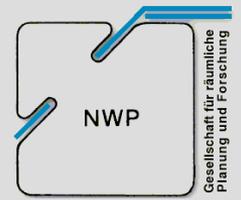


# Gemeinde Spiekeroog

## Bebauungsplan Dorf



Ergebnisse der Beratung vom 20.03.2017  
Ergebnisse / Änderungen blau formatiert bzw. hinterlegt



# Tagesordnung

1. Bereich Melksett SO / WB
2. Bereich Kaapdünenweg
3. Mindestgröße Dauerwohnung
4. Zusätzliches Dauerwohnen auch in SO
5. Herausnahme Grundstück Edeka im Ortszentrum

# Auswertung Internet



Vorhandene Nutzung	
	Ferienwohnung FW
	Ferienhaus FH
	Hotel/Pension H/P
	Heim
	Wohnungseinheit Fortlaufende Nummer aus Vermieterverzeichnis

# Auswertung Katalog 2013



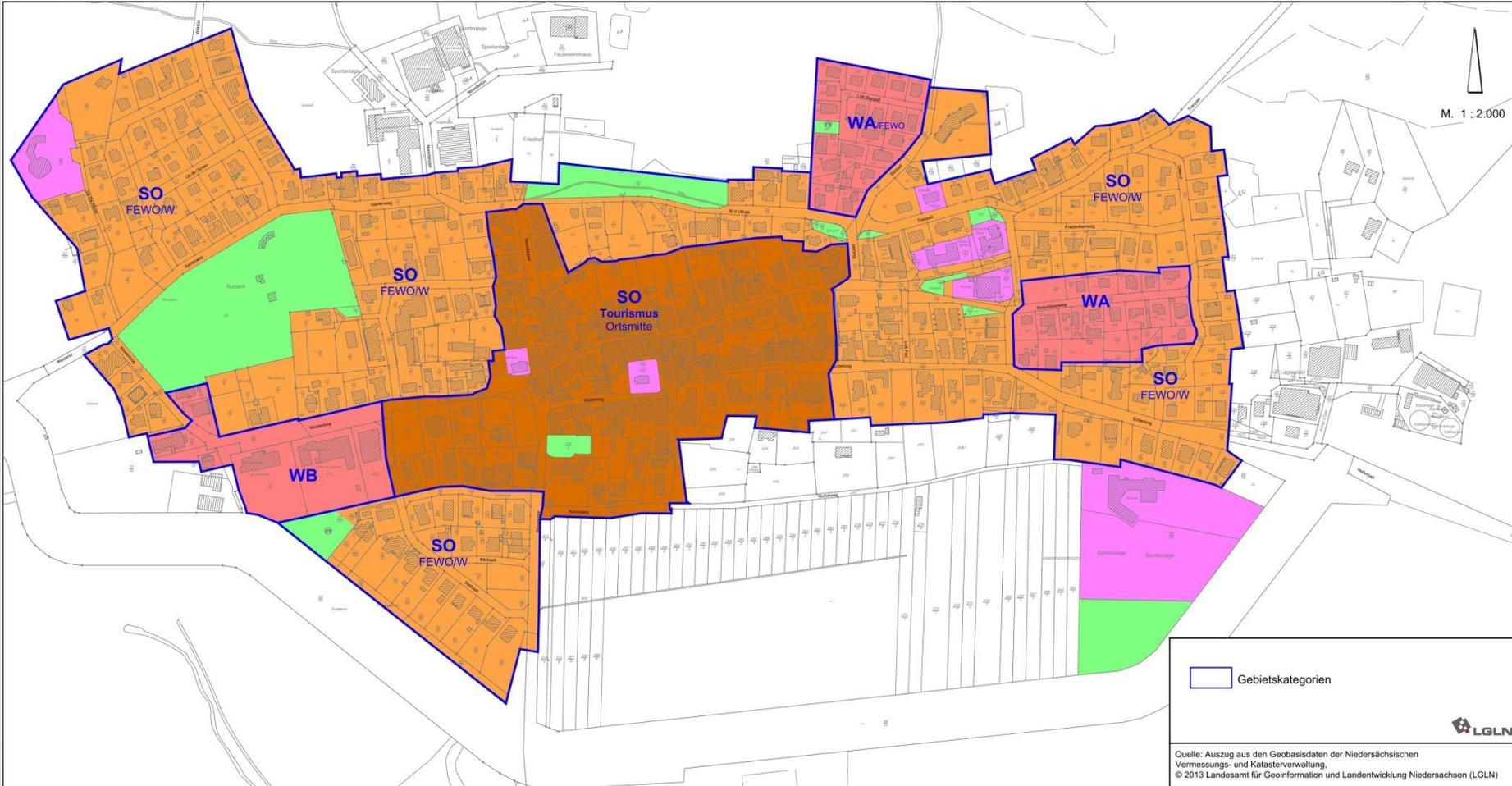
**Vorhandene Nutzung**

- Ferienwohnung FW, Ferienapartment FA
- Ferienhaus FH
- Hotel/Pension H/P , garni
- Heim
- Privatvermieter
- Ferienstätte
- Änderungen 2011-2014
- Wohnungseinheit

