

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Bauen & Planung	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/037/2025	
---	------------------------------------	--

# **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	05.06.2025	

**Betreff:**

**60.1-00655-25-01 | Umbau und Sanierung eines Wohnhauses zu einer Dauer- und einer Ferienwohnung**

**Sachverhalt:**Für das Grundstück Süderloog 28 (Gemarkung Spiekeroog, Flur 2, Flurstück 255/1) wurde ein Bauantrag gestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22. Es handelt sich um ein grundsätzlich planungsrechtlich zulässiges Vorhaben. Eine ausdrückliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde nicht beantragt.

Im Antrag ist zudem eine Abweichung von § 32a NBauO (Photovoltaikpflicht) enthalten. Diese betrifft ausschließlich bauordnungsrechtliche Vorgaben. Eine Stellungnahme der Gemeinde ist hierzu nicht erforderlich, da keine örtliche Gestaltungssatzung betroffen ist.

**Rechtliche Würdigung:**

Die Entscheidungskompetenz liegt allein beim Landkreis Wittmund. Eine Einvernehmensentscheidung der Gemeinde nach § 36 BauGB ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nicht mehr erforderlich, sofern keine Befreiung beantragt wird.

Nach erster Einschätzung der Verwaltung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die prüfungsrelevanten Flächen- und Maßangaben unterliegen der abschließenden bauaufsichtlichen Bewertung durch den Landkreis Wittmund.

Die Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) findet auf dieses Vorhaben keine Anwendung, da mit dem beantragten Vorhaben weiterhin Dauerwohnraum erhalten bleibt. Dies entspricht dem Schutzziel der Satzung zur Sicherung der Wohnbevölkerung.

Positiv hervorzuheben ist, dass das bestehende Insulanerhaus im Bestand saniert und nicht durch einen Abriss mit anschließendem Neubau ersetzt wird. Das Gebäude wurde von der Arbeitsgruppe „Baukultur“ als **besonders erhaltenswerte Bausubstanz** eingestuft. In diesem Zusammenhang kann der Vorhabenträger Fördermittel (z. B. aus Programmen zur Altbausanierung oder zum Erhalt regionaltypischer Bausubstanz) einwerben.

**Empfehlung der Verwaltung:**

Es ist keine Beschlussfassung erforderlich. Der Bauausschuss wird über das eingereichte Vorhaben informiert. Die Prüfung und Entscheidung erfolgen durch den Landkreis. Eine Stellungnahme der Gemeinde erfolgt nicht.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Spiekeroog, den 21.05.2025	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

01.2\_Ergänzende\_Angaben\_zum\_Bauantrag\_250610\_20250423\_V1  
 01.3\_Abweichung\_250610\_20250424\_V1  
 01.3\_Angabe\_der\_Gebäudeklasse\_250610\_20250423\_V1  
 02.1\_Auszug\_Amtliche\_Karte\_1-5000\_250610\_20250417\_V1  
 02.2\_Auszug\_Eigentumsnachweis\_mit\_Lageplan\_250610\_20250417\_V1  
 02.3\_Lageplan\_1-500\_250610\_20250423\_V1  
 02.4\_Freiflächenplan\_1-500\_250610\_20250423\_V1  
 03.1\_Erdgeschoss\_250610\_20250423\_V1  
 03.2\_Dachgeschoss\_250610\_20250423\_V1  
 03.3\_Schnitte\_250610\_20250423\_V1  
 03.4\_Ansichten\_250610\_20250423\_V1  
 03.5\_Nachweis\_Dauerwohnung\_250610\_20250423\_V1  
 04.1\_Baubeschreibung\_250610\_20250423\_V1  
 05.1\_Berechnungen\_zum\_Bauantrag\_250610\_20250423\_V1  
 06\_Erklärung\_Tragsplaner.pdf\_signed  
 07.1\_Kanal-\_und\_Entwässerungssystem\_250610\_20250423\_V1  
 08.1\_Vollmacht\_250610\_20250404\_V1  
 08.2\_Erhebungsbogen\_250610\_20250423\_V1  
 09\_Stellungnahme\_SPI\_Baustellenlogistik  
 11\_Anforderung\_Stellungnahme(Gemeinde Spiekeroog - Bauamt -)  
 AS\_600233-WkeRsm5p