

Gemeinde Spiekeroog Bauen & Planung	Vorlagen-Nr. 01/131/2026	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.04.2026	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	21.04.2026	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	29.04.2026	

Betreff:
60.1-00319-26 | Nutzungsänderung eines Dachgeschosses von Personalwohnraum in Wohnraum für Kurteilnehmende
Sachverhalt:

Unter dem 27.2.2026 beantragte die Evangelische Frauen im Rheinland e.V. die Nutzungsänderung eines Dachgeschosses von Mitarbeiterwohnung in Wohnraum für Kurteilnehmende. Dem Nutzungsänderungsantrag sind umfassende Bauvorlagen beigelegt. Daraus ergibt sich, dass die Mitarbeiterwohnung in zwei Wohnungen mit einem Gemeinschaftsraum und einem Bereitschaftsraum aufgeteilt wird. Die Wohnfläche im Dachgeschoss erhöht sich dadurch um 4,52 qm von 111,56 qm auf 116,08 qm. Der LK Wittmund hat der Gemeinde den Antrag mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Deshalb hat die Gemeinde innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Genehmigungsunterlagen vom Landkreis über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu entscheiden. Das gemeindliche Einvernehmen darf gem. § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur aus den Gründen des § 35 BauGB verweigert werden. Die Gemeinde hat also kein Ermessen im Sinne eines Planungsspielraumes. Auch Fragen des Bauordnungsrechts sind bei der Einvernehmensentscheidung nicht zu prüfen.

Klarzustellen ist zunächst, dass es sich bei dem Antrag nicht um eine reine Nutzungsänderung handelt, sondern dass mit der Nutzungsänderung auch eine, wenn auch geringfügige Änderung des Baubestandes im Dachgeschoss einhergeht. Entgegen des Antragswortlautes geht es nicht um den Austausch zweier Wohnformen (Mitarbeiterwohnung gegen Wohnung für Kurteilnehmende). Vielmehr sind Kurheime je nach Ausrichtung als soziale oder gesundheitliche Einrichtung zu werten. Planungsrechtlich führt das zu einem Wechsel von Dauerwohnen zur Nutzung des Dachgeschosses als soziale oder medizinische Einrichtung. An dieser Klarstellung scheitert der Genehmigungsantrag aber nicht.

Trotz ihrer unzweifelhaft vorliegenden Genehmigung ist ein Kurheim im Außenbereich nicht privilegiert. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben. Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dieser Maßstab gilt nicht nur für die erstmalige Errichtung, sondern auch für die

planungsrechtliche Beurteilung von genehmigungspflichtigen Folgemaßnahmen. Die öffentlichen Belange sind in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB exemplarisch und nicht abschließend aufgezählt. Ein öffentlicher Belang ist trotz der Außenbereichslage nicht betroffen, weil Außenbereichsflächen im Vergleich zum Status quo nicht in Anspruch genommen werden. Der bauliche Bestand bleibt unverändert. Der Schutz von Dauerwohnungen spielt im Außenbereich eine untergeordnete Rolle. Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Das Vorhaben liegt außerdem im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und dort im Bereich des Lageplans 1 (Ost). Damit bedarf die Aufgabe der Dauerwohnung (für Mitarbeitende) der Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die vom LK Wittmund nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. Hier besteht die Besonderheit, dass die Mitarbeiterwohnung Teil einer sozialen/gesundheitlichen Einrichtung ist, die nicht benötigt wird. Der Bedarf lässt sich innerhalb der Einrichtung an anderer Stelle abbilden. Der durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB verfolgte Zweck (Schutz der ortsgebundenen Wohnbevölkerung) ist im konkreten Einzelfall des Verlustes einer Mitarbeiterwohnung innerhalb der Einrichtung nicht tangiert. Das Einvernehmen ist auch insoweit zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt:

1. Das planungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Erhaltungssatzung) wird erteilt.
3. Für eine weitergehende Stellungnahme der Gemeinde außerhalb des Planungsrechts und der Erhaltungssatzung gibt es keinen Anlass.

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

Anlagenverzeichnis:

03_Ansichten_20260224_V1
 03_Dachgeschoss_20260224_V1
 03_Erdgeschoss_20260224_V1
 03_Kellergeschoss_20260224_V1
 03_Lageplan_500_20260224_V1
 03_Lageplan_500_20260224_V1_signiert_vom_Vermesser
 03_SchnittAA_20260224_V1
 03_SchnittBB_20260224_V1
 04_Antrag_auf_Abweichung_20260224_V1
 04_Bauantragsformular_20260224_V1
 04_Baubeschreibung_20260224_V1
 04_Erklärung_Tragswerksplaner_20260224_V1
 05_Bruttorauminhalt_20260224_V1
 05_Nachweis_Geschossigkeit_20260224_V1
 05_Rohbaukosten_20260224_V1

05_Wohn-_Nutzflächen_20260224_V1
08_Vollmacht_20260224_V1
AS_600233-SGB2wy6g
NI_Baugenehmigung_ausfuellen0390599424