

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.04.2026	

**Betreff:****60.1-00073-26 | Nutzungsänderung****Sachverhalt:**

Sachverhalt:

Das Gebäude ist bauordnungsrechtlich als reines Wohngebäude genehmigt, wird jedoch seit längerer Zeit tatsächlich zur Vermietung von Ferienwohnungen genutzt.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Teil eines Ensembles aus drei Gebäuden errichtet, die im Rahmen einer Bruchteilseigentumsgemeinschaft unterschiedlichen Eigentümern zugeordnet sind.

Mit Schreiben vom 20.01.2026 hat ein Eigentümer einen Antrag auf nachträgliche Genehmigung einer Nutzungsänderung von Dauerwohnen in Ferienwohnen gestellt. Der Landkreis Wittmund hat den Antrag mit Schreiben vom 21.01.2026 zur Stellungnahme an die Gemeinde weitergeleitet.

Die Gemeinde hat die Bauvorlagen im Rahmen einer Vorprüfung zunächst zurückgewiesen, da diese unvollständig und nicht hinreichend aussagekräftig waren. Mit Datum vom 17.03.2026 wurden durch das beauftragte Architekturbüro ergänzende Unterlagen eingereicht.

Aus der nun vorliegenden Wohnflächenberechnung ergibt sich, dass 50 % der Gebäudefläche künftig als Ferienwohnungen genutzt werden sollen, während die verbleibende Fläche weiterhin dem Dauerwohnen dienen soll. Die Betrachtung bezieht sich dabei ausschließlich auf ein Gebäude des Ensembles; die beiden weiteren Gebäude bleiben unberücksichtigt. Zur Begründung wird ausgeführt, dass sich das ursprüngliche Bauvorhaben über zwei Flurstücke (55/4 und 55/5) erstreckte und die Betrachtung auf das dem Antragsteller zugeordnete Flurstück beschränkt wurde.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22. Da weder eine Befreiung noch eine Abweichung beantragt wurde, ist seitens der Gemeinde kein Einvernehmen gemäß § 36 BauGB herzustellen. Die bauplanungsrechtliche Prüfung, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der festgesetzten Dauerwohnraumquote sowie der maßgeblichen Grundstücksdefinition (einschließlich einer etwaigen Zusammenfassung der Flurstücke), obliegt dem Landkreis Wittmund in eigener Zuständigkeit.

Unabhängig hiervon ist im Genehmigungsverfahren die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB entscheidet der Landkreis über die Genehmigung im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Maßgeblich ist insoweit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Abs. 4 BauGB.

Danach darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll und das Vorhaben diese Zielsetzung gefährdet.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude seit seiner Errichtung ausschließlich als Ferienwohnnutzung betrieben wurde und eine tatsächliche Dauerwohnnutzung nicht stattgefunden hat. Zudem wurde im Rahmen der ursprünglichen Genehmigung festgelegt, dass die verpflichtende Dauerwohnnutzung im 1. Obergeschoss eines anderen Gebäudes innerhalb des Ensembles (östliche Gebäude) zu erfolgen hat. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Sinne des § 172 BauGB nicht zu erkennen. Das Vorhaben führt nicht zu einem Verlust tatsächlich gelebten Dauerwohnraums.

Die Voraussetzungen für eine Versagung der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung liegen damit nicht vor. In der Folge ist das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Weitere städtebauliche Satzungen sind nicht berührt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog nimmt das Vorhaben zur Kenntnis. Das Bauordnungsamt des Landkreises Wittmund hat im Rahmen seiner Zuständigkeit zu prüfen, ob das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 entspricht und insbesondere die festgesetzte Dauerwohnraumquote eingehalten wird. Dabei ist insbesondere die maßgebliche Grundstücksdefinition unter Berücksichtigung der Flurstücke 55/4 und 55/5 zu klären.

Hinsichtlich der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Auf eine weitergehende Stellungnahme wird verzichtet.

Spiekeroog, den 31.03.2026	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

- 01.2\_Ergaenzende\_Angaben\_zum\_Bauantrag\_260110\_20260113\_V1
- 01.3\_Angabe\_der\_Gebaeudeklasse\_260110\_20260113\_V1
- 02.1\_Auszug\_Amtliche\_Karte\_1-5000\_260110\_20260116\_V1
- 02.2\_Auszug\_Liegenschaftskarte\_1-1000\_(260110)\_20260116\_V1
- 02.2\_Auszug\_Liegenschaftskarte\_1-1000\_260110\_20260116\_V1
- 02.3\_FE-Nachweis\_260110\_20260116\_V1
- 02.4\_Lageplan\_1-500\_260110\_20260113\_V1
- 03.1\_Grundriss\_EG\_260110\_20260113\_V1
- 03.2\_Grundriss\_DG\_260110\_20260113\_V1
- 03.3\_Grundriss\_SB\_260110\_20260113\_V1
- 03.4\_Schnitte\_A-A,\_B-B\_260110\_20260113\_V1
- 03.5\_Ansichten\_260110\_20260113\_V1

03.6\_Grundriss DG, Nachweis Quotenregelung\_(260110)\_20260223\_V1  
04.1\_Baubeschreibung\_260110\_20260113\_V1  
05.1\_Berechnungen zum Bauantrag\_(260110)\_20260223\_V2  
05.1\_Berechnungen\_zum\_Bauantrag\_260110\_20260113\_V1  
08.2\_Statistischer\_Erhebungsbogen\_260110\_20260119\_V1  
08.3\_Statistik\_Bauabgang\_260110\_20260119\_V1  
AS\_600233-T7ZPtD7q