBauO nach Einschätzung des Landkreises Wittmund als Baugenehmigungsbehörde verfahrensfrei; insbesondere bedarf es keiner Baugenehmigung. Die Bauherrin hat sich deshalb und mit Blick auf die geltende Veränderungssperre der Gemeinde an den Landkreis als Baugenehmigungsbehörde gewandt und eine Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt. Der Landkreis hat die Unterlagen an die Gemeinde mit der Bitte um Entscheidung über das Einvernehmen für eine Ausnahme weitergeleitet.

Entscheidungsherleitung:

Das Bauvorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre für den B-Plan Nr. 22. Sachlich gilt die Veränderungssperre für alle Vorhaben nach § 29 BauGB; das gilt auch dann, wenn die Vorhaben nach Landesrecht wegen ihrer untergeordneten Bedeutung baugenehmigungsfrei sind. Der Unterstand ist unstreitig eine bauliche Anlage nach § 29 BauGB und deshalb von der Veränderungssperre erfasst. Der Landkreis muss deshalb gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB über die Zulassung einer Ausnahme entscheiden. Die Zulassung kann nur im Einvernehmen (mit Zustimmung) der Gemeinde erfolgen. Landkreis und Gemeinde haben dabei nach demselben Rechtmäßigkeitsmaßstab zu entscheiden.

Maßstab für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre sind die öffentlichen Belange. Ein öffentlicher Belang ist jedenfalls beeinträchtigt, wenn ein Vorhaben gegen die Festsetzungen eines in Aufstellung befindlichen B-Planes verstößt. Es ist auch beeinträchtigt, wenn die Festsetzungen des künftigen B-Plans für dieses Grundstück und seine Nutzung noch offen ist. Es ist dagegen nicht beeinträchtigt, wenn bereits ein Planentwurf existiert und das Vorhaben nach Einschätzung der Gemeinde nach Inkrafttreten des B-Planes genehmigungsfähig sein wird.

Gemessen daran ist die Zulassung einer Ausnahme hier gerechtfertigt. Das Vorhaben liegt nach dem vorliegenden Planentwurf teilweise außerhalb der Baugrenzen, also auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zum größten Teil aber innerhalb des Baufeldes. Liegt ein baulich unteilbares Vorhaben – wie hier – teils innerhalb des Baufeldes, teils außerhalb, so

ist es insgesamt an den strengeren Zulässigkeitsvoraussetzungen zu messen. Das sind hier die Voraussetzungen für eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen.

Das Vorhaben der Bauherrin ist eine (der Hauptnutzung) untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gem. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn der B-Plan keine andere Festsetzung trifft. Im B-Plan ist die textliche Festsetzung Nr. 4 vorgesehen, die folgenden Inhalt hat:

In den festgesetzten Sondergebieten und dem reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Das Vorhaben liegt nicht zwischen einer straßenseitigen Baugrenze und einer öffentlichen Verkehrsfläche, sodass der B-Plan (Entwurf) keine andere Festsetzung trifft. Das Vorhaben der Bauherrin wird also nach dem Planentwurf künftig zulässig sein. Aus den bisherigen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ist auch nicht ersichtlich, dass die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Baugrundstücks in der Diskussion stünden mit der Folge, dass sich eine Prognose zum weiteren Werdegang noch nicht abgeben lässt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Baugrenzen, soweit sie das Baugrundstück betreffen, ebenso unverändert bleiben werden wie die textliche Festsetzung Nr. 4. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem künftigen Plan lässt sich deshalb sicher prognostizieren.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Spiekeroog erteilt gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB das Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre für das Vorhaben 60.1-01212-23 (Nebenanlage nach § 14 BauNVO).

Spiekeroog, den 19.09.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

2023-08-03_Antrag Ausnahme Veränderungssperre_Unterstand
60.1-01212-23_Stellungnahme_LK_ENTWURF