

## BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

| ↓ <b>Beratungsfolge</b>                      | <b>Sitzungstermin</b> | <b>TOP</b> |
|--|-----------------------|------------|
| Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog | 24.08.2017            |            |
| Rat der Gemeinde Spiekeroog                  | 24.08.2017            |            |

**Betreff:**

**Beschluss über die erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 (2), 4a (3) BauGB und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (2), 4a (3) BauGB im B-Planverfahren "Dorf-Teil A"**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Spiekeroog hat die Absicht, zur Sicherung des Dauerwohnens und des touristischen Wohnens sowie zur Sicherung des Einfügens der Bebauung in die örtliche Gebietsstruktur einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung einer ortsbildgerechten Bebauung sollen zudem örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes „Dorf“ von 2004 besteht weiterhin der Bedarf, zum einen die planungsrechtlichen Gegebenheiten an den heutigen Stand anzupassen und zum anderen Wohnnutzungen, die nicht Ferienzwecken zugeordnet werden sollten, planerisch abzusichern.

Der Bebauungsplan ersetzte eine Reihe von Bebauungsplänen und führte zudem verschiedene örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung ein, mit denen wesentliche Merkmale der Baustruktur Spiekeroogs gesichert werden sollten. Der Bebauungsplan wurde jedoch beklagt und mit Beschluss vom 17. Januar 2013 vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärt.

In dem Rechtsverfahren wurden neben formalen Fehlern auch folgende materielle Fehler beklagt, die nunmehr mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes behoben werden sollen

Mit der geplanten Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans "Dorf-Teil A" beabsichtigt die Gemeinde Spiekeroog, erneut für Regelungen im Ortszentrum zu sorgen, die zum einen die vorhandenen und geplanten Nutzungen ordnen und zum anderen, dass im Ortsgebiet ausreichend Wohnraum für Einheimische und Beschäftigte gesichert bzw. geschaffen wird.

Das ursprüngliche Plangebiet war bereits in dem Bebauungsplan "Dorf-Teil A" dahingehend geändert, als dass die Gebiete "Seerose" mit "Seeröschchen" sowie der "Frishemarkt" aus dem Plangebiet ausgegliedert worden sind.

Für die erneute öffentliche Auslegung sind v. a. folgende Änderungen geplant:

Der Bereich des Edeka-Marktes Sander soll aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen werden, weil bei einer geplanten Teilung dieses Grundstückes die Nutzung des südlichen Teils des Grundstückes zu Wohnbauzwecken nicht möglich wäre,

weil die erforderliche Mindestgrundstücksgröße nicht mehr erreicht würde. Für diese Planung ist ein separater Bebauungsplan aufzustellen.

Weiterhin soll nunmehr der Bereich Melksetz als Besonderes Wohngebiet festgesetzt werden, in dem die zulässigen Nutzungen (Gebäude mit mindestens einer Dauerwohnung) verbindlich geregelt werden soll.

Zusätzlich wurden weitere konkretisierende Regelungen zur Größe von einzurichtenden Dauerwohnungen getroffen, zudem redaktionelle und harmonisierende Formulierungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Auch war die aktuelle Abgrenzung der Deichschutzzone in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Abschließend wurde vom Eigentümer des Hauses Seerose darauf hingewiesen, dass zwei weitere Flurstücke dem Haus zuzuordnen und somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teil A, entlassen werden sollten. Dies soll erfolgen.

### Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf vom **Juli 2017** für das in diesem schwarz umrandete Gebiet, dass das gesamte im Zusammenhang bebaute Dorfgebiet zuzüglich der Freiflächen hinter der Inselschule, des Kurparks und (**des Wäldchens**), aber mit folgenden Ausnahmen erfasst: a. Gebiet B-Plan Kurzentrum, b. Gebiet B-Plan "Achter d' Diek", c. Gebiet Seerose nebst Seeröschchen, d. Gebiet Frischemarkt, e. „**Edeka-Markt Sander**“ nebst Begründungsentwurf mit Umweltbericht vom **27.07.2017** wird gebilligt und ist gemäß §§ 3 Abs.2, 4a Abs.3 BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs.2, 4a Abs.3 BauGB ist durchzuführen. Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsentwurfs nebst erneut geändertem Begründungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

|                            |                      |     |       |        |
|----------------------------|----------------------|-----|-------|--------|
| Spiekeroog, den 17.08.2017 | Abstimmungsergebnis: |     |       |        |
|                            | <b>Fachausschuss</b> | Ja: | Nein: | Enth.: |
|                            | <b>VA</b>            | Ja: | Nein: | Enth.: |
| ( <i>Braun, Michael</i> )  | <b>RAT</b>           | Ja: | Nein: | Enth.: |

### Anlagenverzeichnis:

öffentlich-Dorf-Teil A Begründung 01.08.2017  
 öffentlich-Spi\_B\_Dorf\_170728