

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/016/2025	
---	------------------------------------	--

# **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	03.04.2025	

**Betreff:**

**60.1-01516-24-01 | 2. Beteiligung Anbau einer überdachten Anlieferung u. Umnutzung Nebengebäude**

**Sachverhalt:**

Mit Datum vom 14.10.2024 hat das Bauordnungsamt vom Landkreis Wittmund die Gemeinde um Stellungnahme zum Vorhaben „Anbau einer überdachten Anlieferung und Umnutzung eines Nebengebäudes in ein Lager“ gebeten. Der Sachverhalt wurde am 28.11.2024 im Bauausschuss erörtert (Vorlagen-Nr. 095/2024).

Mit Datum vom 17.03.2025 hat der Landkreis die zweite Beteiligung initiiert, die Bauvorlage wurde vom Antragssteller ergänzt / korrigiert. Die aktuellen Antragsunterlagen sind der Anlage beigefügt.

Angesichts der prägenden Lage und Bedeutung des Gesamtobjekts erscheint es aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend, die zukünftige Entwicklung im Wege von Einzelgenehmigungen zu steuern. Vielmehr sollte der aktuelle Antrag zum Anlass genommen werden, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Ziel ist eine verbindliche, abgestimmte und qualifizierte Planung, die die Funktion des Bebauungsplans Nr. 22 für dieses Grundstück ersetzt.

Vorzugswürdig wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Er setzt voraus, dass die Eigentümerin klare Entwicklungsvorstellungen für das Gesamtobjekt vorlegt und zur Umsetzung des Plans innerhalb einer bestimmten Frist bereit ist. Das Begehren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bereits formuliert. Gleichzeitig ist eine professionelle Begleitung durch ein Planungsbüro erforderlich. Die Gemeinde würde ihrerseits ihre planerische Steuerungshoheit wahren und könnte – bei Konsens mit der Eigentümerin – ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchführen.

Um Planungssicherheit für beide Seiten zu schaffen, könnte das laufende Genehmigungsverfahren ruhend gestellt und zeitnah eine Gesamtkonzeption seitens der Bauherrin eingebracht werden. Auf dieser Grundlage könnte der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden. Sollte das laufende Bauvorhaben mit dem künftigen Plan vereinbar sein, könnte das Verfahren zu gegebener Zeit fortgeführt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde beauftragt die Verwaltung, ein Bebauungsplanverfahren zu initiieren und dem Vorhabenträger zu empfehlen, den Bauantrag ruhend zu stellen.

Spiekeroog, den 25.03.2025	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

01\_Antrag\_Befreiung\_Arkaden\_Kragdächer\_20250205\_V1  
 01\_Antrag\_Befreiung\_Dacheindeckung\_20250205\_V1  
 01\_Antrag\_Befreiung\_Dachform\_Flachdach\_20250205\_V1  
 01\_Antrag\_Befreiung\_Dachneigung\_20250205\_V1  
 01\_Antrag\_Befreiung\_GRZ\_Überschreitung\_20250205\_V1  
 02\_BA01\_Lageplan\_20250205\_V2  
 03\_BA02\_Grundriss EG\_20250205\_V2  
 03\_BA03\_Grundriss Dachaufsicht\_20250205\_V2  
 03\_BA04\_Schnitte\_Ansichten\_20250205\_V2  
 04\_Baubeschreibung\_20250205\_V2  
 05\_Berechnung BGF\_20250205\_V2  
 05\_Berechnung BRI\_20250205\_V2  
 05\_Berechnung NRF\_20250205\_V2  
 05\_Berechnungen\_Geb\_Klasse\_Herstellungswert\_20250205\_V2  
 06\_Brandschutznachweis 20250131\_V1  
 06\_Brandschutzplan 20250131\_V1  
 07\_BA05\_Grundstuecksentwaesserungsplan\_20250205\_V1  
 08\_Statistischer\_Erhebungsbogen\_20250205\_V2  
 09\_Erklaerung\_für\_zeitlich\_begrenzte\_Dauer\_der\_Baugenehmigung\_20241217  
 09\_Mail\_Fr\_Schmidt\_Stellungnahme\_Landesamt\_Denkmalpflege\_OI\_20240917  
 11\_Anforderung Stellungn. Gemeinde (2. Beteiligung)(Gemeinde Friedeburg - Bauamt -)