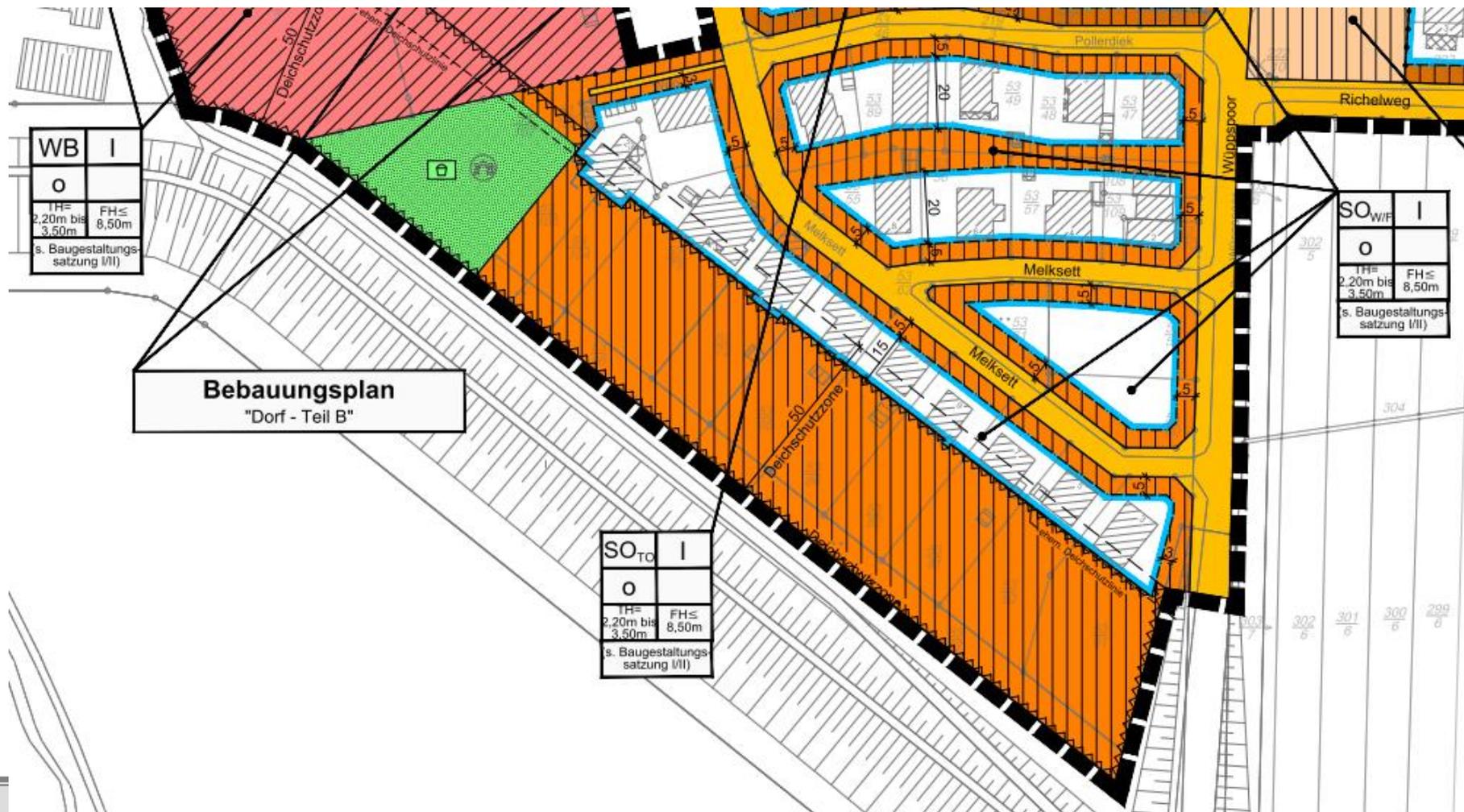
# Auswertung Einwohnermeldeamt



# Gebietskategorien – Mögliche Neufassung der Baugebiete



# Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen 1. Auslegung



# Textliche Festsetzung

## 4. Sonstige Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen“

Das Sonstige Sondergebiet „**Wohnen / Ferienwohnen**“ dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Als Hauptnutzung sind zulässig:

### (1) Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung)

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und als Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.

Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.

### (2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung

Unterkünfte für die Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind:

- Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements ohne eigene Häuslichkeit und Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises, die der Nutzung eines ständig wechselnden Personenkreises für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
- Hotels, Pensionen, Gaststätten mit Gästezimmern,
- Gästehäuser.

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig. Diese sind auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers nachzuweisen. Der Nachweis ist grundbuchlich zu führen.

### (3) Räume für freie Berufe

Als untergeordnete Nutzungen sind zulässig:

- (1) Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs von Bewohnern und Gästen,
- (2) Schank- und Speisewirtschaften,
- (3) nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe ohne Zweiradverleih und Speditionsbetriebe,
- (4) Anlagen für Verwaltungen,
- (5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Jeweils:

- Ab 150 qm Grundfläche entsprechend 120 Nutzfläche
- Mindestgröße 35 qm bzw. 30% Grundfläche
- Aufteilung auf mehrere WoE zulässig
