

| | | | |
|---------------------------------------|--|---|---|
| <p>Fortsetzung Landkreis Wittmund</p> | <p>Im Rahmen der <i>städtebaulichen Beratung</i> weise ich jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>In Grundzentren sind als Ziel der Raumordnung zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (LROP 2012 Pkt. 2.203). Spiekeroog hat die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Vor diesem Hintergrund sollte der Supermarkt „Frischemarkt Spiekeroog (Brunns)“ als wichtiger Grundversorger planungsrechtlich abgesichert werden. Ihm sollten zusätzlich Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne von Erweiterungen zugestanden werden.</p> <p>2. Abt. 61 Wasserwirtschaft Untere Deichbehörde: Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p> <p>Untere Wasserbehörde: Abwasserbeseitigung Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Oberflächenentwässerung Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.</p> <p>Aufgrund der teilweise geplanten Erhöhung der zulässigen Grundfläche wird zu bedenken gegeben, dass sich hierdurch der Versiegelungsgrad erhöhen wird, was gleichzeitig zu einer Verschärfung der Oberflächenwasser-Abflüsse führt. Da in vielen Teilbereichen der Inselgemeinde lediglich Versickerungsanlagen vorhanden sind, können diese hierdurch an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen, was zeitweise bereits jetzt der Fall ist. Es wird daher nochmals angeregt, für das gesamte Gemeindegebiet einen Generalentwässerungsplan aufzustellen.</p> <p>3. Abt. 63 Bauordnungswesen Eine endgültige Stellungnahme ist erst bei konkreter Planung möglich.</p> | <p>Der genannte Supermarkt befindet sich innerhalb eines Besonderen Wohngebietes und ist dort bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Das Gebäude verfügt über eine Grundfläche von ca. 568 m². Dem Betrieb sind somit noch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Eine Ausweisung als Sondergebiet ist somit nicht erforderlich. Innerhalb der Baugebiete gem. §§ 2 – 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche generell zulässig, erst darüber wäre für sie ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 1 (3) BauNVO auszuweisen bzw. der Betrieb müsste innerhalb eines Kerngebietes liegen.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> | <p>Die Neuaufstellung eines Generalentwässerungsplanes für die Gemeinde ist nach Rücksprache mit dem Landkreis Wittmund nicht erforderlich. Für das Gemeindegebiet besteht ein Entwässerungssystem. Da die Ausweisung des Bebauungsplanes zudem bestandsorientiert erfolgt, muss das Konzept nicht überarbeitet bzw. ergänzt werden.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
|---------------------------------------|--|---|---|

