

## **Niederschrift**

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 06.07.2022, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

### **Anwesend sind:**

**Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr - 18:39 Uhr**

#### **Stimmberechtigte Mitglieder**

Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel  
Frau Claudia Andresen  
Herr Arne Arfsten  
Herr Raymond Eighteen  
Herr Hans-Ulrich Hess  
Frau Birgit Hinrichsen  
Herr Dr. Manfred Hinrichsen  
Frau Geske Nahmens  
Herr Lars Schmidt  
Frau Corinna Weber

Vorsitzende  
stellv. Vorsitzende

Für Sascha Werner

#### **von der Verwaltung**

Frau Yvonne Neise

### **Entschuldigt fehlen:**

#### **Stimmberechtigte Mitglieder**

Frau Geeske Eisersdorff  
Herr Sascha Werner

## **Tagesordnung:**

- 1 . Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 . Anträge zur Tagesordnung
- 3 . Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten
- 4 . Einwendungen gegen die Niederschrift über die 41. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
- 6 . Einwohnerfragestunde
- 7 . Bericht der Verwaltung
- 8 . Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Neues Gemeindezentrum und Wohngebiet östlich der St. Nicolai Kirche in Boldixum“ der Stadt Wyk auf Föhr  
Vorlage: Stadt/002355/1
- 9 . Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 für das Gebiet "Süderstraße 31A, Standort der Neuapostolischen Kirche", hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002498/1
- 10 . Erlass einer Satzung für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Wyk auf Föhr  
Vorlage: Stadt/002519
- 11 . Die neue Landesbauordnung  
Hier: Was ändert sich für die Gemeinden

12. Vorlage: Stadt/002525  
Verschiedenes

**1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Frau Dr. Offerdinger-Daegel begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

**2. Anträge zur Tagesordnung**

Es werden keine Anträge zur Tagesordnung gestellt.

**3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten**

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, sprechen sich die Ausschussmitglieder dafür aus, die Tagesordnungspunkte 13 - 16 nichtöffentlich zu beraten.

**4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 41. Sitzung (öffentlicher Teil)**

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der 41. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr (öffentlicher Teil) vorgebracht. Sie gilt somit als genehmigt.

**5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse**

Es wird Folgendes berichtet:

B-Plan 18 (Gebiet zwischen Stockmannsweg, Badestraße und beiderseits des Olhörnweges und des Olhörnstieges): Der Bebauungsplan steht kurz vor der Auslegung, es müssen noch Ausgleichsflächen gesucht werden. Er werde hier ein Gespräch mit dem Wasserbeschaffungsverband geben. Die Waldfläche an der Badestraße 111 muss im Verhältnis 1:2,5 ausgeglichen werden.

B-Plan 44 (Gebiet südlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 145 m und westlich des Rotdornweges und nördlich des Haidweges in einer Bautiefe auf einer Länge von ca. 145 m): Dieser Bebauungsplan soll bis Ende des Jahres fertiggestellt werden.

Das Gleiche gilt für die Bebauungspläne 20 und 23 (Gewerbegebiet). Das Planungsbüro, welches mit der Bearbeitung der Bebauungspläne beauftragt wurde, wird zum Herbst aufgelöst.

**6. Einwohnerfragestunde**

Mittelbrücke:

Ein Einwohner fragt, ob bereits eine Baugenehmigung für die Mittelbrücke vorliegen würde.

Der Bürgermeister antwortet hierauf, dass der Antrag beim LKN zur Prüfung vorläge. Die Bearbeitung des Antrages dauert mindestens 3 Monate, in einigen Punkten muss vielleicht noch einmal nachgebessert werden.

Fußgängerzone:

Ein Einwohner berichtet, dass es in der Großen Straße bereits Stolperfallen gebe, besonders um Gullydeckel herum.

Die Große Straße werde nach Abschluss der Bauarbeiten noch einmal auf Stolperfallen überprüft. Absenkungen um Gullydeckel seien aber vorgesehen, um einen Ablauf zu gewährleisten.

B-Plan 6, Altes Pastorat:

Es wird gefragt, ob auf dem Gelände ausschließlich Dauerwohnungen errichtet werden sollen.

Dies wird bejaht.

B-Plan 22, Neuapostolische Kirche:

Es wird gefragt, wer der Flächeneigentümer sei und ob hier eine Wohnbebauung möglich sei.

Es wird geantwortet, dass das Grundstück der Kirche gehören würde, es handelt sich derzeit um eine Gemeinbedarfsfläche, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen wird der Bebauungsplan derzeit geändert.

Es wird weiter gefragt, ob es Auflagen für den Eigentümer gäbe und ob die Stadt Wyk nicht ihr gemeindliches Vorkaufsrecht ausüben wolle.

Es wird erwidert, dass das geplante Vorhaben über einen städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag gesichert wird. Ein Vorkaufsrecht könne nicht ausgeübt werden, da das Grundstück nicht verkauft werden soll. Ein Ankauf wäre aufgrund der hohen Kaufpreise wohl auch nicht möglich.

Was wird auf diesem Gelände geplant?

Es werden Dauer- und Ferienwohnungen geplant. Ausführlich wird hierüber unter Tagesordnungspunkt 9 berichtet.

## **7. Bericht der Verwaltung**

Es wird Folgendes berichtet:

B-Plan 11, 6. vorhabenbezogene Änderung (Haus Jensen): Der Baubeginn für das Wohnhaus wurde angezeigt.

Die Mietverträge für die Neubebauung BP 47 b, 3. Änderung (altes Gymnasium) und BP 27 (Zur alten Gärtnerei) kommen regelmäßig. Die Mietverträge seien unbefristet geschlossen, es ist nur eine Nutzung als Dauerwohnung zulässig.

Es fand eine interne Ordnungsprüfung des Amtes Föhr-Amrum statt. Gemäß § 35 Gemeindeordnung sind nichtöffentlich gefasste Beschlüsse in der darauffolgenden Sitzung öffentlich zu berichten. Dies gelte auch für Bauanträge. Es wird zukünftig hierfür

einen gesonderten Tagesordnungspunkt geben.

8. **Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Neues Gemeindezentrum und Wohngebiet östlich der St. Nicolai Kirche in Boldixum“ der Stadt Wyk auf Föhr**  
**Vorlage: Stadt/002355/1**

**Sachdarstellung und Begründung:**

In der Sitzung am 06.02.2020 hat die Stadtvertretung einen Grundsatzbeschluss bezüglich der von der St. Nicolai-Kirche geplanten Neugestaltung des kircheneigenen Grundstückes zwischen der Ocke-Nerong-Straße und dem Nieblumstieg, östlich des Friedhofes und der Bebauung im Bereich des Kirchweges sowie westlich der Bebauung im Bereich der Straße Baben Dörp gefasst (siehe Vorlage: Stadt/002355). Die Kirche plant auf dem Grundstück ein neues Gemeindezentrum mit Pastorat und unter Einbeziehung des bestehenden Spielplatzes eine Wohnbebauung mit insgesamt 15 Wohneinheiten zu errichten. Das alte Pastorat wurde bereits abgerissen.

Die Stadtvertretung hat am 06.02.2020 beschlossen

1. unter der Abwägung des öffentlichen Belanges zur Erhaltung historischer Bausubstanz und des öffentlichen Belanges zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes für Einheimische, einem nach den gesetzlichen Vorgaben zu stellenden Abrissantrag stattzugeben,
2. ein Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des vorgelegten Städtebaulichen Entwurfes einzuleiten. Zur Ausführung kommt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „zwischen der Ocke-Nerong-Straße, Strandstraße, Nieblumstieg, der Ost- und Nordgrenze des Friedhofes und dem Kirchweg“ soll im Bereich zwischen der Ocke-Nerong-Straße und dem Nieblumstieg, östlich des Friedhofes und der Bebauung im Bereich des Kirchweges sowie westlich der Bebauung im Bereich der Straße Baben Dörp“ (Grundstück der St. Nicolai-Kirche) wie folgt geändert werden:
  - a. Die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ soll entsprechend dem beabsichtigten Vorhaben angepasst werden, ein Teil der Fläche soll als Wohngebiet ausgewiesen werden.
  - b. Die private Grünfläche südlich der Gemeinbedarfsfläche soll in ein Wohngebiet geändert werden.
  - c. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll größtenteils in ein Wohngebiet geändert werden. Ein kleiner Teil im Süden soll als Spielplatz verbleiben.
  - d. Ergänzend sollen der Erschließung dienende Verkehrsflächen festgesetzt werden.