- Sicherung grundbuchlich oder per Baulast

# Besondere Wohngebiete

## § 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

- (1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
  3. sonstige Gewerbebetriebe,
  4. Geschäfts- und Bürogebäude,
  5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
  2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
  3. Tankstellen.
- (4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß
  1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
  2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

## Aus Ernst-Zinkhahn-Bielenberg

„Die für eine Darstellung bzw. Festsetzung als WB-Gebiet in Frage kommenden Gebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass sie zwar überwiegend noch von einer Wohnnutzung geprägt sind, aber zugleich bestimmte mit einer Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzung aufweisen“

„Dem Wohnen ist kein eindeutiger Vorzug gegeben, so dass die Wohnnutzung bei Regelfestsetzung eines WB-Gebietes weiterhin durch wohnverträgliche Betriebe und sonstige Anklagen verdrängt werden kann“

„ Das als WB-Gebiet infrage kommende Gebiet muss aufgrund tatsächlicher Wohnnutzungen und vorhandener sonstiger in Abs. 2 genannter Anlagen eine **besondere Eigenart** aufweisen. (...) Die besondere Eigenart des Gebietes steht einmal in der vorhandenen Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen (...) zum anderen Beruht sie darauf, dass ein Überwiegen des Wohnens gewollt ist.“

## Aus Land Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung

Es muss sich um überwiegend bebaute Bereiche handeln (z. B. Gründerzeitviertel mit Nutzungsmix, auch störendem Kleingewerbe)

„Die Festsetzung besonderer Wohngebiete ist insbesondere dann angezeigt, wenn eine Abnahme der Wohnnutzung infolge von Verdrängungsprozessen zu verzeichnen ist.“