| | | |
|---|--|---|
| | <p>Fortsetzung Landkreis Wittmund</p> | <p>Dem Hinweis wird bei Bedarf gefolgt. Neue Bauflächen werden jedoch nicht ausgewiesen und auch keine Waldflächen in Anspruch genommen.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p>2</p> <p>LBEG, Alfred-Benz-Haus, Stilleweg 2 30655 Hannover 22. Juli 2013 Eingang: 02. August 2013</p> | <p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft und Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), • Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, • Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung, • seltene Böden. <p>Eine Karte der oben genannten „schutzwürdigen Böden“ und verschiedene weitere Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/) im Internet unter <i>Bodenkunde > Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten</i> eingestellt. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren ist als Heft 8 in der Publikationsreihe <i>GeoBerichte</i> erschienen und als Download ebenfalls im Internet eingestellt (unter <i>Produkte/Projekte>Publikationen>GeoBerichte</i>).</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p>Fortsetzung LBEG</p> | | |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | <p>Im Plangebiet auf der Insel Spiekeroog sind lt. Kartenserver u.a. Regosole anzutreffen. Diese sind als seltene Böden einzustufen und als schutzwürdige Böden zu betrachten.</p> <p>Durch die Planung wird eine teilweise Versiegelung der Böden vorbereitet. Bodenversiegelung führt immer zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen (Vollversiegelung) bzw. beeinträchtigt werden (Teilversiegelung). Die besondere Schutzwürdigkeit der Böden sollte bei der Eingriffsbewertung berücksichtigt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Böden führt aus bodenschutzfachlicher Sicht dabei nicht zu einer Abstufung ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und ihrer Schutzwürdigkeit.</p> <p>[Die folgenden Ausführungen im Schreiben des LBEG sind wortgleich mit dem hier bereits Zitierten.]</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass für die festgesetzten Bauflächen bereits ein verbindliches Planungsrecht besteht, was im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs der Neuausweisung der Baugebiete entgegen zu rechnen ist.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> | |
| 3 | <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Timo Campen, SB Planung, Jahnstraße 5 26789 Leer 22. Juli 2013 Eingang: 22. Juli 2013</p> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom Deutschland GmbH zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Bitte bei Bedarf gefolgt.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| 4 | <p>EW EWE NETZ GmbH Netzregion Ostfriesland Am Markt 24 26506 Norden 24. Juli 2013 Eingang: 29. Juli 2013</p> | <p>Von den uns zugesandten Unterlagen nahmen wir Kenntnis. Die EWE NETZ GmbH hat diesbezüglich keine Einwände.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| 5 | <p>Stellungnahme des Trägers der Deicherhaltung</p> | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, BS Norden-Norderney, Jahnstraße 1, 26506 Norden 15. Juli 2013 Eingang: 22. Juli 2013</p> | <p>Die Gemeinde Spiekeroog plant, einen oder mehrere Bebauungspläne aufzustellen, und bittet im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme für den Entwurf „Bebauungsplan Dorf - Neufassung des Bebauungsplanes - Grundzüge der Planung“.</p> <p>Aus Sicht des Trägers der Deicherhaltung (NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney, Geschäftsbereich I) nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangentwurfes „Dorf“ befinden sich innerhalb der gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes festgesetzten 50-m-Zone landseitig vom Deich, innerhalb dieses Bereiches dürfen Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die betroffenen Flächen sind somit aus dem Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes herauszunehmen oder als Flächen zu kennzeichnen, in denen keinerlei Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Diese Auflagen sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Die Grenzen der Deichschutzzone sind teilweise falsch dargestellt: Im westlichen Bereich nicht 50 m, sondern ca. 44 m von der landseitigen Grenze des gewidmeten Hauptdeiches entfernt. Hier ist eine Korrektur auf 50 m erforderlich. Der Verlauf der Grenze der Deichschutzzone ist im Vorfeld mit der zuständigen Deichbehörde zu klären.</p> | <p>Die Deichschutzzone wird als solche innerhalb der Planzeichnung vollständig in einem Abstand von 50 m zum Deichfuß gekennzeichnet. Innerhalb der Bereiche, in denen die (Haupt-)Gebäude innerhalb dieses Bereiches liegen, werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass die (Haupt-)Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Dies bedeutet, dass Teile der überbaubaren Flächen innerhalb der Deichschutzzone liegen, dies entspricht aber auch den Regelungen des Bebauungsplanes im Dorf mit der Ausnahme, dass der bauliche Bestand nunmehr berücksichtigt worden ist.</p> <p>Der Vorschlag wird bei einer Enthaltung beschlossen.</p> |
| | <p>Im Entwurf wurden Bereiche durch die zeichnerische Darstellung als sonstige Sondergebiete, Spielplätze, Flächen für den Gemeindebedarf, Flächen mit Leitungsrechten dargestellt. Ich weise darauf hin, dass zu den Anlagen jeder Art, die gemäß § 16 NDG innerhalb der Deichschutzzone nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, auch Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc. gehören. Auch diese Bereiche sind im Bebauungsplan als Flächen zu kennzeichnen, in denen keinerlei Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Diese Auflagen sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p> | <p>Die Deichschutzzone wird korrigiert eingetragen, die Baugrenzen werden jedoch nicht verändert. Innerhalb der Bereiche, in denen die (Haupt-)Gebäude innerhalb dieses Bereiches liegen, werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass die (Haupt-)Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Dies bedeutet, dass Teile der überbaubaren Flächen innerhalb der Deichschutzzone liegen, dies entspricht aber auch den Regelungen des Bebauungsplanes im Dorf mit der Ausnahme, dass der bauliche Bestand nunmehr berücksichtigt worden ist.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die betroffenen Flächen werden als von Bebauung freizuhaltende Bereiche festgesetzt. Eine Ausnahme stellen die bereits bebauten Bereiche dar.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |

| | | |
|----------|---|---|
| | <p>Fortsetzung NLWKN</p> | <p>Die Hinweise sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu beachten, zusätzliche Bauflächen stellen jedoch derzeit keinen Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung dar. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p>6</p> | <p>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, BS Aurich, Oldersumer Straße 48 26603 Aurich 25. Juli 2013 Eingang: 29. Juli 2013</p> | <p>Dem Planentwurf ist zu entnehmen, dass zusätzliche Bauflächen realisiert werden sollen. Sollte durch eine weitere Flächenversiegelung durch Bebauung eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in den Deichringgraben erfolgen müssen, so wären deich- und wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Die zusätzliche Beschickung des Deichbinnengrabens könnte die schon zum derzeitigen Zeitpunkt vorhandenen Entwässerungsprobleme der besiedelten Flächen Spiekerroogs gegebenenfalls weiter verschärfen. Durch die zusätzliche Einleitung resultierende Mehrkosten wären vermutlich durch den Verursacher zu tragen. Es sollten frühzeitig Gespräche mit dem Träger der Deicherhaltung aufgenommen werden.</p> <p>Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Ich möchte Sie jedoch auf Folgendes hinweisen: <u>Wasserversorgung:</u> Bei den Planungen zur Neuaufstellung der Bebauungspläne sind die Auflagen der Schutzzoneverordnung des Wasserwerkes Spiekerroog zu beachten.</p> <p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p>7</p> | <p>OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 29. Juli 2013 Eingang: 01. August 2013</p> | <p>Wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Wir werden gerne für die Neuaufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne eine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p>8</p> | <p>Ostfriesische Landschaft Hafenstraße 11 26603 Aurich 31. Juli 2013 Eingang: 08. August 2013</p> | <p>Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |

| | | | |
|----|---|---|--|
| 9 | <p>FKK Ostfriesland und Bachbüttel, Rinestraße 20169 24, Erndrup 02. August 2013 Eingang: 05. August 2013</p> | <p>Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| 10 | <p>Ev.-luth. Landeskirche Landeskirchenamt Rote Reihe 6 30169 Hannover 01. August 2013 Eingang: 12. August 2013</p> | <p>Im Rahmen der o.g. Neuaufstellung möchten wir unsere Einwendungen, die wir im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorf“ für den Bereich des landeskirchlichen Grundbesitzes „Haus Seerose“ und „Seeröschchen“ erhoben haben, wiederholen und beziehen uns hierbei vollinhaltlich auf den in der Anlage beigefügten Schriftwechsel und das in dieser Angelegenheit ergangene Urteil des OVG Lüneburg. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Verfahren. <u>Anlagen</u> Schreiben vom 08.01.2008 Schreiben vom 10.09.2009 Schreiben vom 15.12.2009 Schreiben vom 29.12.2009 Schreiben vom 11.04.2011 Schreiben vom 19.12.2012 Urteil vom 17.01.2013</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da es sich hier jedoch um ein neues Verfahren mit geänderten Inhalten handelt, wird eine Abwägung zu früheren Verfahren nicht vorgenommen. Inhaltlich wurde die Planung insofern verändert, als dass der Passus der Nutzungen „für soziale Zwecke“ aus der Planung herausgenommen wurde. Festgesetzt wird für das Haus „Seerose“ und „Seeröschchen“ nunmehr ein Sondergebiet für ein Ferienhaus, Erholungsheim: Darin sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferienheime • Erholungsheime • Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke als Zubehör für Ferien- und Erholungsheime • Wohnungen für Mitarbeiter • Wohngebäude für Dauerwohnen / Wohnungen für Dauerwohnen • Apotheken und Arztpraxen <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| 1 | <p>Speikeroog 12. Juli 2013 Eingang: 12. Juli 2013</p> | <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen habe ich folgende Anmerkungen zum Planentwurf zu machen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Warum werden nicht alle B-Pläne einer Neufassung unterworfen? Die jetzt einfließenden Gedanken zu den nachfolgenden Themen dürften sicherlich auch für den B-Plan Achter d' Diek und den Hafensbereich zutreffen! 2. Die Definition der Grundstücksfläche in Bezug auf bebaubare Fläche ist willkürlich gewählt. Teilweise sind neue Grundstücke (Lütt Slurpad) gegenüber älteren bevorteilt worden. | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Um die Planung nicht zu überfrachten, werden zunächst nur die Bereiche in den Bebauungsplan aufgenommen, für die am dringendsten ein Planungsbedarf besteht. Weitere Bereiche können im Weiteren bauleitplanerisch beplant werden. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Städtebaulich wird es für sinnvoll erachtet, auf größeren Grundstücksflächen auch größere Grundflächen zuzulassen. Von diesem System soll nicht abgewichen werden. Eine Bevorteilung kann hier nicht erkannt werden. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Fortsetzung</p> | <p>3. Auch der 3 m Abstand zur Straße sollte generell überdacht werden. Wenn vor 100 Jahren dieser Abstand überall eingehalten worden wäre, hätten wir heute keinen so historischen und liebenswerten Dorfkern! (z. Bsp. Teetied, Teestube, Inselmuseum, Cafe Klönstuu).</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dennoch wird generell auch im Ortsinneren ein Abstand von 3 m zur Parzellengrenze für sinnvoll erachtet, wobei inseltypische Veranden hier auch in diesem 3 m - Streifen zulässig sind. Angesichts der teilweisen Enge der Verkehrsparzelle würde ein Verzicht auf diesen 3 m - Streifen zu übermäßigen Engpässen führen, was wiederum auch nicht gewollt ist.</p> |
| <p>4. Ein Dorf nach den ausschließlichen Regeln 600 m² Grundfläche, offene Bebauung mit max. 150 m² bebaubare Fläche, hätte den Charme eines Neubaugebietes irgendwo in Deutschland</p> | <p>5. Auf fast allen Grundstücken sind alle Nutzungen erlaubt. De facto handelt es sich um ein großes Mischgebiet wo fast alles erlaubt ist. Eventuell sollte es für den historischen Dorfkern bestimmte Sonderregelungen geben (ausschließliche Zulassung von Gastro- und Einzelhandelsbetrieben) um das Leben im Dorfkern zu halten. Separate Wohngebiete ließen sich dann besser inhaltlich und auch baulich definieren.</p> | <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Der Einschätzung wird nicht gefolgt, sie ist auch nicht nachvollziehbar. Mit Hilfe der getroffenen Regelungen wird eine Maßstäblichkeit der zulässigen Gebäude in Bezug auf das vorhandene Baugrundstück (Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) gesichert. Dies eröffnet insbesondere im Ortskern mit tlw. größeren überbaubaren Flächen zusätzliche Baumöglichkeiten.</p> |
| <p>6. Viele Grundstücke haben rückwärtige Flächen die nicht als Bauland genutzt werden dürfen! Warum? Auf einer Insel mit knappen Wohnressourcen eigentlich nicht sinnvoll!</p> | <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Der Einschätzung wird widersprochen, es werden hier abgestuft dezidierte Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt. Dies reicht vom innerörtlichen Bereich mit einem weitgehenden Nutzungsspektrum bis hin zu Allgemeinen Wohngebieten, die bereits nach den Regelungen der BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen.</p> | <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Die Bebauungsstruktur auf der Insel soll nicht durch einzelne Bauten im rückwärtigen Bereich aufgelöst werden. Dies ist in der Vergangenheit schon in einzelnen Fällen erfolgt, ist städtebaulich jedoch nicht gewünscht. Hier soll eine rückwärtige Bebauung nur in Bereichen erfolgen, in denen dies auch für verträglich erachtet wird. Dies wird im Weiteren geprüft. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurden in Teilen die überbaubaren Flächen vergrößert, so dass auch tlw. rückwärtige Bebauung umgesetzt werden kann. Dies erfolgt jedoch nur nach Würdigung der städtebaulichen Situation und des Landschafts- und Ortsbildes, z.B. durch die Berücksichtigung von Dünen oder der Sicherung von Abstandflächen zu anderen Bauzeilen. Generell soll jedoch eine Straßen und Wege begleitende Baustruktur ebenso erhalten bleiben wie der bestehende Siedlungsrand.</p> |
| <p>2</p> <p>26. Juli 2013 Eingang: 29. Juli 2013</p> | <p>Vielen Dank für die Übersendung des Entwurfsplanes, dessen Eingang ich Ihnen gerne bestätige. Mit Blick auf die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Bahnhof“ erhebt unser Mandant nachstehende Einwendungen: Es wird die Verletzung von formellem und materiellem Rechts gerügt.</p> | <p>Der Vorschlag wird bei einer Enthaltung beschlossen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |

Es fehlt das Vorliegen eines Vorhabens- und Erschließungsplanes. Ebenso ist ein Durchführungsvertrag nicht vorhanden. Sollten vorstehende Unterlagen vorliegen, wird um einen entsprechenden Hinweis gebeten. Wir möchten Sie bitten, diese Unterlagen uns zur Einsicht vorzulegen oder gegen Kostenerstattung zu fotokopieren.

In materieller Hinsicht werden Lärmschutzgesichtspunkte gerügt, es fehlt an der Darstellung von Baukörpern. Ein Planungskonzept liegt nicht vor. Fragen zur Grundstücksfläche und zur Größe der Häuser werden nicht vorgestellt. Den Kurpark zu halbieren, um wertvolle Grundstücke zu Gunsten der gemeindeeigenen Tochter vorzunehmen, ist materiell verwerflich.

Es fehlen Angaben zum Abstand und des Ausmaßes des Vorhabens. Das Anwesen unseres Mandanten genießt freien Blick auf den Kurpark und eine bislang unbeschränkte Besonnung. Der Grundsatz der Gebietserhaltung wird verletzt, im Übrigen sind die unbebaubar werdenden Abstandsflächen zum Deich nicht eingehalten. Der Bestandsschutz des Kurparks wird verletzt, da eine Beschneidung des Kurparks materiell-rechtlich unrechtmäßig ist.

Es liegt ein Verstoß gegen das nachbarrechtliche Rücksichtnahmeverbot vor, da der Grundstückswert unseres Mandanten fällt.

Darüber hinaus sind Umweltschutzbedenken zu berücksichtigen. Auf dem Deichland nisten Vögel und besondere Insekten. Hinzu kommt, daß mit erheblichen Menschenbewegungen zu rechnen ist, die Kanalisation muß ausgebaut werden, das Haus unseres Mandanten wird gestört durch Lärm und andere Immissionen (Ver- und Entsorgung der geplanten Häuser, Publikumsverkehr, Lärm von Terrassen, Loggien und Balkonen und Verkehrslärm). Unter dem Gesichtspunkt des Verstoßes der Konfliktbewältigung ist § 1 Abs. 7 BauGB verletzt.

Ein Vorhabens- und Erschließungsplan und somit auch ein Durchführungsvertrag für eine Erweiterung des Bebauungsplanes liegt nicht vor. Sollte eine Erweiterung der Bebauung in westlicher oder östlicher Richtung zukünftig erfolgen, müßte dafür ein separater und ggf. vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bereich wird im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung nicht weiter verfolgt.

Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.

Eine Erweiterung der Bebauung in den Kurpark hinein stellt im weiteren Verfahren keine Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung dar.

Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.

Eine Erweiterung der Bebauung in den Kurpark hinein stellt im weiteren Verfahren keine Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung dar.



Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.

Da eine Erweiterung der Bebauung in den Kurpark hinein nicht vorgesehen ist, können beschriebene Folgen nicht eintreten.

Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.

Da eine Erweiterung der Bebauung mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgesehen ist, können beschriebene Folgen nicht eintreten.

Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.

