

Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.
01/002/2024

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:

60.1-01783 | Bauantrag Gartenhaus Lietz

Sachverhalt:

Mit am 23.11.2023 beim Landkreis Wittmund eingegangenem Antrag beantragt die Hermann-Lietz-Schule Spiekeroog gGmbH den Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück Gemarkung Spiekeroog, Flur 1, Flurstück 83 (Hellerpad 2). Das Gartenhaus hat einen Innenbereich von 17,36 qm und einschließlich der überdachten Außenfläche eine versiegelte Fläche von 55 qm. Es handelt sich um ein Nebengebäude zu den bereits vorhandenen Schulbauten.

Mit Schreiben vom 5.12.2023, eingegangen am 11.12.2023, hat der Landkreis der Gemeinde den Bauantrag zur Stellungnahme übersandt.

Rechtliche Situation:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Zwar wird für das Gelände der Lietz-Schule ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Planverfahren hat jedoch noch keinen Zustand erreicht, der eine Änderung der Rechtslage nach sich ziehen würde. Dazu müsste mindestens der Stand des § 33 BauGB erreicht sein, der – formal – die Durchführung der Offenlage voraussetzt.

Die Gemeinde muss zum einen über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB entscheiden und zum anderen erwägen, ob sie als Fachbehörde über das Planungsrecht hinaus eine Stellungnahme abgibt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB darf nur aus den sich § 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. § 35 BauGB ist also Maßstab der gemeindlichen Entscheidung. Das Gartenhaus ist nicht privilegiert, weil es keinen der in § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 9 BauGB abschließend aufgeführten Nutzungszwecke erfüllt. Es handelt sich deshalb um ein sog. sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB, das zulässig ist, wenn ihm keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Offensichtlich und im Grunde verständlich nimmt der Landkreis für die baulichen Anlagen der Schule und für die planerische Steuerung von Erweiterungen des Schulkomplexes den öffentlichen Belang eines Planungsbedürfnisses an. Die exponierte Lage der Schule am Rande des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“ und ihre fehlende Privilegierung erfordern den Ausgleich konfligierender Interessen, insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes, in einem Abwägungsprozess unter Beteiligung der Öffentlichkeit und

damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes, weil das Konditionalprogramm eines Genehmigungsverfahrens den Ausgleich gegenläufiger Interessen nur bedingt zu leisten vermag. Nur durch einen Bebauungsplan erlangt die Schule auch die für eine langfristige Entwicklung notwendige planungsrechtliche Absicherung; andernfalls führt jede bauliche Entwicklung zu ähnlich komplizierten Fragen. Die Gemeinde trägt dem Planungsbedürfnis durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Rechnung. Damit stellt sich vorliegend die Frage, ob das Gartenhaus seinerseits und für sich betrachtet ein Planungsbedürfnis auslöst. Die Frage kann angesichts des geringen Flächenverbrauchs und der überschaubaren Nutzungsintensität – es findet keine irgendwie geartete Wohnnutzung statt - (noch) verneint werden. Andere öffentliche Belange des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB, deren Beeinträchtigung in Frage käme, sind nicht ersichtlich. Fragen des Eingriffsausgleichs hat die Gemeinde nicht zu prüfen. Auch eine Stellungnahme jenseits des Planungsrechts ist angesichts des geringen Konfliktpotentials nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt das gem. § 36 BauGB für die Errichtung und Nutzung des beantragten Gartenhauses erforderliche Einvernehmen und sieht von einer darüberhinausgehenden Stellungnahme ab.

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

Anlagenverzeichnis:

60.1-01783-23_Gartenhaus_Lietz