„Zwar gehören auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme einer weniger Fremdenverkehrsvermietungen nicht zum vorhandenen und die städtebauliche Eigenart prägenden Nutzungsspektrum, ihr genereller Ausschluss ist jedoch nicht zweckmäßig, da insbesondere kleinere Betriebe sich durchaus in die vorhandene Struktur einfügen können und massive Verdrängungen des Wohnens durch kleinere Betriebe nicht zu erwarten sind.“

# Bereich Melksett: Besonderes Wohngebiet 2 WB 2



## 2b Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung II (besondere Wohngebiete)

Das besondere Wohngebiet II dient vorwiegend dem Wohnen, es dient auch der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im besonderen Wohngebiet nur die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

Ohne Zweiradverleih,  
Spedition!!

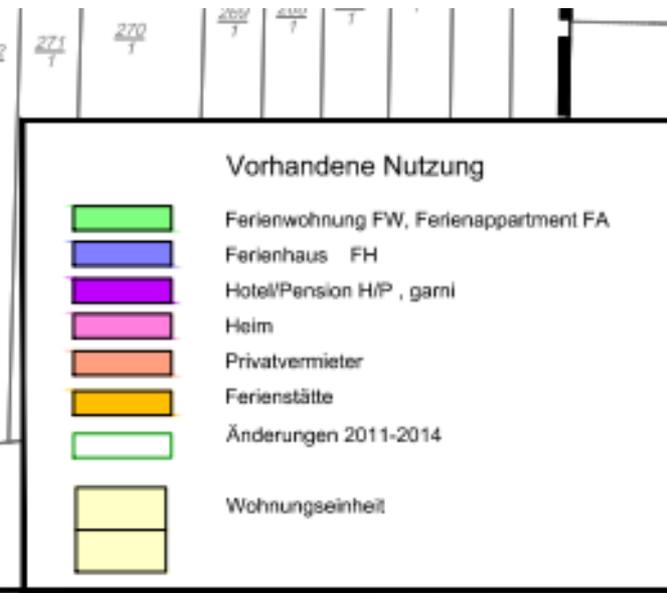
Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO ist pro Grundstücksfläche eine **Betreiber- bzw. Dauerwohnung mit einer Grundfläche von mind. insgesamt 45 m<sup>2</sup> einzurichten.**

- Mind. insgesamt 35 qm Größe je Grundstück bzw. 30 % der Grundfläche
- Sicherung grundbuchlich oder per Baulast
- Aufteilung auf mehrere WoE zulässig



# Auswertung Katalog 2013



# Auswertung Einwohnermeldeamt



**Vorhandene Nutzung**

- Ferienunterkünfte
- Wohnsitz
- Gewerbe

# Mindestgröße Wohnungen

VDI 6000 Blatt 1 DIN 18025 – 1 und DIN 18025 - 2

- 1 Person ca. 45 – 50 qm
- 2 Personen ca. 60 qm oder 2 Wohnräume
- 3 Personen ca. 75 qm oder 3 Wohnräume
- ....
- ....

Gesetz über soziale Wohnraumförderung:

- 1 Personenhaushalt 47 qm
- 2 Personenhaushalt 62 qm
- 3 Personenhaushalt 77 qm
- .....
- .....

Modell Spiekeroog in Abhängigkeit von Grundstücksgrößen

- Grundstücksgröße bis 600 qm = bauliche Anlage maximal 150 qm
- Grundstück 600 – 800 qm = bauliche Anlage maximal 180 qm
- Grundstück über 800 qm = bauliche Anlage maximal 210 qm

