

<b>Gemeinde Spiekeroog</b>	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/132/2026	
Bauen & Planung		

**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.04.2026	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	21.04.2026	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	29.04.2026	

**Betreff:**

**60.1-01797-25 | Umbau u Erweiterung Feuerwehrgerätehaus | Sicherung der Abstandsflächen (Baulast / Grundstücksfrage)**

**Sachverhalt:**

Im Zuge der Planung des Bauvorhabens „Umbau und Erweiterung Feuerwehrgerätehaus“ war bekannt, dass der geplante nördliche Anbau (Umkleidebereiche) die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zur nördlich angrenzenden Grundstücksgrenze nicht einhält.

Dieser Sachverhalt wurde frühzeitig mit dem Landkreis Wittmund erörtert. Dabei wurde seitens des Landkreises zunächst in Aussicht gestellt, dass aufgrund der untergeordneten Nutzung des Anbaus (Umkleiden ohne eigenständige Nutzungseinheit, insbesondere ohne Aufenthaltsräume im klassischen Sinne sowie ohne eigene Feuerstätte) gegebenenfalls keine gesonderte Sicherung der Abstandsflächen erforderlich sein könnte. Es wurde vereinbart, diese Frage im Rahmen des Bauantragsverfahrens abschließend zu prüfen.

Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Prüfung hat der Landkreis nunmehr entschieden, dass zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Abstandsflächen erforderlich ist.

Das angrenzende Grundstück steht im Eigentum des Landes Niedersachsen (Domänenverwaltung). Der Landkreis Wittmund hat im Genehmigungsverfahren klargestellt, dass zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Abstandsflächen erforderlich ist.

Im Rahmen der Abstimmungen mit dem Landkreis, dem planenden Architekturbüro sowie dem Grundstückseigentümer wurden folgende Handlungsoptionen geprüft:

**1. Nachbarschaftliche Zustimmung**

Eine bloße nachbarliche Zustimmung zur Grenzunterschreitung wäre seitens des Eigentümers grundsätzlich möglich und mit keinen Kosten verbunden.

Diese Variante ist jedoch bauordnungsrechtlich nicht ausreichend, da die erforderliche Sicherung der Abstandsflächen öffentlich-rechtlich erfolgen muss. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens kann hierdurch nicht hergestellt werden.

**2. Eintragung einer Baulast**

Zur Sicherung der Abstandsflächen kommt die Eintragung einer Baulast auf dem nördlich angrenzenden Grundstück in Betracht.

Dabei wurden zwei Varianten geprüft:

**Vereinigungsbaulast:**

Baurechtliche Zusammenfassung beider Grundstücke mit der Folge, dass die Grundstücksgrenze entfällt. Diese Variante führt zu einer umfassenden und dauerhaften Bindung beider Grundstücke.

**Abstandsbaulast:**

Beschränkung auf eine Teilfläche des Nachbargrundstücks zur Sicherung der konkret erforderlichen Abstandsflächen.

Nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wird die Abstandsbaulast als vorzugswürdige Lösung angesehen.

Für die Baulast ist eine Entschädigung zu leisten. Diese bemisst sich nach dem Bodenwert und entspricht nach Aussage des Eigentümers dem vollen Grundstückswert (hier: 155,00 €/m<sup>2</sup>).

Zu berücksichtigen ist hierbei ausdrücklich, dass eine im Rahmen der Baulast geleistete Entschädigung nicht auf einen späteren Kaufpreis angerechnet wird. Im Falle eines späteren Grundstückserwerbs wäre der Kaufpreis vollständig erneut zu entrichten.

Die Inanspruchnahme beschränkt sich auf eine Teilfläche von 19 m<sup>2</sup>.

**3. Erwerb des Grundstücks (ganz oder teilweise)**

Alternativ wurde der Erwerb des nördlich angrenzenden Grundstücks geprüft.

Ein Verkauf durch das Land Niedersachsen ist grundsätzlich möglich, steht jedoch unter der Bedingung einer Bauverpflichtung. Innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren müsste auf dem Grundstück ein Bauvorhaben realisiert werden.

Ein entsprechender Ankauf wurde in der Vergangenheit bereits politisch beraten und positiv beschieden, jedoch aufgrund dieser Bauverpflichtung sowie fehlender konkreter Nutzungsabsichten nicht weiterverfolgt. Auch aktuell besteht keine kurzfristige Perspektive für eine eigenständige bauliche Entwicklung des Grundstücks.

Eine Teilflächenvermessung mit anschließendem Ankauf der konkret benötigten Fläche wäre grundsätzlich denkbar, würde jedoch zusätzlichen Aufwand und Kosten (insbesondere Katastervermessung) verursachen.

**Abwägung:**

Vor dem Hintergrund der dargestellten Optionen stellt die Eintragung einer Abstandsbaulast die derzeit wirtschaftlich und rechtlich sinnvollste Lösung dar, da

sie die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens sicherstellt, die Inanspruchnahme auf eine geringe Teilfläche begrenzt, keine weitergehenden Verpflichtungen (insbesondere Bauverpflichtungen) auslöst und eine kurzfristige Umsetzung des Projektes ermöglicht.

Ein Grundstückserwerb wird aufgrund der bestehenden Bauverpflichtung sowie fehlender Nutzungsperspektive derzeit nicht weiterverfolgt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschließt:

1. Zur Sicherung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen für den nördlichen Anbau im Rahmen des Bauvorhabens „Umbau und Erweiterung Feuerwehrgerätehaus“ wird auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Eigentum des Landes Niedersachsen) eine Abstandsbaulast eingetragen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen und die Eintragung der Baulast zu veranlassen.
3. Die Entschädigung erfolgt auf Grundlage eines Bodenwertes von 155,00 €/m<sup>2</sup> für die tatsächlich durch die Baulast gebundene Fläche.
4. Von der Eintragung einer Vereinigungsbaulast sowie von einem Erwerb des Grundstücks (ganz oder teilweise) wird derzeit abgesehen.

Spiekeroog, den 10.04.2026	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

02.1\_Lageplan-Abstandsbaulast, 1-500\_(226610)\_20260330\_EP  
Lageplan