

Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.
01/064/2024

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.08.2024	

Betreff:

60.1-01238-24-01 | Vorberatung Baugenehmigung - Umbau und Erweiterung eines Hotels (Inselfriede)

Sachverhalt:

Am 14.08.2024 hat das Bauordnungsamt vom Landkreis Wittmund zum Vorhaben „Umbau und Erweiterung eines Hotels“ – Aktenzeichen 60.1-01238-24-01 die Stellungnahme der Gemeinde angefordert.

Die Verwaltung hat den Entwurf einer Beschlussvorlage für den Hauptausschuss erstellt und bittet die Mitglieder des Bauausschusses um Vorprüfung sowie billigende Kenntnisnahme.

Entwurf Beschlussvorlage

Sachverhalt:

Unter dem 5.6.2024 beantragte die Hotel Inselfriede GmbH & Co KG den Umbau und die Erweiterung des Hotels Südermenss 1. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 „Hotel Inselfriede“ (B-Plan). Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange *endet(e)* am 2.9.2024. Das Vorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Allerdings hat die Bauherrin eine Abweichung von der Gestaltungssatzung II hinsichtlich der Fassadenverkleidung beantragt. Der festgesetzte Werkstoff Holz – so der Antrag auf Abweichung – könne aus heutigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Hinblick auf die Pflege/Instandhaltung und Langlebigkeit nicht abverlangt werden.

In Abstimmung mit der Gemeinde wurde der Bauantrag frühzeitig gestellt, um eine parallele Bearbeitung zur Planaufstellung durch den Landkreis und eine möglichst frühe Baugenehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB zu ermöglichen.

Rechtliche Würdigung

1. Bauplanungsrecht

Das Bauvorhaben wird von dem Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ erfasst und ist nach dessen Festsetzungen nicht zulässig. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, stellt die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Hotel Inselfriede“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen, sodass der Bauantrag nicht an § 30 Abs. 2 BauGB zu messen ist. Ungeachtet dessen ist das Vorhaben bereits jetzt nach § 33 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Gem. § 33 Abs. 1 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines

Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

- die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden ist,
- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Die Vorschrift des § 33 BauGB ermöglicht in eindeutigen Fällen eine frühzeitige Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans, welcher die Baugenehmigung ermöglicht. Sie ist auch auf vorhabenbezogene Bebauungspläne und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. Der Bauherr/die Bauherrin hat einen Rechtsanspruch auf die Anwendung der Vorschrift; sie steht weder im Ermessen des Landkreises noch der Gemeinde. Sie gilt auch hier zugunsten der Bauherrin.

Die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB liegen vor. *Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange haben zu keinen Stellungnahmen geführt, die zum Absehen von der Planung oder einzelner Festsetzungen des Plans zwingen.* Das Vorhaben entspricht dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 24.

Bauordnungsrecht

Die Gemeinde ist darüber hinaus zu einer Stellungnahme auch im Übrigen, also außerhalb des Planungsrechts, aufgerufen. Das Vorhaben widerspricht der Gestaltungssatzung II, weil dort für die Fassadenverkleidung als Baumaterial Holz vorgeschrieben ist, während die Bauherrin um Zulassung einer Alternative, z.B. Faserzement in Holzoptik, gebeten hat. Rechtsgrundlage für eine Abweichung von der Gestaltungssatzung II ist § 66 NBauO. Der Abweichungsantrag ist in formeller Hinsicht zu unbestimmt, weil die Bauherrin das von ihr gewünschte Material bestimmen und beantragen muss. Es ist nicht Sache des Landkreises oder der Gemeinde, von sich aus alternative Materialien auszuwählen und der Bauherrin über die Abweichungsentscheidung in der Baugenehmigung vorzuschreiben. Der Bestimmtheitsmangel ließe sich durch einen Hinweis an die Bauherrin und eine Klarstellung des Abweichungsantrages allerdings einfach beheben.

Entscheidend ist deshalb, dass die materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung nicht vorliegen. Abweichungen dienen ebenso wie Befreiungen, Zielabweichungen usw. der Einzelfallgerechtigkeit. Satzungen sind ihrer Natur nach generalisierend und haben einen gewissen Abstraktionsgrad. Sie können deshalb nicht jeden Einzelfall in ihrem Geltungsbereich erfassen und regeln. Abweichungen dienen im Bauordnungsrecht – so auch bei Gestaltungssatzungen - dazu, in Fällen, die sich der Regel entziehen, Einzelfallgerechtigkeit herzustellen. Sie setzen deshalb eine Besonderheit voraus, die den konkreten Fall vom Regelfall unterscheidet. Tritt dagegen ein bestimmtes Problem in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen auf, kann es nur in der Satzung selbst gelöst werden und nicht in einer Kette von Verwaltungsentscheidungen. Die Abweichung nach § 66 NBauO ist kein Instrument, um über Einzelfallentscheidungen der Verwaltung die Entscheidungen des Planungsträgers „Rat“ zu konterkarieren.