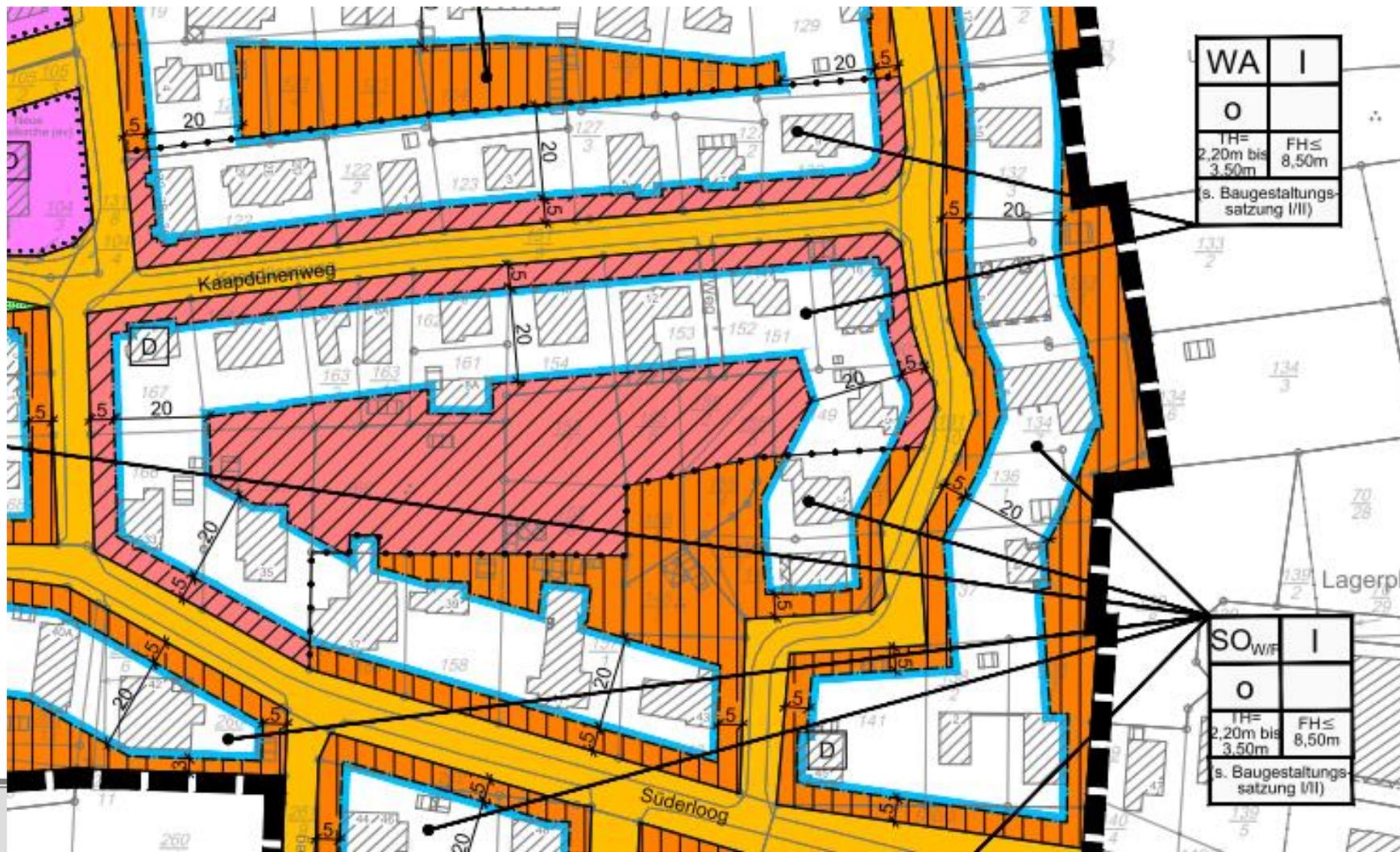
Pro x qm Grundfläche eine Wohneinheit in Größe von mindestens...

