

Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.
01/023/2024

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.03.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.04.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	19.04.2024	

Betreff:

60.1-00346-24 | Nutzungsänderung Wohnung in Ferienwohnung

Sachverhalt:

Unter dem 22.02.2024 beantragte der Eigentümer der Grundstücks Noorderloog 8a (Inselwinkel) die Nutzungsänderung einer Dauerwohnung im Dachgeschoss in eine Ferienwohnung (ohne baulichen Eingriff). Den Antrag hat der Landkreis mit Schreiben vom 11.3.2024 der Gemeinde mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet.

Rechtliche Prüfung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Dorf“. Hierfür gilt derzeit eine Veränderungssperre, die auch Nutzungsänderungen erfasst. Die beantragte Nutzungsänderung kann vom Landkreis nur erteilt werden, wenn eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen wird. Die Zulassung durch den Landkreis darf nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange in diesem Sinne stehen einem Vorhaben entgegen, wenn zu befürchten ist, dass die Zulassung die künftige Planung erschwert oder gar unmöglich macht. Das ist bereits dann der Fall, wenn der Ausgang der Planung noch offen ist. Teilweise wird vertreten, dass materielle Planreife im Sinne des § 33 BauGB vorliegen muss. Diesen Zustand hat die Planung hier (noch) nicht erreicht. Zwar ist die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Dabei haben sich einige Stellungnahmen mit dem Baugebiet, in dem auch das Baugrundstück liegt, und dessen Nutzungsfestsetzungen befasst; ihnen wird nachzugehen sein. Alle Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet. Das Ergebnis ist naturgemäß noch offen. Die Erhaltung von Dauerwohnungen und der Versuch, künftig die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu unterbinden, zumindest aber an enge Voraussetzungen zu knüpfen, ist eine zentrale städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, die auch und gerade mit dem Bebauungsplan Nr. 22 verfolgt wird. Vor diesem Hintergrund einer ergebnisoffenen Auswertung der Stellungnahme aus der Offenlage und der Trägerbeteiligung liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB nicht vor und soll das Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB versagt werden.

Das Vorhaben liegt ferner im Geltungsbereich der gültigen Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB aus dem Jahre 2010. Die Satzung wird derzeit aktualisiert, sich in ihrem Anwendungsbereich aber nicht wesentlich verändern. Betroffen ist der Bereich des Lageplanes 1, der mit dem Erhaltungsgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

korrespondiert. Wie in den Aufstellungsvorgängen für die in Überarbeitung befindliche Gestaltungssatzung dokumentiert wird, dient die Erhaltungssatzung als städtebauliches Instrument gerade dazu, der seit Jahrzehnten zu beobachtenden Fehlentwicklung der Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferienwohnraum entgegenzusteuern. Gem. § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB entscheidet der Landkreis auch über die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung, dies aber – ebenso wie bei der Ausnahme von der Veränderungssperre – im Einvernehmen mit der Gemeinde. Das Einvernehmen nach § 172 BauGB sollte ebenfalls versagt werden.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die Erhaltungssatzung keine gegenläufigen, aber jeweils eigene Zwecke verfolgen. Beide Satzungen stehen nebeneinander und sind unabhängig voneinander anzuwenden. Es sind deshalb auch künftig Fallgestaltungen denkbar, wonach ein Vorhaben etwa nach dem Bebauungsplan zulässig, nach der Erhaltungssatzung aber unzulässig ist (und umgekehrt). Die Bauherrschaft benötigt in der Regel beide Genehmigungen, um ihr Vorhaben realisieren zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde versagt das Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB und das Einvernehmen zur Erteilung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit der Erhaltungssatzung der Gemeinde. Die Verwaltung wird beauftragt, gegenüber dem Landkreis die entsprechende Stellungnahme abzugeben.

Spiekeroog, den 18.03.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01. Antrag
- 02. Grundrisse Bauantrag
- 03. Ansichten Schnitt Bauantrag