

Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.
01/093/2024

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.11.2024	

Betreff:

60.1-01593-24-01 | Nutzungsänderung der Wohnung im DG in eine Ferienwohnung

Sachverhalt:

Mit Datum vom 30.10.2024 hat das Bauordnungsamt vom Landkreis Wittmund die Gemeinde um Stellungnahme zum Vorhaben „Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss in eine Ferienwohnung“ gebeten. Die Antragsunterlagen sind der Anlage beigelegt.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus aus den 1960er Jahren auf einem Grundstück, welches vom Domänenamt seinerzeit subventioniert für die Ansiedlung von jungen Familien erworben wurde. Das Haus war, seit der Errichtung, über viele Jahre Lebensmittelpunkt einer insularen Familie.

Für das Baujahr üblich wurde die Immobilie als Wohngebäude errichtet, die im 1. Obergeschoss seit Errichtung des Hauses praktizierte Ferienwohnungsvermietung entspricht jedoch nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen. Dieser Missstand soll nun durch einen Antrag auf Nutzungsänderung der Wohnung im 1. OG in eine Ferienwohnung behoben werden.

Rechtliche Würdigung:

Das Zusammenspiel verschiedener Satzungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung, Bauvorbescheid, Teilbaugenehmigung) muss bei § 70 Abs. 1 NBauO ansetzen. Danach ist die Baugenehmigung / Antrag auf Nutzungsänderung zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Recht entspricht. 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 das Vorhaben an den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 22 „Dorf“) halten wird.

Das Objekt liegt im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnungen B“, zulässig sind u.a. Wohngebäude und Räume für Ferienwohnungen, wobei mindestens 40% der Geschossfläche für Dauerwohnungen zu verwenden sind. Eine Dauerwohnnutzung im Sinne der Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes liegt vor, wenn der Wohnungsinhaber seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog hat und mit seinem Hauptwohnsitz dort gemeldet ist.

Der Bauvorlage liegt eine detaillierte Flächenberechnung zu Grunde, die angestrebte Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung erstreckt sich ausschließlich auf die Wohnung im 1. OG, welche von der Fläche der Wohnung im Erdgeschoss untergeordnet ist. Die im B-Plan festgelegte Mindestquote wird erfüllt.

Die Prüfung der Erhaltungssatzung 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 seit Errichtung dauerhaft bewohnt, die Wohnnutzung erstreckte sich auf das Erdgeschoss. Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde nachweislich an Feriengäste vermietet. 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.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog nimmt billigend zur Kenntnis, dass die Verwaltung das Einvernehmen zu dem Vorhaben nach den §§ 172 und 173 BauGB erteilen wird. Eine Entscheidung nach § 36 BauGB ergeht nicht, da davon auszugehen ist, dass das Vorhaben den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes entspricht.

Spiekeroog, den 18.11.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

01_Bauantrag-Formular_20241029_V1
 02_Liegenschaftsgrafik_20241029_V1
 03_Grundrisse-EG-DG-KG_20241029_V1
 05_Berechnung-Bruttogrundfläche_20241029_V1
 05_Berechnung-Wohnfläche_20241029_V1
 08_statistischerErhebungsbogen_NI_Baugenehmigung_ausfuellen0390553403
 08_Vollmacht_20241029_V1
 11_Anforderung Stellungnahme(Gemeinde Spiekeroog - Bauamt -)
 12_Formular_Erhaltungssatzung
 AS_600233-SXYb1Djy