

| | | |
|---|------------------------------------|--|
| Gemeinde Spiekeroog Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau | Vorlagen-Nr. 01/077/2024 | |
|---|------------------------------------|--|

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

| ↓ Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP |
|--|-----------------------|------------|
| Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog | 08.10.2024 | |
| Rat der Gemeinde Spiekeroog | 17.10.2024 | |

Betreff:

Sachstand vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Hotel Inselfriede | Umbau, Erweiterung und Bestandssanierung eines Hotels

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. 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. Die Vorhabenträgerin, die Hotel Inselfriede GmbH & Co KG, beantragte parallel zum Verfahren der Bauleitplanung beim Landkreis Wittmund eine Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des Hotels Südermenss 1.

Im Verfahren zur Bauleitplanung erfolgte zwischenzeitlich die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. In diesem Zuge hat der Landkreis Bedenken geäußert, dass das Bauvorhaben im Widerspruch zu der Gestaltungssatzung I steht. Eine Vielzahl an Abweichungsanträgen wären nötig, um das Bauvorhaben zu realisieren. Der Weg über Abweichungsanträge ist zwar rechtlich möglich, wird aber vom Landkreis als nicht zielführend erachtet.

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde – nicht zuletzt aufgrund der Stellungnahme des Landkreises und zur Vermeidung von Zeitverlusten – den Planentwurf geändert und entscheidet nunmehr im Plan selbst, welche örtlichen Bauvorschriften für das Vorhaben gelten sollen.

Abweichungsentscheidungen nach § 66 NBauO sollten dann entbehrlich sein. Bei den im Plan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften orientiert sich die Gemeinde an den Regelungen aus der Gestaltungssatzung I und übernimmt aus der Gestaltungssatzung die anwendbaren Regelungen (Positivliste).

Parallel zu diesem Verfahrensschritt hat sich herauskristallisiert, dass der Umfang des tatsächlichen Vorhabens abweichen wird von der in die Beteiligung gegebenen Planung. Die Beteiligung der Politik, der Öffentlichkeit (Offenlage) und der Träger öffentlicher Belange wurde mit den Plänen und Ansichten durchgeführt, in denen das Vorhaben – also der Planungsgegenstand – farblich markiert wurden. Der Gebäudebestand (nördlich) war bisher nicht Gegenstand des Vorhabens. Jedoch ist es Wille der Vorhabenträgerin, auch den Gebäudealtbestand in einem Zuge mit dem Umbau und der Erweiterung zu sanieren. Das Vorhaben, dessen Absicherung die Bauleitplanung dient, ist also umfassender, als es

zunächst aus den ausgelegten Plänen ersichtlich war. Städtebaulich ist die (vor allem energetische) Sanierung im Bestand unproblematisch. Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die Pläne überarbeitet und dem Vorhaben angepasst worden. Für diese Situation schreibt § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Veröffentlichung im Internet und die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden vor. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen begrenzt und die Möglichkeit der Stellungnahme auf die Planänderungen (Einbeziehung der Gestaltungsvorschriften in den Plan, Erweiterung des Vorhabens) begrenzt.

Auf Baugenehmigungsebene geht die Verwaltung nach einer erneuten Offenlage von der Zulässigkeit des Vorhabens aus. 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. 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 noch nicht vor. Das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist abzuwarten. Führt diese Beteiligung zu keinen Stellungnahmen, die zum Absehen von der Planung oder einzelner Festsetzungen des Plans zwingen, entspricht das Vorhaben dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 24.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog nimmt die vorgenommenen Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Hotel Inselfriede" billigend zur Kenntnis.

| | | | | |
|--|----------------------|-----|-------|--------|
| Spiekeroog, den 08.10.2024 (Bruns, Maren) | Abstimmungsergebnis: | | | |
| | Fachausschuss | Ja: | Nein: | Enth.: |
| | VA | Ja: | Nein: | Enth.: |
| | RAT | Ja: | Nein: | Enth.: |

Anlagenverzeichnis:

- 01.00_Anlage_Aenderungen_zur_Offenlage_II_2024-10-08
- 01.01_Durchfuehrungsvertrag_BPlan_24_Inselfriede_2024-10-02
- 01.02_B-Plan_Planungsstand_30.09.2024-

01.03_VEP_Planungsstand_30.09.2024
01.04_Begruendung_Stand_07.10.2024
01.05_Abwaegungsvorschlaege_Stand_07.10.2024
01.1_Bauantrag_230710_20240605_V1
01.2_Ergaenzende_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_Begruendung-24-Inselfriede-Auslegungsbeschluss-2024
AS_600233-gQLCgXn8