- e. In den Wohngebieten soll eine ausschließliche Dauerwohnnutzung festgesetzt werden.
  - f. In den Baugebieten sollen zusätzlich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend dem mit der Stadt abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) geändert werden.
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
    - a. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Gemeindezentrums mit Pastorat geschaffen werden.
    - b. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen geschaffen werden, die den Anforderungen an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht werden.
  3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs hat der Vorhabenträger das Büro „Stadtplanung Reggentin“ aus Zarpfen beauftragt. Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
  5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) soll nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.
  6. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
  7. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit im Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb einer Frist von 14 Tage ab bewirkter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
  8. Der beiliegende Kostenübernahmevertrag wird gebilligt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen / Vertreter:

11

davon anwesend:

10

Ja-Stimmen:

10

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

|  |
|--|
|  |
|  |

Der Ausschuss erteilt sein Einvernehmen gemäß Beschlussempfehlung. Es solle geklärt werden, auf Grundlage welchen Entwurfes weiter verfahren werden soll. Außerdem soll sichergestellt werden, dass ausreichend Parkraum zur Verfügung steht.

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Stadtvertreterinnen oder Stadtvertreter bzw. satzungsgemäße Mitgliederinnen oder Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -

9. **Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 für das Gebiet "Süderstraße 31A, Standort der Neuapostolischen Kirche", hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
**Vorlage: Stadt/002498/1**

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Die Neuapostolische Kirche Nord- und Ostdeutschland ist Eigentümer des Grundstückes Süderstraße 31a. Im Zuge einer Neuentwicklung beabsichtigt die Kirche, auf dem Grundstück Flächen für den Gemeinbedarf, Mietwohnungen und Ferienwohnungen zu errichten. Das bestehende Kirchengebäude soll abgerissen werden. Das Bauvorhaben ist nach Angaben der Kirche notwendig, um den Gemeindestandort zu sichern und die finanzielle Situation der Kirche zu stabilisieren.

Auf der Grundlage des bestehenden Baurechts kann das Vorhaben aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und der vorgesehenen Grundstücksausnutzung ohne Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, 1. Änderung nicht genehmigt werden. Daher hat die Neuapostolische Kirche einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Abschluss eines Durchführungsvertrages gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 17.02.2022 gefasst. Der Beschlussvorlage (Stadt/002498) lag als Anlage Nr. 2 der städtebauliche Entwurf mit Datum vom 29.11.2021 bei (im Folgenden: STE Nov).

Am 24.03.2022 hat ein weiteres Abstimmungsgespräch mit dem Vorhabenträger stattgefunden. Hierzu zwei Punkte:

- 1.) Seitens des Vorhabenträgers wurde vorgetragen, dass zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses, wodurch die Wohnqualität gesteigert werden soll, eine Gebäudeerhöhung auf 10,5 m beim Vordergebäude (STE Nov: 8,5 m) und auf 7,5 m bei den rückwärtigen Gebäuden (STE Nov: 6,5 m) erforderlich ist.

- 2.) Der in der südwestlichen Ecke des Plangebietes bestehende Baum wurde im Entwurf der Bebauungsplanänderung zum Erhalt festgesetzt. Das südlichste Baufenster wurde entsprechend verschoben. Falls zukünftig kein Bedarf mehr für die südlichen Stellplätze Nr. 1 bis Nr. 5 besteht (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil C), wird durch die Abgrenzung des Baufensters, das den Bereich der Stellplätze Nr. 1 bis Nr. 5 umfasst, bereits eine Erweiterungsmöglichkeit im Entwurf der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Sollte in Zukunft eine Erweiterung des zukünftigen Gebäudes angestrebt werden, müsste nur die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil C) beraten und beschlossen werden. Der Bebauungsplan müsste in dem Fall nicht geändert werden.