| | | |
|---|---|---|
| <p> Einschätzung durch Walt & Kolbmann</p> | <p>Der Wertverlust des Grundstücks des Klägers ist schätzenswert, da Herr Dr. Thiel einen Anspruch auf Beibehaltung des bisherigen Zustandes aus Art. 14 GG inne hat. Hier überwiegt der Vertrauensschutz, da sämtliche Anlieger davon ausgegangen sind, daß der Kurpark und das hinter dem Grundstück unseres Mandanten liegende Areal für immer unbebaut bleibt.</p> | <p>Ein Anspruch auf Beibehaltung einer planungsrechtlichen Situation in der Nachbarschaft besteht entgegen der Aussage des Rechtsanwaltes nicht, solange alle rechtlichen Belange (z. B. Abstandsanforderungen aus der NBauO, Immissionsschutz) eingehalten sind. Insofern könnte in solch einem Fall, der allerdings mit der vorliegenden Bauleitplanung auch nicht verbunden ist, auch kein Wertverlust geltend gemacht werden. Sollte allerdings zukünftig die Planung bestehen, z. B. in westlicher Richtung eine Baugebietserweiterung vorzusehen, wäre auch dies Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens (eines Bebauungsplanes mit einer erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes), zudem jede Person Stellungnahmen abgeben kann. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| | <p>Zudem wird die Verletzung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gerügt, insbesondere der Grundsatz von gesunden Wohnverhältnissen gefährdet. Die Baumaßnahmen wirken sich rücksichtslos und erdrückend auf das Grundstück unseres Mandanten aus, das Gefühl des „Eingemauertseins“ verbunden mit dem Grundsatz „die Luft nehmen“ ist evident. Wir möchten Sie bitten, uns über die weiteren Einwendungen zu informieren oder uns mitzuteilen, wann entsprechende Unterlagen in Ihrem Dienstgebäude eingesehen werden können.</p> | <p>Da eine Erweiterung der Bebauung mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgesehen ist, können beschriebene Folgen nicht eintreten. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p>3  Goschalla 26. Juli 2013 Eingang: 30. Juli 2013</p> | <p>Als Eigentümer des Grundstückes Westerlboog 21 haben wir am Mittwoch, dem 24. Juli 2013, zwischen 10 und 12 Uhr Einsicht in den Entwurf des Bebauungsplanes „Dorf“ genommen. Vorgelegt wurde uns eine Karte des Dorfs im Maßstab 1:1000. Auf unsere Frage nach weiteren zugehörigen Unterlagen antwortete Ihr junger Kollege, dass ihm darüber nichts bekannt sei. Sofern Ihnen eine Begründung zur Bauleitplanung vorliegt, bitte ich Sie, diese uns mit allen Anlagen zukommen zu lassen. Bitte schicken Sie uns auch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend dem derzeitigen Planungsstand. Zum vorgelegten Plan haben wir folgende Anmerkungen: 1. Der Plan ist nicht aktuell. So ist uns aufgefallen, dass das Nebengebäude hinter dem Bahnhof nicht mehr existiert. Im Kurpark fehlen See und Spielplatz. Der Spielplatz „Arche Noah“ fehlt. Zur Sicherstellung einer, die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigenden Planung, möchten wir eine Aktualisierung anregen. 2. Eine Legende zu Farben und Zeichen fehlt.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen. Ein Versand der Unterlagen wird nicht erfolgen, allerdings hat der Einwänder im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit, die Unterlagen einzusehen und daraufhin Stellungnahmen abzugeben. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen. Die Plangrundlage wird vom zuständigen Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermesser hergestellt. Er unterschreibt auch die Richtigkeit und Genauigkeit der Plangrundlage. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen. Die vorhandene Planzeichenerklärung ist ausreichend. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| Fortsetzung W./R. | <p>3. Mehrere Flächen sind rot markiert und mit dem Vermerk „Prüfung der Absicherung II-Geschossigkeit“ versehen. Nach unserem Kenntnisstand stellt die eingeschossige Bauweise die Regelbebauung im Dorf dar. Aus unserer Sicht sollte man davon nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe abweichen. Der Bestandsschutz bestehender Gebäude ist auch ohne eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan gewährleistet.</p> | <p>Hier hat mittlerweile eine städtebauliche Prüfung stattgefunden. Außer bestehender II-geschossiger Gebäude, die mit einem erweiterten Bestandsschutz versehen werden sollen, sind zusätzliche zweigeschossige Gebäude nicht vorgesehen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p>4. Große Flächen des Kurparks sind „langfristig zur Realisierung von zusätzlichen Bauflächen“ vorgesehen. Nach unserer Auffassung ist der Kurpark mit See für die Erhaltung der touristischen Attraktivität der Insel unverzichtbar. Wir bitten darum, die gesamte Fläche des Kurparks im Bebauungsplan dauerhaft als Kurpark und Erholungsfläche auszuweisen.</p> <p>5. Den, für die „Realisierung von zusätzlichen Bauflächen (Wohnerschließung) vorgesehenen Flächen zwischen dem Westdeich und unserem Grundstück, mangelt es an einer Erschließung durch öffentliche und private Wege. Hier sollten nach unserer Auffassung Planungsalternativen aufgezeigt werden. Dabei sollte auch geklärt werden, ob eine Zuwegung im Westen über das Deichhinterland zulässig ist.</p> <p>6. Die Fläche zwischen dem Westdeich und unserem Grundstück ist als Sondergebiet SO ausgewiesen. Hier fehlen alle sonstigen Angaben in der Baunutzungsschablone. Aus unserer Sicht sollten diese entsprechend der, für unser Grundstück zulässigen Nutzung SO 1 ausgewiesen werden.</p> <p>7. Die Abstandsflächen der Fläche zwischen dem Westdeich und unserem Grundstück sind zum Deich hin mit 5 m, nach Norden, Osten und Süden jeweils mit 3 m ausgewiesen. Der Bauteppich weist im vorliegenden Entwurf eine Breite von 18 m aus. Üblicherweise werden die Abstandsflächen im Dorf mit 5 m ausgewiesen. Für uns sind keine städtebaulichen Aspekte erkennbar, davon abzuweichen. Bei einer allseitigen Abstandsfläche von 5 m reicht die sich ergebende Breite des Bauteppichs von 16 m für nahezu alle in dem Gebiet vorstellbaren Bauvorhaben aus.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt, der Kurpark entsprechend ausgewiesen. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Eine weitere Beplanung dieses Bereiches erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht. Sollte hier zukünftig eine Planung erfolgen, müsste u. a. ein Erschließungskonzept vorgelegt werden, zudem eine eigenständige Bauleitplanung durchgeführt werden. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Eine weitere Beplanung dieses Bereiches erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht. Sollte hier zukünftig eine Planung erfolgen, müsste u. a. ein Erschließungskonzept vorgelegt werden, zudem eine eigenständige Bauleitplanung durchgeführt werden. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Eine weitere Beplanung dieses Bereiches erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht. Sollte hier zukünftig eine Planung erfolgen, müsste u. a. ein Erschließungskonzept vorgelegt werden, zudem eine eigenständige Bauleitplanung durchgeführt werden. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Fortsetzung [REDACTED]</p> | <p>8. Nach unserer Auffassung könnten sich die Gebiete zwischen Wittdün und Kurzentrum sowie das Gebiet westlich des Baugebietes „Lütt Slurpad“ für eine Bebauung eignen. Man könnte damit auf die Bebauung des Kurparks verzichten. Wir möchten eine Befassung des Rates mit einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes anregen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind für den hier vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht relevant. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p>4 [REDACTED] Spiekeroog 05. August 2013 Eingang: 05. August 2013</p> | <p>Nach einem Informationsgespräch mit Frau Pichler bitte ich um Überprüfung, warum der Bauteppich auf meinem Grundstück Norderloog 4 nach Osten zur „Alten Inselkirche“ einen Grenzabstand bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche von 10 m haben muss. Weiterhin erscheint es mir nicht logisch, warum für mein Grundstück Up de Dünen 12 die Grenze zur Straße 5 m sein muss.</p> | <p>Die Prüfung wurde vorgenommen, auf die Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche wird verzichtet. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen. Die Baugrenzen außerhalb des eigentlichen Ortszentrums sind generell im Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt, um die aufgelockerte Bebauung zu symbolisieren und einen Übergang in die freie Landschaft herzustellen.</p> |
| <p>5 [REDACTED] Herrburg 05. August 2013 Eingang: 08. August 2013</p> | <p><u>Verkleinerung des Hausgartens</u> <u>Vergrößerung der überbaubaren Fläche</u> Hiermit beantrage ich aufgrund der neuen Überplanung des B-Plans Dorf die Änderung wie im Lageplan und Betreff beschrieben. Dadurch soll es ermöglicht werden, ein Wohnhaus als Anbau oder auch alleinstehend zu realisieren. Anlage: Lageplan</p> | <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Hier ist für den rückwärtigen Grundstücksbereich eine nicht überbaubare Fläche vorgesehen, die sicherstellen soll, dass zwischen den straßenbegleitend angeordneten überbaubaren Bereichen nicht überbaubare Fläche verbleiben, die für Garten- und Erholungsnutzung vorgesehen sind. Dies entspricht den von der Gemeinde verabschiedeten Grundzügen der Planung, deren Zielsetzung die Sicherung der städtebauliche Ordnung der Bebauung darstellt.</p> |
| <p>6 [REDACTED] Velbert Spiekeroog 06. August 2013 Eingang: 08. August 2013</p> | <p>Meine Frau, B. W. und ich, C. B., sind Eigentümer des Hauses Süderloog 43. Es handelt sich um die Grundstücke des Grundbuches von Spiekeroog, Blatt 853, Flurstücke 143, 145/3 sowie 155/5 mit einer Gesamtfläche von ca. 1300 qm. Das Grundstück zeichnet sich als Eckgrundstück Süderloog/Ostend, so wie viele Grundstücke im Süderloog und im Dorf insgesamt, insbesondere auch durch seine Tiefe aus. Im Rahmen der Änderung/Anpassung des Bebauungsplanes regen wir an, für unser Grundstück die bestehenden Baugrenzen zu überprüfen und im Ergebnis im rückwärtigen Teil des Grundstückes zu erweitern. Eine Vergrößerung des Bauteppichs würde in diesem Fall in etwa dem sonstigen Bestand am Süderloog folgen. Für das Grundstück wäre dann später die Option einer Bebaubarkeit des Flurstückes 145/3 eröffnet. Ich bitte unsere Anregungen im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.</p> | <p>Die Anregung zur Änderung wird geprüft. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |

| | | | |
|---|---|---|--|
| 7 | <p>06. August 2013 Eingang: 06. August 2013</p> | <p>Bekanntlich bin ich die Eigentümerin der Immobilie „Westerloog 9“. Die Immobilie liegt im Gebiet SO 2, dessen textliche Festsetzung die Nutzung dahingehend festschreibt, dass ausschließlich Wohngebäude/Wohnungen zu „Dauerwohnzwecken“ zulässig sind.</p> <p>Dennoch möchte ich hiermit beantragen, die textlichen Festsetzungen für dieses Sondergebiet SO 2 dahingehend zu ändern, dass neben der Nutzung zu „Dauerwohnzwecken“ zukünftig auch eine Nutzung als Hotel, Aparthotel oder Pension sowie eine Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft möglich ist.</p> <p>Mit der Bitte um eine zeitnahe Entscheidung verbleibe ich mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Dieses Grundstück liegt zukünftig innerhalb eines besonderen Wohngebietes gemäß § 4 a der BauNVO.</p> <p>Im besonderen Wohngebiet sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude, • Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Sonstige Gewerbebetriebe außer Zweiradverleih und Speditionsbetriebe • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.</p> <p>Gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.</p> <p>Der Vorschlag wird bei einer Enthaltung beschlossen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Überprüfung der Baugrenzen erfolgt.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| | <p>06. August 2013 Eingang: 07. August 2013</p> | <p>Ich schreibe Ihnen in eigener Sache und nehme Bezug auf die am 29.07.2013 im Rathaus getätigte Einsichtnahme in den Entwurf des Bebauungsplanes „Dorf“ (im Folgenden auch „B-Plan“ genannt). Hierbei handelt es sich jedoch noch nicht um einen neuen Entwurf sondern lediglich um den alten, für ungültig erklärten B-Plan „Dorf“, der mit zahlreichen Prüfungsvermerken versehen ist. Meine Eingabe kann sich daher zunächst nur darauf beschränken, die bereits gegen den ungültigen B-Plan vorgebrachten Bedenken (insbesondere hinsichtlich der nicht begründeten Baubeschränkungen im Süderloog) zu wiederholen, mit der Bitte um nummehrige Berücksichtigung bei der angekündigten Prüfung.</p> | <p>Gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.</p> <p>Der Vorschlag wird bei einer Enthaltung beschlossen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Überprüfung der Baugrenzen erfolgt.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |

