

# Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.  
01/102/2023

## 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:

### 60.1-01400-23 | Bauvoranfrage Süderloog 45

#### Sachverhalt:

Unter dem 4.9.2023 hat Herr S.S. eine Bauvoranfrage für das Vorhaben *Sanierung Wohnhaus/Neubau Wohnhaus Süderloog 45, Spiekeroog* gestellt. Die Bauvoranfrage ist der Gemeinde am 21.9.2023 vom Landkreis Wittmund als „Anforderung einer Stellungnahme“ zugeleitet worden. Neben weiteren Bauvorlagen enthält die Bauvoranfrage eine Baubeschreibung, die in 7 Fragestellungen münden. Die Fragen 2 und 4 sind noch einmal in zwei Teile unterteilt. Später hat der Bauherr dem Landkreis eine Berechnung zum Dauerwohnanteil übermittelt, der noch eine 8. Frage beigefügt war. Der Einfachheit halber ist die Baubeschreibung der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

#### Rechtliche Prüfung:

Gem. § 73 Abs. 1 NBauO ist über eine Bauvoranfrage zu einzelnen im Baugenehmigungsverfahren relevanten Fragen, die selbständig beurteilt werden können, durch den Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde durch Bauvorbescheid zu entscheiden. Das Verfahren über eine Bauvoranfrage entspricht demjenigen über einen Bauantrag. Der Landkreis prüft die Bauvoranfrage auf Vollständigkeit und Mängel. Ist der Antrag vollständig und mangelfrei, leitet der Landkreis die Bauvoranfrage denjenigen Behörden und Stellen zu, deren Beteiligung für die Entscheidung über die Bauvoranfrage durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (§ 69 Abs. 2 NBauO). Die Fachbehörden und Stellen können zu der Bauvoranfrage nur insoweit Stellung nehmen, wie ihre Rolle als Planungsträger oder Fachbehörde betroffen ist. Die „Anforderung einer Stellungnahme“ durch den Landkreis ist deshalb einschränkend dahin zu verstehen, dass die Gemeinde lediglich zu den sie betreffenden Fragen Stellung nehmen soll.

Die Gemeinde ist zum einen Trägerin der Bauleitplanung. Sie stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ auf und sichert das Aufstellungsverfahren durch eine Veränderungssperre. Während des Laufes der Veränderungssperre sind die von ihr betroffenen Bauvorhaben unzulässig. Bauanträge und Bauvoranfragen sind deshalb abzulehnen, wenn der Landkreis gem. § 14 Abs. 2 BauGB keine Ausnahme zulässt. Für die Zulassung einer Ausnahme ist die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erforderlich, § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Fachbehörde ist die Gemeinde nur in geringem Umfang (z.B. als allgemeine Ordnungsbehörde gem. § 97 Abs. 1 NPOG) und zumeist ohne Bezug zu Bauanträgen. Auch hier ist nicht erkennbar, dass die Bauvoranfrage eine fachbehördliche Zuständigkeit der Gemeinde betrifft. Untere Denkmalschutzbehörde ist etwa der Landkreis

Wittmund. Zu denkmalrechtlichen Fragestellungen hat sich die Gemeinde deshalb nicht zu äußern.

Mangels darüberhinausgehender Betroffenheit hat die Gemeinde deshalb „nur“ zu entscheiden, ob sie ihr Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre für das Vorhaben im Umfang der Fragestellungen erteilt.

Eine Bauvoranfrage kann sich stets nur auf ein bestimmtes Vorhaben beziehen. Der Bauherr hat hier verschiedene bauliche Maßnahmen beschrieben und darin einen Neubau einbezogen (Einbau von Treppen, Verbindung der Veranda mit anderen Räumen, Einbau von zwei internen Treppen, Austausch von Kunststofffenstern gegen Holzfenster, Rückbau eines Schuppens und Neuerrichtung eines Holzunterstandes, Bau von zwei Holzterrassen vor der Veranda, Neubau eines weiteren Wohnhauses im nördlichen Grundstücksbereich). Das Nutzungskonzept soll geändert werden (Ferienwohnungen statt Frühstückspension). Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich die Bauvoranfrage auf eine größere Gesamtmaßnahme bezieht, für die der Bauherr insgesamt einer (neuen) Baugenehmigung bedarf. Sollte der Bauherr dagegen mit der Bauvoranfrage jeweils isolierte Einzelvorhaben (Änderungen im Erdgeschoss – Bereich Ferienwohnen, Fassadensanierung und Neubau) verfolgen, wäre die Bauvoranfrage unzulässig. Eine Bauvoranfrage bezieht sich stets auf ein Vorhaben. Hat ein Bauherr Fragen zu drei Einzelvorhaben, muss er auch drei Bauvoranfragen stellen, mögen sie sich auch auf dasselbe Baugrundstück beziehen.

