

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	21.05.2026	

Betreff:**Änderung der Gestaltungssatzungen I und II****Sachverhalt:**

Im Zuge der laufenden städtebaulichen Entwicklungen sowie der Neuaufstellung und Anpassung von Bebauungsplänen besteht Anpassungsbedarf bei den Gestaltungssatzungen I und II der Gemeinde Spiekeroog.

Die Änderungen dienen insbesondere:

- der Einführung einer allgemeinen Kollisionsregelung zwischen Bebauungsplänen und den Gestaltungssatzungen,
- der Heilung eines redaktionellen Übertragungsfehlers in der Gestaltungssatzung I aus der Änderung von 2024,
- der behutsamen Weiterentwicklung gestalterischer Regelungen in der Gestaltungssatzung II hinsichtlich alternativer Materialien.

Die konkreten Inhalte sollen zunächst im Bauausschuss vorberaten werden. Bis zur Ratssitzung im Juni 2026 wird eine formale Änderungsatzung einschließlich Begründung vorbereitet, sodass damit das formelle Verfahren durchgeführt werden kann.

Anlass und Erforderlichkeit der Änderungen: Einführung einer Kollisionsregelung in den Gestaltungssatzungen I und II. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass es bei dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzungen und gleichzeitig z.T. geltenden örtlichen Bauvorschriften in Bebauungsplänen zu Überschneidungen kommen kann.

Künftig soll daher jeweils in § 1 der Gestaltungssatzungen folgender Satz ergänzt werden:

„Trifft ein Bebauungsplan im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung Festsetzungen zur Gestaltung, findet diese Satzung unbeschadet des Lageplans keine Anwendung.“

Mit dieser Regelung wird dauerhaft klargestellt, dass spezielle gestalterische Festsetzungen eines Bebauungsplanes Vorrang vor den allgemeinen Regelungen der jeweiligen Gestaltungssatzung haben.

Dies schafft:

- eine eindeutigere Anwendungspraxis,
- weniger Konflikte zwischen unterschiedlichen Regelungsebenen,
- mehr Flexibilität bei zukünftigen Bebauungsplanverfahren.

Zugleich bleibt weiterhin die Möglichkeit bestehen, in einzelnen Bebauungsplänen ausdrücklich festzusetzen, dass bestimmte Regelungen der jeweiligen Gestaltungssatzung ergänzend gelten sollen.

Alternativ könnte auf eine allgemeine Kollisionsregelung verzichtet werden. In diesem Fall

müssten bei jeder zukünftigen Planung der jeweilige Geltungsbereich der Gestaltungssatzungen angepasst werden, um Überschneidungen auszuschließen. Die Verwaltung bewertet die Einführung einer allgemeinen Kollisionsregelung als die praktikablere und verwaltungsökonomisch sinnvollere Lösung.

Weitere inhaltliche Änderung in der Örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern von Spiekeroog – Gestaltungssatzung I: Heilung eines Übertragungsfehlers aus der Änderung 2024: Im Rahmen der Anpassung der Baugestaltungssatzung I wurden zahlreiche Änderungen parallel und unter hohem Zeitdruck bearbeitet. Im letzten Bearbeitungsschritt wurde ein Hinweis des Landkreises aufgenommen mit dem Ziel, die Regulierungstiefe bei Nebengebäuden zu reduzieren und insbesondere flexiblere Dachformen zuzulassen. Hierzu gab es auch eine Beratung im Bauausschuss (am 30.11.2023, siehe anbei), in der ausdrücklich die Öffnung für alternative Dachformen gewünscht und dokumentiert wurde. Hierfür wurden die bisherigen speziellen Gestaltungsvorgaben für Dächer von Nebengebäuden reduziert. Im Ergebnis wurde jedoch nicht ausreichend berücksichtigt, dass dadurch automatisch die allgemeinen Regelungen zu Dachformen (§ 2) Anwendung finden. Dadurch entstand unbeabsichtigt erneut eine stärkere Einschränkung der Dachgestaltung, sodass derzeit faktisch wieder ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdächer auch für Nebengebäude zulässig sind.

Die nun vorgesehene Änderung dient daher der Korrektur dieses redaktionellen Übertragungsfehlers, der Wiederherstellung des 2024 gewollten Regelungsinhaltes sowie der Zulassung flexiblerer Dachformen bei Nebengebäuden.

Weitere mögliche Anpassung in der Örtlichen Bauvorschrift für den den Ortskern umgebenden Bereich von Spiekeroog – Gestaltungssatzung II: Prüfung alternativer Werkstoffe bei Giebel dreiecken und Wandverschalungen (§ 3): In der Baugestaltungssatzung II soll ergänzend geprüft werden, ob alternative Werkstoffe in Holzoptik zugelassen werden können. Betroffen ist insbesondere folgende Regelung: „Giebel dreiecke und untergeordnete Wandverschalungen (z.B. an Traufen und Gauben), können mit senkrechter Holzverschalung versehen werden, die dann einheitlich in den in § 8 festgelegten RAL-Farbtönen zu streichen sind.“

Hintergrund der Überlegung ist, dass moderne Fassadenmaterialien in Holzoptik inzwischen gestalterisch hochwertige Lösungen ermöglichen, die dem ortstypischen Erscheinungsbild nahekommen und gleichzeitig praktische Vorteile bieten können. Hierzu zählen beispielsweise faserzementgebundene Fassadenmaterialien (z.B. Cedral).

Die angeregte Prüfung soll sich ausdrücklich ausschließlich auf die Gestaltungssatzung II beziehen, also auf den den historischen Ortskern umgebenden Bereich. Für den besonders sensiblen Bereich der Gestaltungssatzung I im historischen Ortskern soll weiterhin an klassischen Holzmaterialien festgehalten werden. Damit wird berücksichtigt, dass die Anforderungen an Authentizität, historische Baukultur und Materialität im alten Ortskern deutlich höher zu gewichten sind als in den angrenzenden Bereichen.

Im Rahmen der Vorberatung soll diskutiert werden, ob und unter welchen Voraussetzungen alternative Materialien in der Gestaltungssatzung II künftig zugelassen werden können. Ziel ist eine behutsame Modernisierung der Satzung unter Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog nimmt die dargestellten Änderungsbedarfe der Gestaltungssatzungen I und II zur Kenntnis und empfiehlt, die entsprechenden Änderungsverfahren einzuleiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Beratung die Entwürfe der Änderungssatzungen einschließlich Begründung zu erarbeiten sowie die formellen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

Spiekeroog, den 12.05.2026	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Bruns, Maren)</i>	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

01_Verfahrenshinweise

02_TT_Notizen_Hinweise_2026-05-08