| | | |
|--------------------|---|--|
| <p>Fortsetzung</p> | <p>Nach den Festsetzungen des ungültigen B-Plans war die ursprüngliche bauliche Nutzung unserer jeweiligen Grundstücke z. T. erheblich aufgehoben oder abgeändert worden. Diese Einschränkungen waren willkürlich erfolgt, da sie nicht auch für vergleichbare Grundstücke galten. Auch ließ der Entwurf nicht nur eine Abwägung öffentlicher und privater Belange vermissen, sondern es wurden berechnete Belange gar nicht erst berücksichtigt, bzw. einzelne Belange, wenn sie dann berücksichtigt wurden, untereinander falsch gewichtet. Die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke wurde hierdurch erheblich eingeschränkt und der Grundsatz der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer elementar verletzt. Dies geschah mit der Begründung, dass das Dorf nicht nach Süden wachsen solle. Hierbei hatte man jedoch offensichtlich übersehen, dass die den Grundstücken am Süderloog südlich vorgelagerten Grundstücke am Richelweg bereits zum großen Teil bebaut waren/sind.</p> | <p>Die Einschätzungen des Einwänders werden zur Kenntnis genommen. Nach Ansicht der Gemeinde hat diese jedoch sehr wohl eine Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander vorgenommen. Dabei wurde auch bestehende Bebauung, die als städtebauliche Fehlentwicklung erachtet wurde, in die Abwägung mit einbezogen.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| | <p>Im Einzelnen: Frau H. G. ist Eigentümerin des Grundstücks Süderloog 28 (Parz. 255/1). In meinem Eigentum steht das Grundstück Süderloog 30 (Parz. 255/2). Für beide Grundstücke war im nunmehr ungültigen B-Plan lediglich eine Bautiefe von 20 Metern ausgewiesen bei Grundstücksgrößen von 1.200 bzw. 1.100 qm. Dies bedeutet bei der Vorgabe, keine Häuser mehr über einer Grundfläche von 150 qm zuzulassen, dass Frau G. bei einer vorhandenen Grundfläche des Hauses Süderloog 28 von ca. 155 qm nicht einmal ein Badezimmer anbauen dürfte, obwohl dies zur weiteren Vermietung/wirtschaftlichen Nutzung dringend erforderlich wäre. Im Ergebnis würde dies bedeuten, dass eine wirtschaftliche Nutzung nur bei Umbau/Abriß des Hauses und Neubau von 2 separaten Häusern auf diesem Grundstück möglich gewesen wäre. Auf dem Grundstück Süderloog 30 wäre nach den Vorgaben des ungültigen B-Plans und unter Einhaltung der Abstände zu einem zweiten Haus lediglich eine Bebauung von 150 bis 180 qm Grundfläche möglich, obwohl zuvor zumindest eine Bebauung von ca. 300 qm Grundfläche möglich war bzw. sicherlich auch mehr, wie die Bebauung der Grundstücke Süderloog 18 und 19 in der jüngsten Vergangenheit zeigt. Allein unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung im Süderloog, z.B.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nunmehr geänderten Pläne lasen bei den genannten Grundstücksgrößen gemäß der Festsetzung Nr. 8 Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 210 m² zu, so dass hier bzgl. der zulässigen Grundfläche ausreichend Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.</p> |




| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>Fortsetzung</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Süderloog 32, E., Grundstücksfläche voll ausgebaut, z. T. zweigeschossig, • Süderloog 42, S., Grundstücksfläche voll ausgebaut, zweigeschossig, • Süderloog 24, Haus W., Grundstücksfläche voll ausgebaut, bis viergeschossig, • Süderloog 27 und 29, Grundstücksfläche voll ausgebaut, • Süderloog 42, H., Grundstücksfläche voll ausgebaut, • Lütt-Pad 2, ehem. Gästehaus Seestern, Grundstücksfläche voll ausgebaut, • Süderloog 21, W., Grundstücksfläche voll ausgebaut, z. T. zweigeschossig, • Süderloog 19, G., Grundstücksfläche voll ausgebaut, • Süderloog 18, E. N., Grundstücksfläche voll ausgebaut, • Süderloog 12, I., Grundstücksfläche voll ausgebaut, zweigeschossig, • Südermens, G., Grundstücksfläche voll ausgebaut • oder der Bebauung im Richelweg, z. B. K. S. (Gartenbauhof) und Haus W., beide Richelweg sowie zwischen Wüppspoor und Südermenss, | |
| | <p>ist eine derartige Baubeschränkung nicht gerechtfertigt. Die Baubeschränkungen waren darüber hinaus auch willkürlich, da z. B. im Norderloog für die Häuser Nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 21a, 21b usw. mit z. T. ähnlich großen Grundstücken grundsätzlich eine Bautiefe von 45 Metern im B-Plan vorgesehen war. Auch die Grundstücke An d' nee Kark 1 und 3 hatten, bei einer Grundstücksbreite von 38 Metern eine volle Bautiefe, ebenso wie die Grundstücke vom ehem. Sporthotel. Öffentliche Belange geboten eine derartige Ungleichbehandlung auch nicht.</p> | |
| | <p>Ich bitte daher aus den vorgenannten Gründen und auch um zukünftig eine wirtschaftliche Nutzung der im Betreff genannten Grundstücke zu gewährleisten, die Baugrenzen zu erweitern d.h., für diese Grundstücke eine größere Bautiefe zuzulassen bzw. auch die zulässige, bebaubare Grundfläche zu erhöhen und entsprechende Festsetzungen im neuen B-Plan vorzusehen.</p> | |