Zur Beratung und Beschlussfassung liegt nun der von dem beauftragten Planungsbüro Architektur + Stadtplanung, Hamburg erarbeitete Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 vor.

Zum Abschluss des notwendigen Durchführungsvertrages, in dem sich die Kirche verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten innerhalb einer angemessenen noch zu bestimmenden Frist fertigzustellen, ist die Kirche ausdrücklich bereit. Der Durchführungsvertrag wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens vom Bau- und Planungsamt vorbereitet.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 für das Gebiet „Süderstraße 31A, Standort der Neuapostolischen Kirche“, die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden
  - a) in den vorliegenden Fassungen gebilligt oder
  - b) mit folgenden Änderungen gebilligt:
2. Der Entwurf des Planes, die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen / Vertreter:

|    |
|----|
| 11 |
|----|

davon anwesend:

|    |
|----|
| 10 |
|----|

Ja-Stimmen:

|   |
|---|
| 7 |
|---|

Nein-Stimmen:

|  |
|--|
|  |
|--|

Stimmenenthaltungen:

|   |
|---|
| 3 |
|---|

Es wird über die Höhenfestsetzung diskutiert. Die Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse werden aufgrund des bestehenden Bauwerks festgesetzt. In dem Gebäude direkt an der Straße seien Dauerwohnungen und das Gemeindezentrum untergebracht. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle resultiere auch aus den gestiegenen Baukosten.

Parkplätze für das Gemeindezentrum stehen auf dem gegenüberliegenden öffentlichen Parkplatz zur Verfügung.

Die Bäume vor dem Grundstück, auf öffentlichen Grund, sollen erhalten bleiben.

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Stadtvertreter\*innen bzw. Mitglieder\*innen des Bau- und Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

**10. Erlass einer Satzung für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Wyk auf Föhr  
Vorlage: Stadt/002519**

Über die beiliegenden Vorlagen soll in dieser Sitzung vorberaten werden.

Es sollen noch Gespräche mit dem HGV, FAU und der DEHOGA geführt werden, bevor die Satzung beschlossen werden soll.

Sinn der Gestaltungsrichtlinien soll auch sein, dass die Möblierung der Straßen noch sichtbar bleibt.

Es werden folgende Anregungen/Anmerkungen eingebracht:

- Durch den geschwungenen Verlauf der Großen Straße werden kleinere Grundstücke und Gewerbetreibende stellenweise benachteiligt. Größere Geschäfte stellen an manchen Stellen so viele Warenstände auf die Straße, dass kleinere Geschäfte nicht mehr sichtbar sind. Wünschenswert wäre eine einheitliche Regelung, die kleinere Geschäfte nicht benachteiligt, z. B. dass nur ein Warenstand pro Geschäft aufgestellt werden darf.
- Die Richtlinien seien an mancher Stelle überreguliert.
- Die Richtlinien regulieren viel, es sei dennoch noch vieles möglich. Einige Gastronomiebetriebe müssen durch die Änderung noch investieren.

Der gezeigte Satzungsentwurf sei eine gute Grundlage, um weiterführende Gespräche zu führen.

Der Ausschuss kann allerdings nicht verstehen, warum die Bearbeitung der Sondernutzung durch das Bauamt erfolgen würde und nicht durch das Ordnungsamt.

**11. Die neue Landesbauordnung**

**Hier: Was ändert sich für die Gemeinden**  
**Vorlage: Stadt/002525**

### **Sachdarstellung mit Begründung:**

Am 1. September wird die neue Landesbauordnung in Kraft treten. Die Vorschriften wurden so weit, wie unter Berücksichtigung der Landesbelange möglich, an die Musterbauordnung der Bauministerkonferenz angeglichen. Ziel ist es, das Bauordnungsrecht der Länder zu harmonisieren. Auf diese Weise sollen die Planungs- und Realisierungsprozesse spürbar erleichtert werden.

Die Gemeinden werden unmittelbar durch folgende Änderungen betroffen:

1. im Genehmigungsverfahren,
2. bei der Genehmigungsfreistellung,
3. bei der Erteilung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen vom Ortsrecht zu verfahrensfreien Vorhaben,
4. beim Erlass von Stellplatzsatzungen und der Ablöse.

#### 1. Genehmigungsverfahren:

##### a) Hintergrund

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften festgestellt. Der Baubeginn ist infolge der Erteilung der Baugenehmigung allerdings noch nicht ohne weiteres zulässig. Um mit der Bauausführung beginnen zu dürfen, müssen erst die bautechnischen Nachweise erstellt sein und ggf. bauaufsichtlich geprüft vorliegen, so insbesondere zur Standsicherheit und zum Brandschutz, sowie der Baubeginn angezeigt worden sein. Im Rahmen des Prüfumfanges vermittelt die Baugenehmigung Bestandsschutz.

Es wird nicht mehr die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften schlechthin geprüft (Baugenehmigung als Unbedenklichkeitsbescheinigung), sondern nur noch die im Prüfprogramm vorgesehenen Vorschriften. Zu prüfen ist danach in jedem Fall:

- die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, so auch die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen,
- aufgedrängtes Fachrecht, wie z. B. Entscheidungen zu naturschutzrechtlichen Eingriffen,
- Anträge auf Abweichungen vom Bauordnungsrecht, z. B. Abstandsflächen.

Durch die Beschränkungen der Prüfprogramme sollen die Genehmigungsverfahren beschleunigt werden.

Zwar holt die Bauaufsichtsbehörde nach wie vor die für das Vorhaben erforderlichen fachrechtlichen Zulassungen ein (z. B. denkmalschutzrechtliche Genehmigung, naturschutzrechtliche Genehmigung). Wird aber die Zulassung durch die Fachbehörde verweigert oder nicht rechtzeitig vor Ablauf der Frist im Baugenehmigungsverfahren erteilt, hat die untere Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung zu erlassen. Sie ist lediglich auf das o. g. Prüfprogramm beschränkt. Auch hat die Bauherrin oder der Bauherr einen Anspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung, wenn die im Prüfprogramm zu prüfenden Vorschriften dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Liegen zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung noch nicht alle fachrechtlichen Zulassungen vor, hat sich der Bauherr selbst um die Erteilung zu kümmern. Sofern er den Bau beginnt, ohne dass die erforderlichen fachrechtlichen Zulassungen vorliegen,

kann die jeweils zuständige Fachbehörde gegen das Vorhaben einschreiten.

#### b) Was ändert sich für die Gemeinde?

Für die Gemeinden ändert sich in den bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, dass die Bauherrin und Bauherren ihre Bauanträge künftig direkt bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen haben. Die Gemeinde gibt mit Kenntnisnahme des Bauantrages zunächst eine Stellungnahme ab. Dafür übersendet die untere Bauaufsichtsbehörde den eingegangenen Bauantrag unverzüglich, noch bevor sie mit ihrer Prüfung beginnt. In der Stellungnahme der Gemeinde ist noch nicht die Erteilung eines ggf. erforderlichen Einvernehmens zu sehen. Zweck der ersten Stellungnahme ist lediglich ein Informationsaustausch zwischen Gemeinde und untere Bauaufsicht. Wird ein Antrag doch versehentlich noch bei der Gemeinde eingereicht, sollte sie den Antrag nach Rücksprache mit der Antragstellerin oder dem Antragsteller an die zuständige Behörde weiterleiten.

Die Änderung im Verfahrensgang soll die Digitalisierung der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren flankieren.

## 2. Genehmigungsfreistellungsverfahren

#### a) Hintergrund

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ermöglicht das Bauen ohne Baugenehmigung

- nach Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans,
- wenn die Gemeinde sich nicht innerhalb eines Monats gegen das Vorhaben erklärt.

Bei der Genehmigungsfreistellung handelt es sich um das „Expressverfahren“ zur Baufreigabe. Die Verfahrensbeschleunigung ist hier möglich, weil ein B-Plankonformes Bauen regelmäßig keine bauplanungsrechtlichen Konflikte aufwirft. Es werden in diesem Verfahren auch keine Ausnahmen oder Befreiungen betrachtet.

Die Genehmigungsfreistellung kommt nicht für Sonderbauten oder für Vorhaben in der Nähe eines sog. Störfallbetriebes in Betracht.