Größe bauliche Anlage	Mind. 10 %	Mind. 15 %	Mind. 20 %
Max. 150 qm + 2/3 DG = 250 qm	25 qm	37,5 qm	50 qm
Max. 180 qm + 2/3 DG = 300 qm	30 qm	45 qm	60 qm
Max. 210 qm + 2/3 DG = 350 qm	35 qm	52,5 qm	70 qm

## Neue Berechnung:

Größe bauliche Anlage (Grundfläche)	Berechnung Wohnfläche ( x 0,7)	Mind. 10 %	Mind. 20 %	Mind. 30 %
Max. 150 qm + 2/3 DG = 250 qm	175 qm	17,5 qm	35 qm	52,5 qm
Max. 180 qm + 2/3 DG = 300 qm	210 qm	21 qm	42 qm	63 qm
Max. 210 qm + 2/3 DG = 350 qm	245 qm	24,5 qm	49 qm	73,5 qm

# Bereich Kaapdünenweg



WA	I
O	
TH= 2,20m bis 3,50m	FH ≤ 8,50m
s. Baugestaltungssatzung I/II)	

SO <sub>W/F</sub>	I
O	
TH= 2,20m bis 3,50m	FH ≤ 8,50m
s. Baugestaltungssatzung I/II)	

## 1. Allgemeine Wohngebiete

Das Allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur die folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausgeschlossen sind:

- Zweiradverleih,
- Speditionsbetriebe

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig. Diese sind auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers nachzuweisen. Der Nachweis ist grundbuchlich zu führen.

Jeweils:

- Ab 150 qm Grundfläche entsprechend 120 Nutzfläche
- Mindestgröße 35 qm bzw. 30% Grundfläche
- Aufteilung auf mehrere WoE zulässig
- Sicherung grundbuchlich oder per Baulast

# Dauerwohnen auch im SO Tourismus/Ortsmitte

## 3. Sonstiges Sondergebiet „Tourismus/Ortsmitte“

Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen. Zulässig sind:

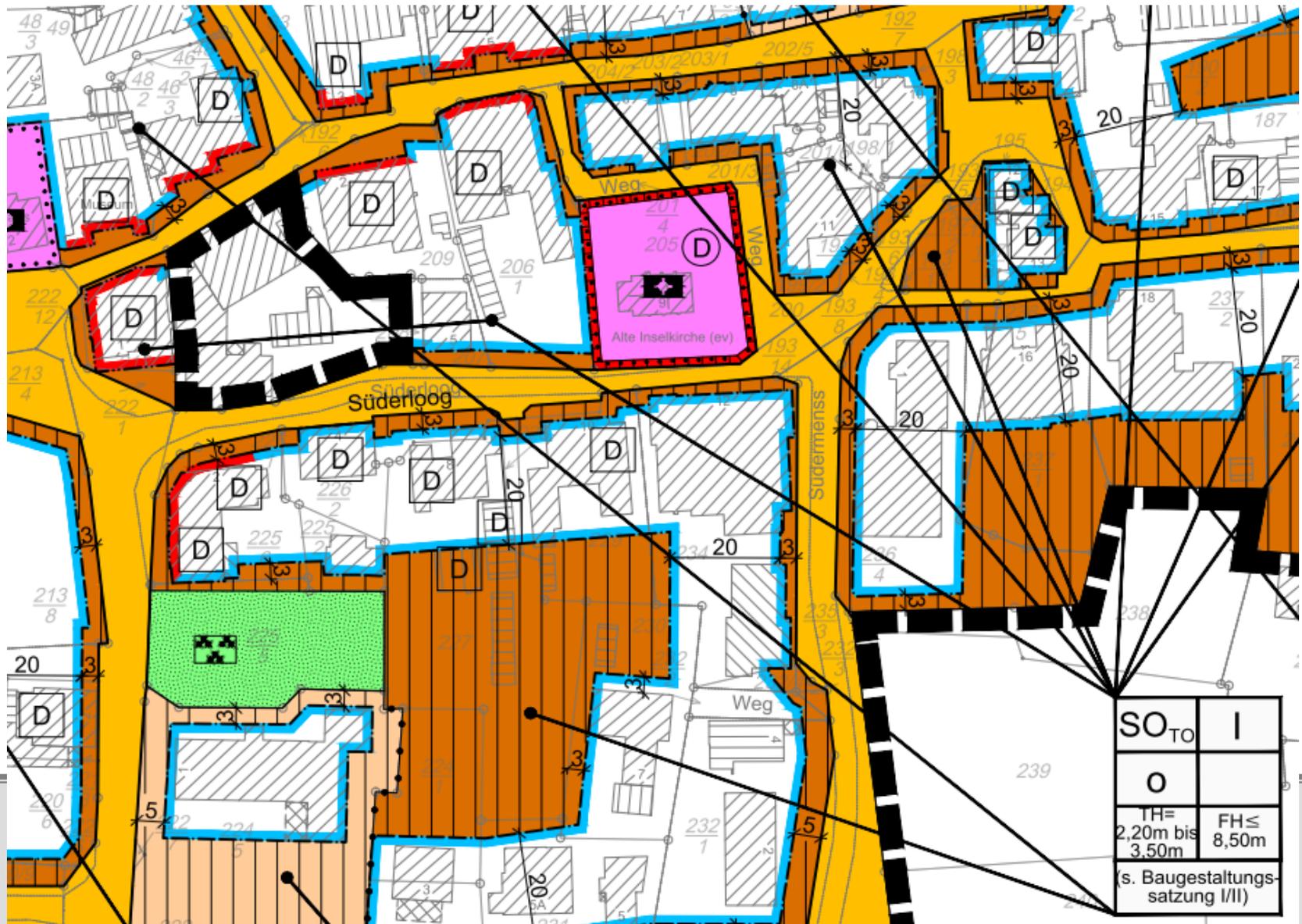
- Unterkünfte für die Gästebeherbergung. Unterkünfte für die Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind:
  - Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements ohne eigene Häuslichkeit und Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises, die der Nutzung eines ständig wechselnden Personenkreises für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
  - Hotels, Pensionen, Gaststätten mit Gästezimmern,
  - Gästehäuser.
- Geschäfts- und Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe außer Zweiradverleih und Speditionsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig. Diese sind auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers auf der Insel Spiekeroog nachzuweisen. Der Nachweis ist grundbuchlich zu führen.

