

<b>Gemeinde Spiekeroog</b>	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/055/2025	
Bauen & Planung		

**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	07.08.2025	

**Betreff:**

**60.1-01016-25-01 | Nutzungsänderung eines Gebäudes in Dauer- und Ferienwohnungen**

**Sachverhalt:**

Unter dem 23.6.2025 wurde für das Grundstück ein Bauantrag zur (nachträglichen) Genehmigung des vorhandenen Baubestandes gestellt. Der Baubestand wird aktuell zum Betrieb von Ferienwohnungen genutzt. Dem Bauantrag beigefügt sind ein Antrag auf Abweichung von einer Vorschrift des Brandschutzes sowie diverse Pläne, insbesondere Grundrisse der einzelnen Geschosse und ein Schnitt. Nach den Grundrissen soll es geben:

- im Kellergeschoss eine Dauerwohnung
- im Erdgeschoss drei Dauerwohnungen und eine Ferienwohnung
- im Obergeschoss vier Ferienwohnungen
- im Dachgeschoss vier Wohnungen ohne Zuordnung zum Dauer- oder Ferienwohnungen.

Der Landkreis hat den Bauantrag der Gemeinde mit Schreiben vom 7.7.2025 mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet.

Rechtliche Würdigung:

Es handelt sich um einen Antrag auf Nutzungsänderung. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Nr. 22 „Dorf“. Da eine Befreiung von dessen Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht beantragt wurde, hat die Gemeinde keine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu treffen. Die Prüfung der Übereinstimmung eines Bauvorhabens mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes obliegt dem Landkreis als Genehmigungsbehörde, ebenso die vorgelagerte Prüfung der Vollständigkeit der Bauvorlagen. Auch die Prüfung des Brandschutzes, hier also der Antrag auf Abweichung von den gesetzlichen Regelungen, ist allein dem Landkreis zugewiesen. Die Gemeinde kann derartige Bauanträge lediglich zur Kenntnis nehmen.

Ungeachtet dessen ist positiv anzumerken, dass die Eigentümerin des Objekts die bisher von der Baugenehmigung nicht abgedeckte Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 legalisieren will. Allerdings ist der Bauantrag mit den vorliegenden Bauvorlagen unvollständig. Die Bauanträge für Bauvorhaben in den Sondergebieten Wohnen/Ferienwohnen A und B müssen bei der Mischnutzung eines Gebäudes eine klare Zuordnung zum Dauer- und Ferienwohnen enthalten sowie einen rechnerischen Beleg, dass die jeweils geltende Mindestquote für das Dauerwohnen eingehalten wird. Aus den vorliegenden Unterlagen ist vor allem nicht klar ersichtlich, ob im Dachgeschoss Dauer- oder Ferienwohnungen genehmigt werden sollen. In den Grundrissen für das Keller-, Erd- und Obergeschoss ist eine klare Zuordnung zum Dauer- oder Ferienwohnen erfolgt, für das

Dachgeschoss fehlt sie. Um später Missverständnisse und Nachforschungen zu vermeiden, sollte der Grundriss für das Dachgeschoss um die Zuordnung zu Ferienwohnungen ergänzt werden.

Andere Satzungen der Gemeinde oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften außerhalb des Baurechts sind durch den Bauantrag nicht betroffen und geben deshalb keinen Anlass zu einer Stellungnahme.

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis. Die Verwaltung soll eine Stellungnahme an den Landkreis richten, in der darauf hingewiesen wird

- dass im Geltungsbereich von Bebauungsplänen keine Einvernehmensentscheidung der Gemeinde nach § 36 BauGB zu treffen ist
- dass die Prüfung der Vollständigkeit der Bauvorlagen beim Landkreis liegt und vorliegend keine eindeutige Zuordnung der Nutzung des Dachgeschosses zum Dauer- oder Ferienwohnen ersichtlich ist
- dass andere städtebauliche Satzungen der Gemeinde durch den Bauantrag nicht betroffen sind und
- dass andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, nicht berührt werden.

Spiekeroog, den 22.07.2025	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

- 01.2\_Ergänzende\_Angaben\_zum\_Bauantrag\_250310\_20250623\_V1\_
- 01.3\_Angabe\_der\_Gebäudeklasse\_250310\_20250623\_V1\_
- 01.4\_Antrag\_Abweichung\_Ausnahme\_Befreiung\_250310\_20250623\_V1\_
- 02.1\_Flurstücks-\_und\_Eigentumsnachweis\_250310\_20250630\_V1
- 02.2\_Amtliche\_Karte\_250310\_20250630\_V1
- 02.3\_Liegenschaftsgrafik\_250310\_20250630\_V1
- 03.1\_Grundriss\_KG\_250310\_20250630\_V1
- 03.2\_Grundriss\_EG\_250310\_20250630\_V1
- 03.3\_Grundriss\_OG\_250310\_20250630\_V1
- 03.4\_Grundriss\_DG\_250310\_20250630\_V1
- 03.5\_Schnitt\_250310\_20250630\_V1
- 03.6\_Ansichten\_250310\_20250630\_V1
- 04\_Baubeschreibung\_250310\_20250623\_V1\_
- 05\_Berechnungen\_Gesamt\_250310\_20250630\_V1\_
- 06.1\_Erläuterungsbericht\_zum\_vorbeugenden\_Brandschutz\_250310\_20250623\_V1
- 06\_Tragwerksplaner-Erklärung\_20250702\_V1
- 08\_Erhebungsbogen\_250310\_20250630\_V1\_
- 08\_Vollmacht\_250310\_20250312\_V1\_
- AS\_600233-bdK3W3w2