Das Erfordernis der Erstellung bzw. bauaufsichtlichen Prüfung bautechnischer Nachweise bleibt unberührt.

Bei dem Genehmigungsfreistellungsverfahren handelt es sich nicht um ein Genehmigungsverfahren. Auch erhält die Bauherrin der Bauherr keine Baugenehmigung. Rechtsfolge der Genehmigungsfreistellung ist, dass das Vorhaben nach Ablauf der Monatsfrist genehmigungsfrei gestellt und somit ohne Baugenehmigung ins Werk gesetzt werden kann. Was den Bestandsschutz angeht, kann also lediglich geltend gemacht werden, dass die Anlage zum Zeitpunkt der Errichtung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprach.

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist im Wesentlichen ein bauaufsichtliches Anzeigeverfahren. Es soll sicherstellen, dass

- die Bauaufsichtsbehörde beim Vorliegen einer konkreten Gefahr für die öffentliche Sicherheit einschreiten kann und
- die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens insbesondere über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung entscheiden kann (wobei die Gemeinde auch aus anderen Gründen die Überleitung in ein vereinfachtes Verfahren verlangen kann).

Der Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist – wie bisher – bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde leitet den Antrag und die Unterlagen dann unverzüglich an

die untere Bauaufsicht weiter. Die Monatsfrist beginnt erst dann zu laufen, wenn die Bauvorlagen vollständig vorliegen.

b) Was ändert sich für die Gemeinde?

Die Position der Gemeinde im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch das neue Recht erheblich gestärkt worden. Denn nur sie ist künftig in der Lage das Verfahren zu gestalten, d. h. entweder die Durchführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens zu verlangen oder vor Ablauf der Monatsfrist eine Freistellungserklärung zu erteilen.

Dennoch handelt es sich nach wie vor um ein bauaufsichtliches Verfahren, da ja die untere Bauaufsicht prüft, ob der Geltungsbereich des Freistellungsverfahrens eröffnet ist und ob die Bauvorlagen vollständig sind. Daher fertigt auch die untere Bauaufsichtsbehörde den Gebührenbescheid.

Hinweis:

Die Gemeinde kann die Umstellung ins vereinfachte Verfahren aus verschiedenen Gründen wählen, etwa weil Befreiungen oder Ausnahmen vom Bebauungsplan notwendig werden (welche häufig nicht beantragt werden). Die Gemeinden haben bezüglich der Umstellung keine Begründungspflicht.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung wird das Verfahren beispielsweise immer umgestellt.

### 3. Verfahrensfreie Vorhaben; Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen vom Ortsrecht

a) Hintergrund

Im Regelfall bedarf die Errichtung oder Änderung bzw. Nutzungsänderung einer Anlage einer Baugenehmigung. Von diesem Grundsatz abweichend sind die in § 61 Abs. 1 (früher § 63) aufgeführten Anlagen verfahrensfrei. Verfahrensfrei bedeutet nicht rechtsfrei.

Zwar verzichtet das Gesetz bei verfahrensfreien Vorhaben auf die präventive Kontrolle durch ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren, die öffentlich –rechtlichen Anforderungen sind durch die Bauherrin oder den Bauherrn aber dennoch einzuhalten. Fachrechtliche Genehmigungen (Denkmalschutz, Naturschutz) sind durch die Bauherrin oder den Bauherrn selbst einzuholen. Entsprechende gilt für die Beantragung von Abweichungen bzw. von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB.

b) Was ändert sich für die Gemeinde?

Grundsätzlich entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde über die Erteilung von Abweichungen bzw. Ausnahmen und Befreiungen. Von diesem Grundsatz abweichend ist bei verfahrensfreien Vorhaben künftig die Gemeinde zuständig.

Die Gemeinde entscheidet über Abweichungen vom Ortsrecht im pflichtgemäßen Ermessen.

Die Entscheidung der Gemeinde ergeht als Verwaltungsakt. Da es sich materiell um eine bauaufsichtliche Entscheidung handelt, stehen der Gemeinde dafür Gebühren des Gebührentarifs der Baugebührenordnung zu. Die Gemeinde ist auch entscheidungszuständig für die Erteilung eines ggf. erforderlichen Widerspruchsbescheides.

Beispiele:

- Webeanlagen welche verfahrensfrei sind, aber gegen die Ortsgestaltungssatzung verstoßen.
- Fenster und Türen, welche verfahrensfrei sind, aber gegen gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan verstoßen (Form, Größe, Farbe).
- Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachfarbe.
- Errichtung einer Terrasse, wenn die GR/GRZ im Bebauungsplan bereits erschöpft bzw. mit der Terrasse überschritten wird. Das Gleiche gilt für die Errichtung von Markisen, Eingangsüberdachungen, Pergolen usw.
- Wenn Garagen/Gartenhütten nur innerhalb des Baufensters zulässig sind, diese aber außerhalb errichtet werden sollen.

#### 4. Stellplatzsatzung

##### a) Hintergrund

Um den durch die Errichtung oder die Änderung eines Vorhabens entstehenden Stellplatzbedarf zu decken, ist die Bauherrin oder der Bauherr verpflichtet, die notwendigen Stellplätze und Garagen bzw. Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen. Die Anzahl und Größe der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art und Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen.

Um den Gesetzesvollzug zu erleichtern, sind künftig Mindestanforderungen für den Bedarf Stellplätzen, Garagen und Abstellanlagen für Fahrradanlagen im mehrgeschossigen Wohnungsbau vor. Danach gilt die Regelvermutung, dass eine Anzahl von 0,7 Stellplätzen je Wohnung ausreichend ist. Besteht eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr oder ist aufgrund eines kommunalen Mobilitätskonzeptes zu erwarten, dass ein geringerer Stellplatzbedarf besteht, genügt die Anzahl von 0,3 Stellplätzen je Wohnung.

##### b) Was ändert sich für die Gemeinden?

Das neue Recht erweitert die Befugnis der Gemeinde, die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht in Geld zu regeln. Künftig kann die Gemeinde nicht nur die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen bzw. Abstellanlagen für Fahrräder regeln, sondern auch deren Beschaffenheit.

Was die Ablösung der Herstellungspflicht angeht, wird diese zukünftig eine Regelung in der Stellplatzsatzung voraussetzen. Es gilt keine Ablöse ohne Stellplatzsatzung. Das bloße Einverständnis der Gemeinde zu einer Ablöse genügt nicht mehr.

Soll gänzlich auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, ist dies auch ohne Stellplatzsatzung möglich.

Hinsichtlich der Zahl der notwendigen Stellplätze in der Stellplatzsatzung kann sich nach wie vor an der Richtwerttabelle des vormaligen Stellplatzerlasses orientiert werden.

#### 5. Was ändert sich noch?

Verfahrensfreie Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nun mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m errichtet werden (max. 9 m Länge). Verfahrensfreie Garagen werden auf eine Brutto-Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> beschränkt.

Einfriedungen, Zäune und Stützwände können verfahrensfrei bis zu einer Höhe von 2 m errichtet werden (vorher 1,50 m).

Vollgeschosse benötigen eine Höhe von mindestens 2,30 m (vorher 2,40 m). Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine lichte Höhe von 2,30 m.

Luft-Wasser-Wärmepumpen und ähnliche Anlagen müssen zu benachbarten Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3 m einhalten.

Die Abstandsflächen von 6 m zur Grundstücksgrenze bei Weichdächern gilt nun für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (vorher nur Gebäudeklasse 1).

**Beschlussempfehlung:**

Zur Kenntnisnahme.

**12. Verschiedenes**

Die Hauptsatzung der Stadt Wyk auf Föhr werde geändert. Stellungnahmen zu Bauleitplanungen der Nachbargemeinden können zukünftig direkt durch den Bürgermeister getätigt werden.

Es wird gefragt, wann die Fertigstellung der Großen Straße geplant sei.

Die Fertigstellung sei für Ende Juli geplant, es werde dann auch eine kleine Eröffnungsfeier geben.

Es wird gefragt, wann die taktilen Elemente eingesetzt werden.

Diese werden sich nur in den Eingangsbereichen zur Großen Straße befinden. Der Einbau der Platten werde bis zur Fertigstellung erfolgt sein.

Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Yvonne Neise