Es wird allerdings aus städtebaulichen Gründen in den außen gelegenen Lagen des Gemeindegebietes eine überbaubare Fläche von i. d. R. 20 m festgesetzt, um eine einzeilige Straßenrandbebauung sicherzustellen. Größere Bautiefen sind allein im Ortsinneren vorgesehen, die weiter außen liegenden Bereiche verfügen generell über keine größere Bautiefe und sollen damit auch einen einheitlichen Siedlungsrand erfahrbar machen.

Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.

Der Bitte wird aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt. Es wird aus städtebaulichen Gründen in den außen gelegenen Lagen des Gemeindegebietes eine überbaubare Fläche von i. d. R. 20 m festgesetzt, um eine einzeilige Straßenrandbebauung sicherzustellen. Größere Bautiefen sind allein im Ortsinneren vorgesehen, die weiter außen liegenden Bereiche verfügen generell über keine größere Bautiefe und sollen damit auch einen einheitlichen Siedlungsrand erfahrbar machen.

Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.

| | | |
|--|--|--|
| <p>9</p> <p> Spiekeroog 06. August 2013 Eingang: 08. August 2013</p> | <p>Bezüglich der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs Bebauungsplan Dorf, Spiekeroog, möchte ich darum bitten, folgende Sachverhalte zu prüfen und gegebenenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Noorderloog 13, die Baugrenze der straßenseitigen Veranda sollte berücksichtigt werden.</p> <p>Richelweg 3, hier wurde der Bauteppich für die Grundstücksgröße zu klein ausgewiesen. Die Baugrenze endet an der westlichen Hauswand, und wurde nicht bis zur Grundstücksgrenze durchgezogen. Der Bauteppich weist eine zu geringe Bautiefe aus. Die Geschossigkeit sollte gesichert werden.</p> | <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass inseltypische Veranden auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baugrenze wird deshalb nicht verändert.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, ein auch nach Westen durchgängiger Bauteppich festgesetzt. Die Bautiefe wurde hier wie in anderen Bereichen ebenfalls auf 20 m festgesetzt, als Geschossigkeit gilt eine Eingeschossigkeit. Für bestehende zweigeschossige Gebäude gilt Bestandsschutz.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p>10</p> <p> Spiekeroog 11. August 2013 Eingang: 12. August 2013</p> | <p>Recht herzlichen Dank für Ihr Schreiben.</p> <p>Unser Grundstück im Kaapdünenweg 3 ist zur Zeit mit 1 Wohnhaus bebaut. Wir besitzen 2 Flurstücke. Der hintere Teil des Grundstückes ist zur Zeit als Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung folgender Planungsänderungswünsche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergrößerung des Bauteppichs mit Einbeziehung der z. Zt. als Grünfläche ausgewiesenen Fläche. | <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Zielsetzung für die nicht im Ortsinneren gelegenen Baugebiete ist eine 20 m tiefe überbaubare Fläche parallel zu den Erschließungswegen. Dies ist auch hier festgesetzt. Im Inneren der Baugebiete sind nicht überbaubare Flächen festgesetzt, die zum Einen aus naturschutzfachlichen Gründen (z. B. Erhalt von Dünenlandschaften oder Grünstrukturen) und/oder zum Anderen zur Sicherung von Abstandsflächen zu der nächsten Bauzeile festgesetzt sind.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
| <p></p> | <ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit der Hinterbebauung (unsere Verwandten R. und A. D. gegenüber, Kaapdünenweg 8, haben z.B. auch 2 Häuser hintereinander stehen). • Möglichkeit, z.B. eine Veranda oder einen Wintergarten bei Vergrößerung des Bauteppichs an das bestehende Haus anzubauen. <p>Wir hoffen, dass unsere Wünsche bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.</p> | <p>Die rückwärtige Bebauung wird hier als städtebauliche Fehlentwicklung betrachtet, die keine Vorbildfunktion für die weitere Bebauung hat und somit auch nicht zum Maßstab der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze werden soll.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> <p>Diese Möglichkeit besteht auch bei der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der Sicherung inseltypischer Veranden auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.</p> <p>Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |

| | | | |
|----|---|--|--|
| 11 | <p>[REDACTED]</p> <p>Holzminen 06. August 2013 Eingang: 08. August 2013</p> | <p>Ich möchte anregen, dass für mein Grundstück im Noorderpad 19 auf Spielerooog die zulässige Grundfläche für das einzelne Haus mindestens bei der bisherigen Festsetzung von 150 m² bleibt.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt, auf dem (relativ) kleinen Grundstück sind maximal 150 m² große Bebauung zulässig. Der Vorschlag wird einstimmig beschlossen.</p> |
|----|---|--|--|

