

Gemeinde Spiekeroog Bauen & Planung	Vorlagen-Nr. 01/152/2026	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	21.05.2026	

Betreff:

60.1-00700-26 | Aufstockung & Erweiterung eines Gebäudes mit einer Dauerwohnung & zwei Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Für das Grundstück Wittdün 4 (Gemarkung Spiekeroog, Flur 1, Flurstück 127) wurde ein Bauantrag gestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22. Es handelt sich um ein grundsätzlich planungsrechtlich zulässiges Vorhaben. Eine ausdrückliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde nicht beantragt.

Rechtliche Würdigung:

Die Entscheidungskompetenz liegt allein beim Landkreis Wittmund. Eine Einvernehmensentscheidung der Gemeinde nach § 36 BauGB ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nicht mehr erforderlich, sofern keine Befreiung beantragt wird.

Nach erster Einschätzung der Verwaltung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die prüfungsrelevanten Flächen- und Maßangaben unterliegen der abschließenden bauaufsichtlichen Bewertung durch den Landkreis Wittmund.

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 als Pension genutzt wurde. Neben Frühstücks- und Aufenthaltsräumen befanden sich im Obergeschoss drei Pensionszimmer mit zugehörigem Badezimmer. Gleichzeitig wurden Teile des Erdgeschosses sowie Räume im Kellergeschoss dauerhaft durch den Inhaber zu Wohnzwecken genutzt.

Die bisherige, genehmigte Dauerwohnnutzung entsprach einem Anteil von rund 36,5 % der Geschossfläche. Durch das nun beantragte Vorhaben erhöht sich der Anteil des Dauerwohnraums auf rund 41,3 % der Geschossfläche. Die Dauerwohnnutzung hat nach Festsetzungen des B-Plans im Erstwohnsitz zu erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im

Sinne des § 172 BauGB nicht erkennbar. Vielmehr wird Dauerwohnraum nicht reduziert, sondern im Verhältnis zur bisherigen, genehmigten Nutzung gestärkt.

Die Voraussetzungen für eine Versagung der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung liegen damit nicht vor. Das gemeindliche Einvernehmen ist daher zu erteilen.

Empfehlung der Verwaltung:

Es ist keine Beschlussfassung erforderlich. Der Bauausschuss wird über das eingereichte Vorhaben informiert. Die Prüfung und Entscheidung erfolgen durch den Landkreis. Eine Stellungnahme der Gemeinde erfolgt nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt billigend zur Kenntnis. Hinsichtlich der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Auf eine weitergehende Stellungnahme wird verzichtet.

Spiekeroog, den 12.05.2026	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01_Bauantragsformular_20260504_V1
- 02_Lageplan_20260504_V1
- 02_Lageplan_500_blanco_Vermesser_20260504_V1
- 03_DG_20260504_V1
- 03_EG_20260504_V1
- 03_Geschossfläche_Bestand_20260504_V1
- 03_Geschossfläche_neu_20260504_V1
- 03_KG_20260504_V1
- 03_Nord-___Westansicht_20260504_V1
- 03_Schnitte_20260504_V1
- 03_Süd-__Ostansicht_20260504_V1
- 04_Baubeschreibung_202605004_V1
- 04_Erklärung_Tragswerksplaner_20260504_V1
- 05_Berechnung_Bruttorauminhalt_20260504_V1
- 05_Berechnung_Geschossigkeit_20260504_V1
- 05_Berechnung_GRZ_20260504_V1
- 05_Berechnung_Rohbaukosten_20260504_V1
- 05_Berechnung_Wohn-und_Nutzflächen_20260504_V1
- 08_Erhebungsbogen_Baustatistik_20260504_V1
- 08_Vollmacht_Bauherr_20260504_V1
- AS_600233-vt785ke4