

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/014/2025	
---	------------------------------------	--

**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

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

**Betreff:**  
**60.1-00376-25-01 | Nachgenehmigung Wohnhaus**

**Sachverhalt:**  
Mit Datum vom 17.03.2025 hat das Bauordnungsamt vom Landkreis Wittmund die Gemeinde um Stellungnahme zum Vorhaben „Nachgenehmigung Wohnhaus „xxx““ gebeten. Die Antragsunterlagen sind der Anlage beigelegt.

Der Bauantrag ist nicht nachvollziehbar. Es geht ausweislich der Vorhabenbestimmung um die „Nachgenehmigung eines Wohnhauses“. Die nachträgliche Legalisierung eines Vorhabens bedeutet, dass das Vorhaben ohne oder gegen eine Baugenehmigung errichtet worden ist und nun nach Maßgabe des geltenden Rechts eine neue Baugenehmigung erhalten soll. Das ist grundsätzlich möglich und begrüßenswert, sofern das existierende Vorhaben dem heute geltenden Recht, insbesondere dem B-Plan Nr. 22, entspricht.

An keiner Stelle der vorliegenden Unterlagen setzt sich der Bauherr jedoch mit den Inhalten des B-Planes oder der geltenden, örtlichen Bauvorschriften auseinander. Ebenso sind die Unterlagen teilweise irreführend, das Vorhaben ist als „Aufstockung eines Gartenhauses“, dann wieder als „Wohnhaus“, dann als „Umnutzung Ferienhaus“ und dann als „Ferienhaus mit 6-Betten“ beschrieben.

Es zeigt sich (leider erneut), dass eine Vorprüfung der Bauvorlage durch das Bauordnungsamt nicht erfolgt ist und im Prozess auch nicht vorgesehen ist. Statt Bürokratieabbau und Steigerung der Verwaltungseffizienz führt dies zu (vermeidbaren) Mehrarbeiten und Verlängerung des Genehmigungsprozesses.

Da das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, muss die Gemeinde grundsätzlich keine Einvernehmensentscheidungen treffen. Es ist Aufgabe des Landkreises, die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem geltenden Planungsrecht festzustellen.

**Beschlussvorschlag:**  
Die Verwaltung wird beauftragt, gegenüber dem Landkreis die fehlende Konsistenz und Vollständigkeit der Antragsunterlagen zu rügen und erneut auf die Sinnhaftigkeit einer Vorprüfung hinzuwirken.

Spiekeroog, den 27.03.2025	Abstimmungsergebnis:
----------------------------	----------------------

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

### Anlagenverzeichnis:

Abstandsflächen  
 Ansicht-Nord  
 Ansicht-Ost  
 Ansicht-Süd  
 Ansicht-West  
 AS\_600233-VBUMmbdq  
 Baubeschreibung-LKR  
 Bauzeichnungen  
 Dachgeschoss  
 Erdgeschoss  
 Fahrrad-Plätze  
 Gebäudeklasse  
 GEG-Monatsbilanz  
 GRZ-GFZ-wittkowski  
 Lageplan  
 Schnitte  
 Vollmacht  
 WoFI-Feith