

Gemeinde Spiekeroog Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	Vorlagen-Nr. 01/010/2024	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.02.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	11.03.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	22.03.2024	

Betreff:

60.1-00101-24 | Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Sachverhalt:

Unter dem 14.12.2023 hat die Grundstückseigentümerin die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kaapdünenweg 7 (Gemarkung Spiekeroog, Flur 2, Flurstück 127) beantragt. Der Landkreis hat der Gemeinde den Bauantrag mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Zum Rechtlichen:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre, die zur Sicherung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ erlassen wurde. Nach der Veränderungssperre ist die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Um das Verbot zu überwinden, bedarf es gem. § 14 Abs. 2 BauGB einer Ausnahme von der Veränderungssperre. Über die Ausnahme entscheidet der Landkreis im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Einvernehmensentscheidung ist nunmehr zu treffen.

Die Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn sie mit dem öffentlichen Interesse vereinbar ist, d.h. hier mit der künftigen Planung. Diese muss in einem Maße konsistent sein, dass die Wahrscheinlichkeit der maßgeblichen Festsetzungen absehbar und das Vorhaben damit kompatibel ist. Ist die Festsetzung dagegen noch offen oder die Prüfung der baurechtlichen Situation komplex, ist die Ausnahme nicht zuzulassen.

Das vorliegende Bauvorhaben ist unkritisch. Es handelt sich um ein Wohnhaus; Zweitwohnen, das nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg gegenüber dem Dauerwohnen eine eigene Nutzungsart ist, ist ebenso wenig beantragt wie die Nutzung als Ferienwohnung. Es ist sowohl nach der heute geltenden Rechtslage (§ 34 BauGB) als auch nach Inkrafttreten des B-Planes Nr. 22 (§ 30 BauGB) planungsrechtlich zulässig. Der B-Plan Nr. 22 befindet sich in der Offenlage. Die Festsetzungen des Entwurfs für reine Wohnhäuser sind absehbar und werden hier eingehalten.

Die bauordnungsrechtlichen Einzelheiten des Vorhabens sind vom Landkreis und nicht von der Gemeinde zu prüfen. Die Erhaltungssatzung ist nicht berührt, die Gestaltungssatzung – maßgeblich ist noch die aktuell gültige – wird nicht vollständig eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB und das Einvernehmen nach §§ 36 und 34 Abs. 1 BauGB für das Bauvorhaben werden erteilt. Die Baugestaltungssatzung II ist einzuhalten, gemäß den

vorliegenden Unterlagen sind Dachform und Dachneigung unzulässig. Die Gemeinde bittet das Bauordnungsamt vom LK um eine Detailprüfung und Klärung. Auf eine Stellungnahme über das Planungsrecht hinaus wird verzichtet.

Spiekeroog, den 01.03.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

01_Bauantrag
 02_232601_BAinklusiveAnlagen
 232601 - 4000 - Lageplan - 500_2023-12-14_IP
 232601 - 4001 - Lageplan - 200_2023-12-14_IP
 232601 - 4101 - Grundriss EG+ KG - 100_2023-12-14_IP
 232601 - 4102 - Grundriss OG+ DG - 100_2023-12-14_IP
 232601 - 4201 - Ansichten - 100_2023-12-14_IP
 232601 - 4301- Schnitte - 100_2023-12-14_IP