Die Gemeinde hat erst jüngst ihre Gestaltungssatzung aktualisiert, Bewährtes beibehalten und Erneuerungsbedürftiges auf den Stand gebracht. Die Gestaltungssatzungen sind in der aktualisierten Fassung im April 2024 in Kraft getreten. Die Gemeinde hat sich also erst jüngst entschieden, an der Festsetzung des Baumaterials „Holz“ für die Fassadenverkleidung festzuhalten. Der für die Abweichung angeführte Grund – Unwirtschaftlichkeit des Werkstoffs Holz – hat mit dem konkreten Bauvorhaben nichts zu tun, sondern könnte von jeder Bauherrin/jedem Bauherrn im Geltungsbereich der beiden Gestaltungssatzungen angeführt werden. Unabhängig davon, dass die Unwirtschaftlichkeit der Verwendung des Werkstoffs Holz als Fassadenverkleidung weder allgemein noch im Einzelfall nachvollziehbar begründet wird, zielt der Antrag nicht auf die Herstellung von Einzelfallgerechtigkeit wegen einer besonderen Bausituation gerade bei diesem Bauvorhaben. Letztlich wendet er sich gegen die Satzungsregelung an sich. Das rechtfertigt keine Abweichung nach § 66 NBauO. Die Voraussetzungen einer Abweichung liegen nicht vor. Gem. § 66 Abs. 5 NBauO dürfen

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften – dazu zählt die Gestaltungssatzung II – nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Die Voraussetzungen für die Einvernehmenserteilung sind nicht gegeben.

Daraus resultiert folgender Beschlussvorschlag für den Verwaltungsausschuss

1. Der Verwaltungsausschuss legt dem Rat gem. §§ 76 Abs. 3, 58 Abs. 3 Satz 3 NKomVG die Entscheidung über den Inhalt der Stellungnahme zum Bauvorhaben Südermensch 1 vor.
2. Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Rat, gem. §§ 36 und 33 Abs. 1 BauGB das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben mit Blick auf den künftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Dorf“ zu erteilen. Das Vorhaben besitzt die formelle und materielle Planreife im Sinne des § 33 BauGB.
3. Das gem. § 66 Abs. 5 NBauO erforderliche Einvernehmen zur Abweichung von der Gestaltungssatzung II wird unbeschadet der Unbestimmtheit des Antrages nicht erteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt diesen Beschlussvorschlag billigend zur Kenntnis.

Spiekeroog, den 03.09.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01.1_Bauantrag_230710_20240605_V1
- 01.2_Ergänzende_Angaben_zum_Bauantrag_230710_20240605_V1
- 01.3_Antrag_auf_Eintragung_einer_Baulast_230710_20240605_V1
- 01.4_Antrag_auf_Abweichung_230710_20240605_V1
- 02.1_Lageplan_230710_20240605_V1
- 02.2_Abstandsflächenplan_230710_20240605_V1
- 02.3_Baulast_230710_20240605_V1
- 03.1_Grundriss_KG_230710_20240605_V1
- 03.2_Grundriss_EG_230710_20240605_V1
- 03.3_Grundriss_OG_230710_20240605_V1
- 03.4_Grundriss_DG_230710_20240605_V1
- 03.5_Schnitte_A-A_B-B_F-F_230710_20240605_V1
- 03.6_Schnitte_C-C_D-D_E-E_230710_20240605_V1
- 03.7_Ansichten_Perspektiven_230710_20240605_V1
- 03.8_Nachweis_GRZ_230710_20240605_V1
- 04.1_Angabe_der_Gebäudeklasse_230710_20240605_V1
- 04.2_Baubeschreibung_230710_20240605_V1
- 04.3_Beschreibung_der_Betriebsstätte_230710_20240605_V1
- 05.1_Berechnungen_zum_Bauantrag_230710_20240605_V1
- 06.1_Brandschutznachweis_230710_20240605_V1

08.2_Erhebungsbogen_230710_20240605_V1
08.3_Erklärung_gem._Paragraf_33_BauGB_230710_20240605_V1
08.4_Vollmacht_230710_20240605_V1
09.1_BPlan_24_Bekanntmachung_Ausstellung_Auslegung_2024-07-26
09.2_BPlan-24-Planzeichnung-Auslegungsbeschluss-2024
09.3_BPlan-24-VE-Plan-Inselfriede-Auslegungsbeschluss-2024
09.4_Begründung-24-Inselfriede-Auslegungsbeschluss-2024
AS_600233-gQLCgXn8