

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/091/2024	
---	------------------------------------	--

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.11.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	10.12.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	19.12.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	13.02.2025	

### **Betreff:**

### **Satzungsbeschluss | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 Hotel Inselfriede**

### **Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 25.07.2024 unter der Vorlagen-Nr. 01/051/2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Hotel Inselfriede“ beschlossen. 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.

Mit der Vorhabenträgerin ist im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens über die Verfahrensweise Einigung erzielt worden. Die Vorhabenträgerin hat den nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlichen Antrag gestellt. Die Planungsabsicht wurde in den Planunterlagen umgesetzt, die Planunterlagen haben öffentlich gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB ausgelegen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog in der Fassung der 7. Änderung entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche Zweckbestimmung: Tourismus / Gewerbe-Ortsmitte dargestellt.

Um eine möglichst passgenaue Bauleitplanung aufzustellen, die der Gemeinde die größtmögliche Steuerung an die Hand gibt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Dieser Plan typ 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. Zudem wird eine Erschließungsverpflichtung auf die Vorhabenträgerin übertragen.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung aufgestellt. 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.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fanden nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig im Zeitraum vom 31.07.2024 bis zum 02.09.2024 statt. Das Ergebnis dieser Beteiligungen ist in die Planung eingeflossen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 31.07.2024 bis zum 02.09.2024 und der Anhörung Träger öffentlicher Belange vom 31.07.2024 bis zum 02.09.2024 gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein. 12 Träger öffentlicher Belange nahmen zum Bebauungsplanentwurf Stellung. Es liegen keine privaten Anregungen vor.

Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB fanden gleichzeitig im Zeitraum vom 10.10.2024 bis zum 25.10.2024 statt. Das Ergebnis dieser Beteiligungen ist in die Planung eingeflossen. Im Rahmen einer erneuten Auslegung vom 10.10.2024 bis zum 25.10.2024 und der Anhörung Träger öffentlicher Belange vom 10.10.2024 bis zum 25.10.2024 gingen insgesamt 3 Stellungnahmen ein. 3 Träger öffentlicher Belange nahmen zum Bebauungsplanentwurf Stellung. Es liegen keine privaten Anregungen vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungsschritten sind zusammengestellt worden und liegen dieser Vorlage bei. Zu den Eingängen ist jeweils ein Entscheidungsvorschlag beigefügt, über den der Rat abschließend befindet. Die Inhalte der Planung können dem Bebauungsplan Nr. 24 „Hotel Inselfriede“ und dem Vorhabens- und Erschließungsplan entnommen werden. Die ebenfalls beigefügte Begründung zum Bebauungsplan dient dessen Verständnis und seiner Erläuterung. Die Begründung ist selbst nicht Teil des Bebauungsplanes.

**Beschlussvorschlag:**

1. Den in den Zusammenstellungen der Anregungen und Stellungnahmen (Abwägung der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) enthaltenen Entscheidungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Hotel Inselfriede“ (Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan) wird als Satzung beschlossen.
3. Der Rat der Gemeinde berechtigt den Bürgermeister, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Hotel Inselfriede“ abzuschließen.
4. Die dem Bebauungsplan beigefügte Begründung wird ebenfalls beschlossen.

Spiekeroog, den 28.01.2025	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

- 01\_B-Plan\_24\_Inselfriede\_Beantragung\_2024-06-20
- 02\_B-Plan\_24\_Hotel\_Inselfriede\_2024
- 03\_B-Plan\_24\_VEP
- 04\_B-Plan24\_Durchfuehrungsvertrag
- 05\_B-Plan\_24\_Begrueundung
- 06\_B-Plan\_24\_Abwaegungen
- 07\_B-Plan\_24\_Aenderungen\_zur\_Offenlage\_II\_2024-10-08