Jeweils:

- Ab 150 qm Grundfläche entsprechend 120 Nutzfläche
- Mindestgröße 35 qm bzw. 30% Grundfläche
- Aufteilung auf mehrere WoE zulässig
- Sicherung grundbuchlich oder per Baulast

# Herausnahme EDEKA-Grundstück



SO <sub>TO</sub>	I
O	
TH= 2,20m bis 3,50m	FH ≤ 8,50m
(s. Baugestaltungssatzung I/II)	

## 8. Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche der Gebäude pro Baugrundstücke wird wie folgt geregelt:

- Je Baugrundstück bei einer Größe von maximal **600 m<sup>2</sup>** ist **eine Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> pro bauliche Anlage** zulässig.
- Je Baugrundstück bei einer Größe von über **600 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>** ist **eine Grundfläche von maximal 180 m<sup>2</sup> pro bauliche Anlage** zulässig.
- Je Baugrundstück bei einer Größe von über **800 m<sup>2</sup>** ist **eine Grundfläche von maximal 210 m<sup>2</sup> pro bauliche Anlage** zulässig.

Terrassen werden bei der Größe der Grundfläche nicht mit angerechnet.

Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen zulässigerweise entstandenen Gebäude. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zulässig, sofern es sich um Bestandsgebäude oder untergeordnete Baumaßnahmen handelt.

Mehrere Einzelhäuser (oder bauliche Anlagen) auf einem Baugrundstück müssen einen Abstand so voneinander einhalten, als ob zwischen ihnen eine Grenze verlief.

Für neue Baugrundstücke gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>. Ebenso gilt die Mindestgröße bei Teilung eines bestehenden Grundstückes mit Bestandsbebauung für alle durch die Teilung entstehenden neuen Grundstücke sowie alle bisher noch nicht bebauten Grundstücke bei Teilung.

# B-Plan Dorf in der Fassung der erneuten Auslegung

