

Gemeinde Spiekeroog Bauen & Planung	Vorlagen-Nr. 01/041/2025	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	05.06.2025	

Betreff:

60.1-00799-25-01 | Voranfrage: Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes

Sachverhalt:

Der Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 hat eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Kiosks im Sondergebiet A gestellt. Eine ausdrückliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde nicht beantragt. Die Bauvoranfrage enthält lediglich einen Grundriss des Erdgeschosses. Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich jedoch erkennen, dass der Kiosk nur eine untergeordnete Fläche im Erdgeschoss einnimmt und die übrigen Gebäudeteile für Dauerwohnnutzung vorgesehen sind.

Rechtliche Würdigung:

Für die Bauvoranfrage ist keine förmliche Entscheidung der Gemeinde erforderlich. Es handelt sich um eine planungsrechtliche Prüfung durch den Landkreis Wittmund als zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Nach Einschätzung der Rechtsberatung der Gemeinde ist der geplante Kiosk als „**Laden**“ im Sinne der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 zu werten und somit im Sondergebiet A **grundsätzlich zulässig**. Auf Seite 15 der Begründung heißt es hierzu, dass Läden „abrundend der Versorgung der Insulaner und dem Tourismus“ dienen und damit – anders als umfassende Einzelhandelsbetriebe – dem Gebietscharakter entsprechen.

Der geplante Kiosk unterscheidet sich in Funktion und Sortiment deutlich von einem typischen Einzelhandelsbetrieb (z. B. EDEKA) und fällt daher unter die im Sondergebiet allgemein zulässige Nutzungskategorie.

Allerdings enthält der Bebauungsplan eine quantitative Beschränkung, wonach die Gesamtfläche für Dauerwohnraum 60 % der zulässigen Nutzung nicht überschreiten darf. Ein entsprechender rechnerischer Nachweis zur Einhaltung dieser Quote liegt im Rahmen der Bauvoranfrage bislang nicht vor. Dieser ist jedoch notwendig, da der Kiosk nicht als neutrale Nutzung, sondern wie eine Ferienwohnung zu werten ist.

Empfehlung der Verwaltung:

Es ist keine Einvernehmensentscheidung durch die Gemeinde erforderlich. Die Entscheidungskompetenz liegt ausschließlich beim Landkreis Wittmund als zuständiger Genehmigungsbehörde. Die Gemeinde kann dem Landkreis jedoch eine Stellungnahme übermitteln, in der auf die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie auf die noch nachzuweisende Einhaltung der 60 %-Quote für Dauerwohnraum hingewiesen wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die rechtliche Einschätzung sowie die Bauvorlage zur Kenntnis. Eine Stellungnahme der Verwaltung an den Landkreis Wittmund zur Bauvoranfrage wird in diesem Sinne abgegeben.

Spiekeroog, den 30.05.2025		Abstimmungsergebnis:			
		Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
		VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)		RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: