

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ **Beratungsfolge****Sitzungstermin****TOP****Betreff:**

Einordnung und Erläuterung zur Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Nutzung von Dauerwohnungen im Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen,,

Sachverhalt:

Bei den Mitgliedern des Bauausschusses sind zunehmend Fragen zur Ermittlung der Geschossfläche (GF) aufgekommen, insbesondere im Zusammenhang mit der Anwendung der textlichen Festsetzung zur Nutzung von Dauerwohnungen im Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen“.

Zur Einordnung wird zunächst darauf hingewiesen, dass die baugenehmigungsrechtliche Prüfung sowie die verbindliche Auslegung und Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (Landkreis) obliegen. Die nachfolgenden Ausführungen stellen daher keine verbindliche Auslegung dar, sondern dienen der Information und Einordnung für die Mitglieder des Bauausschusses auf Grundlage des Kenntnisstands aus dem Verfahren der Bauleitplanung aus dem Jahr 2023.

Gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans ist im Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen“ mindestens ein festgelegter Anteil der Geschossfläche je Grundstück für Dauerwohnungen zu verwenden. Maßgeblich ist hierbei insbesondere die textliche Festsetzung Nr. 2.3 wonach bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie deren Umfassungswände vollumfänglich mitzurechnen sind.

Der Verwaltung liegen folgende Informationen zur Geschossfläche als fachliche Ausführungen vor:

- eine Arbeitshilfe zur Berechnung der Geschossfläche, die unter anderem auch von der Stadt Oldenburg angewandt wird
- ein Auszug aus dem Kommentar zu § 2 Abs. 7 NBauO (Große-Suchsdorf, 10. Auflage), der als fachliche Grundlage für die Annäherung an die GF-Ermittlung dienen kann.

Die beigelegten Unterlagen dienen ausschließlich dem Verständnis der Systematik der Geschossflächenermittlung und der Nachvollziehbarkeit der planerischen Annahmen. Sie ersetzen keine bauordnungsrechtliche Prüfung und begründen keinen Anspruch auf eine bestimmte genehmigungsrechtliche Bewertung.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Erläuterungen der Verwaltung zur Einordnung und zur

Ermittlung der Geschossfläche (GF) im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Nutzung von Dauerwohnungen im Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen“ zur Kenntnis.

Spiekeroog, den 14.02.2026	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Arbeitshilfe_GRZ_GFZ

GFZ Kommentar zur § 2 Abs.7 NBauO Große Suchsdorf S. 78-83 kommentiert