

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/069/2024	
---	------------------------------------	--

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	26.09.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	08.10.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	17.10.2024	

### **Betreff:**

### **60.1-01325-24-01 | Voranfrage: Umnutzung Wohnhaus im EG als Ferienwohnung und im DG als Dauerwohnung**

### **Sachverhalt:**

Am 28.08.2024 hat der Landkreis Wittmund die Gemeinde um Stellungnahme zur Bauvoranfrage: „Umnutzung Wohnhaus im EG als Ferienwohnung und im DG als Dauerwohnung“ gebeten.

Der Antragssteller erwägt eine Immobilie auf Spiekeroog zu erwerben, die Bauvoranfrage soll der Vorbereitung einer Kaufentscheidung dienen.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Zusammenspiel verschiedener Satzungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung, Bauvorbescheid, Teilbaugenehmigung) muss bei § 70 Abs. 1 NBauO ansetzen. Danach ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Recht entspricht. Für den Vorbescheid gilt die Regelung gem. § 73 Abs. 2 NBauO entsprechend, für die Teilbaugenehmigung gem. § 70 Abs. 3 Satz 2 NBauO ebenfalls. In den meisten Fällen in Spiekeroog wird das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO durchzuführen sein. Auch dort ist die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem städtebaulichen Planungsrecht, insbesondere mit dem einschlägigen Bebauungsplan, und die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Recht im Sinne zu prüfen. Zum öffentlichen Recht gehören auch die städtebaulichen Satzungen, d.h. insbesondere die Erhaltungssatzung und die jeweils anzuwendende Gestaltungssatzung. Gem. § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird über die nach der Erhaltungssatzung notwendigen Genehmigungen in den Baugenehmigungsverfahren durch den Landkreis im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Die Prüfung der Vereinbarkeit eines Vorhabens mit dem B-Plan Nr. 22 und die Prüfung der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung nach den §§ 172 und 173 BauGB erfolgt von Amts wegen. Ein Konkurrenzverhältnis zwischen B-Plan und Erhaltungssatzung gibt es nicht. Erfüllt ein beantragtes Vorhaben die Vorgaben (Festsetzungen) des B-Plans Nr. 22 nicht oder ist die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung zu verweigern, ist der Bauantrag abzulehnen.

Zwischen dem Landkreis als Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde findet keine Arbeitsteilung in dem Sinne statt, dass der Landkreis für den B-Plan Nr. 22 zuständig ist und die Gemeinde für die kommunalen Satzungen. Der Landkreis hat das gesamte Satzungsrecht zu prüfen und die Gemeinde hinsichtlich der Erhaltungssatzung und der

Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB wegen des gemeindlichen Einvernehmens zu beteiligen oder eine Stellungnahme einzufordern. Eine Beteiligung der Gemeinde in Form des planungsrechtlichen Einvernehmens nach §36 BauGB erfolgt nicht, wenn das Bauvorhaben plankonform ist. Dies zu prüfen, ist Aufgabe des Landkreises. Hier ist davon auszugehen, dass sich der (künftige) Bauherr an geltenden Bebauungsplan (B-Plan Nr. 22 „Dorf“) halten wird.

Sie setzt nicht beim Verfahrensrecht, sondern beim materiellen Recht des § 172 BauGB an. Im vorliegenden Kontext geht es deshalb um die Handhabung des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB. Gem. § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Diese Entscheidung setzt eine wertende Betrachtung voraus.

Eine Gefährdung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung betrifft im Regelfall die Umwandlung von Wohnraum in andere Nutzungsfestlegungen, insbesondere die des Ferienwohnens. Somit ist in der Anwendung der Satzung ein besonderes Augenmerk auf Nutzungsänderungen sowie Abriss/Neubauvorhaben zu legen.

Das gemeindliche Einvernehmen ist im Regelfall zu erteilen, sofern sich die Wohnfläche nur geringfügig verringert und eine Wohnnutzung in bisherigem Umfang fortgeführt wird.

In diesem Fall ist i.d.R. davon auszugehen, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht oder nur in einem Umfang ändert, aus welchem keine Gefährdung für das Schutzgut resultiert.

Im Bestand wurde das Objekt in den letzten ca. 30 Jahren von 2 Personen dauerhaft bewohnt, die Zimmer im 1. Obergeschoss wurden überwiegend an Feriengäste vermietet.

Die vom Antragsteller angestrebte Umnutzung sieht weiterhin eine Dauerwohnraumnutzung vor. Die Wohnfläche der Ferienwohnungen soll jedoch zu Lasten der Wohnfläche der Dauerwohnungen vergrößert werden.

Der Antragssteller gibt an, dass in der Dauerwohnung bzw. den beiden Dauerwohnungen künftig 2 bis 4 Personen leben können.

Eine Gefährdung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 BauGB ist bei dem zur Prüfung gestellten Vorhaben nicht zu besorgen, sodass die Voraussetzungen für die Genehmigungserteilung vorliegen. Ist das der Fall, muss das Einvernehmen der Gemeinde zur Genehmigungserteilung erklärt werden; ein Ermessensspielraum besteht nicht.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Spiekeroog nachfolgenden

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde erteilt das Einvernehmen zu dem Vorhaben nach den §§ 172 und 173 BauGB. Eine Entscheidung nach § 36 BauGB ergeht nicht, da davon auszugehen ist, dass das Vorhaben den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes entspricht.

Spiekeroog, den 23.09.2024	Abstimmungsergebnis:		
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:

	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Kösters, Patrick)</i>	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

2024\_Bauvorlageberechtigung\_Stephan\_Storch  
 240820\_Anschreiben  
 240820\_Formular\_Bauvoranfrage\_73\_NBauO\_inkl.\_Anlagen  
 Anlage\_1\_Planung\_Bauantrag\_1975\_compressed  
 Anlage\_2\_Baugenehmigung\_1976\_compressed  
 Anlage\_3\_nI\_18\_Fotodokumentation\_compressed  
 Anlage\_4\_Grundrisse\_Bestand  
 Anlage\_5\_Grundrisse\_Planung  
 Anlage\_6\_Flächenermittlung\_mit\_Anlage  
 AS\_600243-uyXMcNLx  
 Auszug\_Liegenschaftskarte  
 nI\_18\_Baubeschreibung\_\_Fragestellungen