

Gemeinde Spiekeroog Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	Vorlagen-Nr. 01/001/2024	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	25.01.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	06.02.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	16.02.2024	

Betreff:

60.1-01844-23 | 1. Nachtrag Tiny Häuser Lietz

Sachverhalt:

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 28.7.2022 erteilte der Landkreis Wittmund der Hermann-Lietz-Schule Spiekeroog gGmbH (Bauherrin) die Genehmigung zur Errichtung und Nutzung von 8 Tinyhäusern und einem Technikgebäude. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich.

Das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan ist im Gange, befindet sich formal aber noch im Anfangsstadium. Mit am 29.11.2023 beim Landkreis eingegangenen Antrag verfolgt die Bauherrin einen Nachtrag, der sich lediglich auf das Haus III bezieht.

Mit Schreiben vom 20.12.2023, bei der Gemeinde eingegangen am 27.12.2023, bittet der Landkreis um eine Stellungnahme zu dem Änderungsvorhaben.

Rechtliche Situation:

Die Bauherrin begehrt in der Sache eine Nachtragsbaugenehmigung. Geändert wird das Haus III (Einzelmodul). Der Standort bleibt unverändert. Die Wohnfläche verringert sich von 17,32 qm auf 16,17 qm, die bebaute Fläche auf 21,25 qm. Eine Nachtragsgenehmigung liegt vor, wenn das Bauvorhaben lediglich kleinere Randkorrekturen erfährt, ohne dass es in seinem Wesen verändert wird. Die baurechtlich relevanten Kriterien bleiben dieselben wie bei der Ursprungsbaugenehmigung (Burzynska/Fontana in Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, 10. Auflage 2020, § 68 Rn. 191; OVG NRW, Beschluss v. 13.12.2012 – 2 B 1250/12 -, juris). Genehmigungsgegenstand ist deshalb die Ausgangsbaugenehmigung in der Gestalt der Nachtragsgenehmigung. Davon zu unterscheiden ist die (selbständige) Änderungsgenehmigung, die sich so weit von der Ausgangsgenehmigung entfernt, dass rechtlich ein neues Vorhaben vorliegt. Bei einer selbständigen Änderungsgenehmigung wird das geänderte Vorhaben insgesamt erneut geprüft.

Gemessen daran liegt angesichts der marginalen Korrektur hier lediglich eine Nachtragsgenehmigung vor, zumal das Vorhaben aus 8 Tiny-Häusern nebst Technikgebäude besteht, die Änderung aber lediglich für ein Haus beantragt wird. Auch die Flächeninanspruchnahme sowie die Wohnfläche gehen nicht über das bisher genehmigte Maß hinaus.

Bei der Nachtragsgenehmigung prüft die Genehmigungsbehörde nicht noch einmal das gesamte Vorhaben, sondern lediglich die geänderten Teile. Ist das Prüfprogramm für die Genehmigungsbehörde auf diese Weise reduziert, schlägt das auch auf den Umfang der gemeindlichen Stellungnahme und die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB durch. Denn der gemeindliche Entscheidungsspielraum, der bei § 36 BauGB auf die Prüfung des Planungsrechts beschränkt ist, kann nicht über den Entscheidungsspielraum der Genehmigungsbehörde hinausgehen. Die Gemeinde hat deshalb nur zum Umfang der Änderung Stellung zu nehmen.

Die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens stellt sich angesichts der Standortidentität von Haus III im Nachtragsverfahren nicht erneut. Andere Aspekte, welche die Gemeinde als zuständige Fachbehörde in einer über das Einvernehmen hinausgehenden Stellungnahme berücksichtigen müsste, sind nicht ersichtlich.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB auch zu der beantragten Änderung des Vorhabens (Haus III) und sieht im Übrigen von einer Stellungnahme zu anderen als planungsrechtlichen Aspekten ab.

Spiekeroog, den 15.01.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

1. Nachtrag_zur_Baugenehmigung_28.07.2022