

Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.
01/104/2023

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.11.2023	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	14.11.2023	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	23.11.2023	

Betreff:

60.1-01358-23 | Umbau und Umnutzung Restaurant

Sachverhalt:

Unter dem 25.8.2023, eingegangen beim Landkreis Wittmund am 1.9.2023, beantragte die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Spiekeroog Flur 2 Flurstück 212 (Süderloog 1) die Baugenehmigung zum *Umbau und zur Umnutzung eines Restaurants*. In der beigefügten Betriebsbeschreibung wird ausgeführt, dass die Flächen des bisherigen Apartments als Erweiterung des Sitzbereichs der Gaststätte dienen sollen. Die Küche wird um den Bereich der Pentry erweitert. Im bisherigen „Waffelhaus“ wird ein Bistro eröffnet, in dem die Gäste Speisen und Getränke im Sitzen zu sich nehmen können. Der *Grundriss Erdgeschoss* ist als Anlage beigefügt. Der Landkreis hat der Gemeinde den Bauantrag mit der Bitte um Stellungnahme am 15.9.2023 zugeleitet.

Rechtslage

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 22. Es kann deshalb nur genehmigt werden, wenn eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen wird. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft der Landkreis als Genehmigungsbehörde im Einvernehmen (mit Zustimmung) der Gemeinde.

Die Bitte um Stellungnahme des Landkreises vom 15.9.2023 beinhaltet deshalb die Aufforderung über das gemeindliche Einvernehmen zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu entscheiden (§ 14 Abs. 2 BauGB) zu anderen Fragen, welche die Gemeinde als Fachbehörde berühren, Stellung zu nehmen.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre kann zugelassen werden, wenn dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben dann entgegen, wenn das Vorhaben den künftigen Planungsvorstellungen der Gemeinde widerspricht oder wenn der Planungsprozess noch soweit offen ist, dass jedenfalls ein künftiger Konflikt nicht auszuschließen ist. Dabei geht es ausschließlich um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Planungsrecht. Bauordnungsrechtliche Aspekte prüft allein der Landkreis.

Bereits nach geltendem Planungsrecht ist das Vorhaben zulässig. Gastronomiebetriebe sind im Ortskern nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Sie werden es auch nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde künftig sein. Das Vorhaben wird im sonstigen Sondergebiet „Tourismus/Gewerbe Ortsmitte“ liegen, in dem Schank- und Speisewirtschaften allgemein

zulässig sind (Textliche Festsetzung 1.2 – 2. Spiegelstrich des Planentwurfes). Das Bauvorhaben deckt sich deshalb mit den planungsrechtlichen Vorstellungen der Gemeinde. Die Planungsvorstellungen der Gemeinde sind insoweit auch gefestigt und nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB unumstritten. Es gibt keine Stellungnahme, die einen Gastronomiebetrieb an diesem Standort in Frage stellt.

Die Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB verlangt eine prognostische Einschätzung des weiteren Planungsverlaufs, nicht dagegen den Verfahrensstand des § 33 BauGB, der hier schon aus formalen Gründen noch nicht erreicht ist. Eine Veränderungssperre beschränkt die grundrechtlich garantierte Baufreiheit der Bauherrschaft zugunsten der gemeindlichen Planungshoheit. Wo die gemeindliche Planungshoheit nicht gefährdet ist – wie hier – bedarf es keiner Beschränkung der Baufreiheit. Die Bauabsichten der Grundstückseigentümerin und die Planungsvorstellungen der Gemeinde decken sich in diesem Fall. Des Plansicherungsinstrumentes der Veränderungssperre bedarf es in einer derartigen Konstellation deshalb nicht.

Die Gemeinde ist außerhalb des Bauplanungsrechts vom Bauantrag nicht weiter betroffen und verzichtet insoweit auf eine Stellungnahme. Daraus resultiert folgender

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt das Einvernehmen zur Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB. Von einer über das Planungsrecht hinausgehenden Stellungnahme zum Bauantrag wird abgesehen.

Spiekeroog, den 24.10.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Bauantrag
- Planzeichnung