

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	21.05.2026	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.06.2026	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	18.06.2026	

Betreff:**Nutzungsänderung u. Umbau von Abstellräumen in eine FeWo sowie Nutzungsänderung einer FeWo in eine Dauerwohnung****I. Sachverhalt:**

Unter dem 24.11.2021 beantragte die Eigentümerin des Grundstücks Tranpad 9 eine Nutzungsänderung. Für das Gebäude sind bisher sechs Ferienwohnungen und im Dachgeschoss teilw. Abstellräume genehmigt. Das Genehmigungsverfahren wurde mit Einverständnis der Bauherrin wegen der laufenden Bauleitplanung der Gemeinde und wegen der seinerzeit geltenden Veränderungssperre zunächst nicht betrieben.

Inzwischen ist es wieder aufgenommen worden. Dabei hat der Landkreis durch Grüneintragung den Bauantrag präzisiert. Beantragt ist nunmehr im Dachgeschoss eine Nutzungsänderung von Abstellräumen zur Ferienwohnungsnutzung (31,54 qm). Im Gegenzug findet im Erdgeschoss eine Nutzungsänderung von einer Ferienwohnung in eine Dauerwohnung (78,23 qm) statt.

Da das Verhältnis von Dauerwohnen zu Ferienwohnen nicht dem Bebauungsplan Nr. 22 entspricht, hat die Bauherrin für die Änderungen Befreiungsanträge nach § 31 des Baugesetzbuches (BauGB) gestellt. Die Genehmigung des Bauantrages bedarf wegen der Befreiungen des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB bzw. der Zustimmung nach § 36a BauGB.

II. Rechtslage

Der Landkreis hat den Bauantrag zutreffend im Sinne der Bauherrin ausgelegt und durch Grüneintrag präzisiert. Obwohl es einen inneren Zusammenhang gibt, handelt es sich der Sache nach um zwei eigenständige Nutzungsänderungen, nämlich eine im Erdgeschoss von Ferienwohnung in Dauerwohnung und eine im Dachgeschoss von Abstellräumen in Ferienwohnung. Für die Nutzungsänderungen kommen unterschiedliche Rechtsgrundlagen zur Anwendung.

1. Rechtsgrundlage für die Nutzungsänderung im Erdgeschoss ist der neue § 31 Abs. 3 BauGB (Bau-Turbo). Danach kann zu Gunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vorhaben auf der Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB bedürfen gem. § 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Gemeinde. Nach Satz 2 dieser Vorschrift erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren

Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Nutzungsänderung einer Ferienwohnung in eine Dauerwohnung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, mehr Dauerwohnungen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der in Spiekeroog Beschäftigten zu schaffen. Diese städtebauliche Konzeption ist tragender Pfeiler der Nutzungsquotierungen im B-Plan Nr. 22 und im (künftigen) B-Plan Nr. 21. Die Zustimmung nach § 36a BauGB kann deshalb erteilt werden, allerdings mit der Maßgabe, dass für den Begriff der Dauerwohnung für die Erdgeschosswohnung die an das Melderecht anknüpfende Definition der textlichen Festsetzungen 1.1. und 1.2 des B-Plans Nr. 22 entspricht.

2. Für die Nutzungsänderung im Dachgeschoss lässt sich der Bau-Turbo dagegen nicht fruchtbar machen, weil die Schaffung einer Ferienwohnung nicht dem Wohnungsbau im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB dient. Maßgeblich ist für diese Nutzungsänderung die bisher schon geltende Befreiungsregelung in § 31 Abs. 2 BauGB. Diese Befreiung kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung vom B-Plan unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen städtebaulich vertretbar ist. Über die Zulässigkeit dieser Nutzungsänderung darf der Landkreis nur im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheiden, § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Gemeinde hat die o.g. Voraussetzungen zu prüfen und muss das Einvernehmen erteilen oder versagen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Umwandlung der Abstellflächen nicht berührt; die Umwandlung ist unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung im Erdgeschoss auch städtebaulich vertretbar.

Die Grundzüge des B-Planes Nr. 22 werden – im Verbund mit den städtebaulichen Satzungen, insbesondere der Erhaltungssatzung - durch das Ziel geprägt, bei künftigen Neubauvorhaben eine Mindestquote für das Dauerwohnen sicherzustellen und bei Änderungen im Bestand möglichst die Dauerwohnflächen zu vergrößern, jedenfalls aber nicht zu Gunsten des Ferienwohnens zu verringern. Dieses Plankonzept wird hier gewahrt, weil die umzuwandelnden Abstellflächen keine Dauerwohnflächen sind, insoweit also für das Dauerwohnen nichts verlorenggeht. Als Ausgleich schafft die Bauherrin im Erdgeschoss eine Dauerwohnfläche von mehr als 70 qm. Betrachtet man die beiden Vorgänge im Verbund, so geht kein Dauerwohnraum durch die Zulassung der Ferienwohnung im Dachgeschoss verloren, während nennenswerte Dauerwohnflächen im Erdgeschoss entstehen. Das entspricht der Konzeption des B-Planes Nr. 22. Klarzustellen ist, dass derartige Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB Einzelfallentscheidungen ohne Referenzcharakter für Folgevorhaben bleiben.

3. Die beiden Befreiungsentscheidungen bilden nach dem Vorstehenden einen Verbund. Da Baugenehmigungen ausgenutzt werden können, aber nicht ausgenutzt werden müssen, muss – ohne dass der Bauherrin eine derartige Absicht unterstellt wird - sichergestellt werden, dass beide Nutzungsänderungen gleichzeitig umgesetzt werden und nicht etwa nur von der Umwandlung der Abstellräume in eine Ferienwohnung Gebrauch gemacht wird. Das Einvernehmen für die Nutzungsänderung im Dachgeschoss wird deshalb nur mit der Maßgabe erteilt, dass beide Nutzungsänderungen gleichzeitig umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung nach § 36a BauGB für die Nutzungsänderung im Erdgeschoss unter der Bedingung, dass durch die Baugenehmigung sichergestellt wird, dass für den Begriff der Dauerwohnung die entsprechende Definition der textlichen Festsetzungen 1.1. und 1.2 des B-Planes Nr. 22 „Dorf“ maßgeblich sind.
2. Die Gemeinde erteilt für die Nutzungsänderung im Dachgeschoss das Einvernehmen nach § 36 BauGB mit der Maßgabe, dass die Baugenehmigung, etwa durch eine Nebenbestimmung, die gleichzeitige Umsetzung der beiden Nutzungsänderungen sicherstellt.

Spiekeroog, den 21.05.2026	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

01. Antrag1040-21 mit Grüneintragungen
02. bisherige Genehmigung - Grundrisse
03. bisherige Genehmigung - LK
04. Stellungnahme Gemeinde - April
05. Stellungnahme Gemeinde - Mai
06. Bestätigung Erstwohnsitz