Die Unterscheidung ist von erheblicher praktischer Bedeutung. Ein positiver Bauvorbescheid hat Bindungswirkung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, weil er den feststellenden Teil einer Baugenehmigung betrifft. Soweit eine Voraussetzung für die Baugenehmigung im Vorbescheidsverfahren geklärt ist, findet im Baugenehmigungsverfahren keine erneute Prüfung statt. Es muss deshalb eindeutig sein, auf welches Vorhaben im Sinne des § 73 NBauO sich die Voranfrage bezieht. Das gilt im vorliegenden Fall besonders, weil in einer Bauvoranfrage über mehrere Teilfragen sehr konkrete Bau- und Nutzungsabsichten für die Errichtung von zwei Ferienwohnungen mit eher vagen Errichtungsabsichten eines Neubaus kombiniert werden.

Gemessen daran, sind die Fragen wie folgt rechtlich einzuordnen.

Die **Fragen 1, 3 und 5** beziehen sich auf das Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde und betreffen die Gemeinde nicht, sondern allein den Landkreis. Hierzu ist kein Beschluss erforderlich.

Die **Frage 7** bezieht sich auf die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung. Diese Frage, für deren Beantwortung der Landkreis zuständig wäre, kann nicht zum Gegenstand einer Bauvoranfrage gemacht werden, weil sie nicht Fragen des Baugenehmigungsverfahrens, sondern ein eigenständiges Verwaltungsverfahren jenseits des Anwendungsbereichs von § 73 NBauO betrifft. Hierzu ist kein Beschluss erforderlich.

Für die **Frage 6** fehlt ein Sachbescheidungsinteresse. Bei dieser Frage, die den Neubau betrifft, soll u.a. unterstellt werden, dass der Neubau die Vorgaben des dann in Kraft befindlichen Bebauungsplanes einhält. Diese Frage baut auf eine heute nicht gegebene Voraussetzung, nämlich den in Kraft befindlichen Bebauungsplan, auf. Ist der Bebauungsplan Nr. 22 in Kraft, bedarf es keiner Ausnahme von der Veränderungssperre mehr, weil diese gem. § 17 Abs. 5 BauGB mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft tritt. Eine Bauvoranfrage kann nicht in Bezug auf künftige fiktive Rechtszustände gestellt werden, da offen ist, ob der Rechtszustand (hier: der Bebauungsplan Nr. 22 mit einem bestimmten Inhalt) überhaupt eintritt. Zu dieser Frage ist kein Beschluss erforderlich.

Die **Frage 4** hat keine eigenständige planungsrechtliche Relevanz. Sie ist Teil der Gesamtmaßnahme und teilt deren planungsrechtliches Schicksal. Bei isolierter Betrachtung haben der Austausch von Fenstern und der Hauseingangstür lediglich denkmalrechtliche, aber keine bauplanungsrechtliche Bedeutung. Insoweit ist keine (isolierte) Beschlussfassung erforderlich.

Für eine Stellungnahme im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB kommt es deshalb darauf an, ob eine Ausnahme von der Veränderungssperre für einen Umbau und eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes sowie einen Neubau im nördlichen Grundstücksteil erteilt werden kann; das betrifft die Fragen 2 und 8.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre kann gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben entgegen, wenn die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Letzteres ist der Fall bei einer noch offenen Planung.

Das Baugrundstück liegt voraussichtlich im Geltungsbereich eines Sondergebietes, das pro Gebäude oder pro Grundstück eine bestimmte Quote an Dauer- und Ferienwohnen vorsieht. Bis zu einer Entscheidung des Rates über die Quoten in den Sondergebieten und zu einer Entscheidung über den Grundstücks- oder Gebäudebezug ist die künftige planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens offen. Das gilt naturgemäß für eine Nutzungsmischung, die sich – wie hier – im Grenzbereich bewegen soll (50 % Dauerwohnen – 50 % Ferienwohnen), in besonderem Maße. Außerdem sind die Aussagen über den geplanten Neubau im nördlichen Grundstücksteil nicht aussagekräftig, weil es an entsprechenden Planvorlagen fehlt. Die Berechnung des Verhältnisses von Dauer- zu Ferienwohnen im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ist nicht nachvollziehbar, landet aber punktgenau bei dem gewünschten Ergebnis von jeweils 50%. Dabei beträgt die Geschossfläche Erdgeschoss (Ferienwohnen) 103 qm, diejenige für das Dachgeschoss 79 % (Dauerwohnen). Lediglich durch die nicht nachvollziehbare Hinzurechnung einer (anteiligen?) Treppenfläche von exakt 12 qm kommt man rechnerisch auf das quotale Gleichgewicht von Dauer- und Ferienwohnen.

Angesichts derart offener Fragen soll keine Vorabbindung für das Baugenehmigungsverfahren über eine Ausnahme von der Veränderungssperre erfolgen. Daraus resultiert folgender Beschlussvorschlag

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde versteht ihre Stellungnahme als Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Soweit die Bauvoranfrage unzulässig ist oder Fragen enthält, die von andere Fachbehörden, insbesondere dem Landkreis Wittmund als unterer Denkmalschutzbehörde, zu beantworten sind, wird keine Stellungnahme abgegeben. Im Übrigen wird aus den in der Beschlussvorlage dargelegten Gründen das Einvernehmen zur Zulassung einer Ausnahme nicht erteilt.

Spiekeroog, den 30.10.2023	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

BV\_Süderloog45\_09-2023