

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	11.07.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	25.07.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	25.07.2024	

**Betreff:**

**Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Hotel Inselfriede" und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Auf den Flurstücken 236/4 und 193/8, Flur 2, befindet sich das Hotel „Inselfriede“. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Hotel zu modernisieren, baulich zu erweitern und den Anforderungen der Zeit anzupassen.

Entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde sollen Beherbergungsbetriebe ab einer bestimmten Größenordnung künftig über vorhabenbezogene Bebauungspläne abgesichert werden, um die städtebauliche Entwicklung in dem Planbereich enger in den Blick nehmen zu können. Mit dem Bauvorhaben soll im November 2024 begonnen werden (Planungsstand Juni 2024).

Der Bebauungsplan wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog in der Fassung der 7. Änderung entwickelt sein. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche Zweckbestimmung: Tourismus / Gewerbe-Ortsmitte dargestellt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 21.6.2024 vom Rat festgestellt und muss anschließend vom Landkreis geprüft und genehmigt werden. Einen erneuten Änderungsbedarf löst der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus.

Um eine möglichst passgenaue Bauleitplanung aufzustellen, die der Gemeinde die größtmögliche Steuerung an die Hand gibt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden. Dieser Plantyp erlaubt Festsetzungen und begleitende vertragliche Regelungen in dem zwingend abzuschließenden Durchführungsvertrag, die in einem klassischen Angebotsbebauungsplan nicht möglich sind. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und den Durchführungsvertrag wird u.a. sichergestellt, dass Betriebswohnungen an das Vorhaben der Erweiterung eng verknüpft sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, soll der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das ist möglich, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Brachen) oder – wie hier – der Nachverdichtung dient und das Flächenmaß von 20.000 qm überbaubarer Grundfläche nicht überschreitet. Die Aufstellung erfolgt in einem beschleunigten Verfahren, sodass die sonst übliche frühzeitige

Beteiligungsphase nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entfällt. Eine Verkürzung von Beteiligungsrechten ist für die Öffentlichkeit damit nicht verbunden, da sie in der sog. Offenlage Bedenken, Vorschläge und Anregungen in Stellungnahmen äußern kann. Außerdem ist nach § 13a Abs. 3 ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann.

Mit der Vorhabenträgerin ist im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens über die vorbeschriebene Verfahrensweise Einigung erzielt worden. Die Vorhabenträgerin hat den nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlichen Antrag gestellt. Die Planunterlagen sind erstellt ebenso wie der Durchführungsvertrag (insoweit informatorisch) beigefügt.

Selbstverständlich wird das Bauleitplanverfahren ergebnisoffen geführt und bleiben Änderungen als Folge von Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange jederzeit möglich. Trotz der Vorarbeiten besitzt die Vorhabenträgerin keinen Anspruch auf die vorgeschlagene Bauleitplanung und besitzt im Falle des Abbruchs auch keinen Schadensersatzanspruch.

Da sämtliche Unterlagen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorliegen, soll der Beteiligungsbeschluss aus verfahrensökonomischen Gründen unmittelbar mit dem Aufstellungsbeschluss verbunden werden. Das ermöglicht einen zeitnahen Verfahrensabschluss im Jahre 2024, ohne dass der Rat entsprechend gebunden wird.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss legt gem. § 58 Abs. 3 Satz 3 NKomVG die Beschlussfassungen zum Bebauungsplan Nr. 24 „Hotel Inselfriede“ dem Rat zur Entscheidung vor.
2. Der Rat der Gemeinde berechtigt den Bürgermeister, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Hotel Inselfriede“ abzuschließen.
3. Der Rat der Gemeinde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hotel Inselfriede“.
4. Der Rat beschließt auf der Grundlage des Planentwurfs (Planzeichnung, Planbegründung, Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie des Entwurfs des Durchführungsvertrages die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
5. Der Aufstellungsbeschluss einschließlich der Information nach § 13a Abs. 3 BauGB ist mit der Information nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
6. Die Verwaltung der Gemeinde Spiekeroog wird beauftragt, für die Bauleitplanung die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Spiekeroog, den 25.07.2024	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

01\_Inselfriede\_Beantragung\_2024-06-20  
02\_Inselfriede\_Durchfuehrungsvertrag\_v1  
03\_ALT\_B-Plan\_24\_Inselfriede\_2024-06-16  
03\_Tischvorlage\_B-Plan\_24\_Inselfriede\_2024-07-17\_zur\_Ratssitzung  
04\_VE-Plan\_24\_Inselfriede\_zur\_Ratssitzung  
05\_ALT\_Begrueundung\_24\_Inselfriede\_2024-06-16  
05\_Tischvorlage\_Begrueundung\_24\_Inselfriede\_2024-07-22\_zur\_Ratssitzung  
Anlage\_Aenderungen\_Tischvorlage\_zu\_VA\_Ratssitzung  
Anlage\_Erlauterung\_Aenderungen\_nach\_BA