Gemeinde Spiekeroog

Landkreis Wittmund

Bebauungsplan “Dorf“ Teil A

Begründung

mit Umweltbericht

April 2018

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis Seite

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 4

1. Einleitung 4

1.1 Planungsanlass 4
1.2 Rechtsgrundlagen 4
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4
1.4 Beschreibung des Plangebietes 5
1.5 Planungsrahmenbedingungen 6
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 6
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 7
1.5.3 Flächennutzungsplan 7
1.5.4 Bebauungspläne 7
1.6 Sach- und Rechtslage/Begrifflichkeiten 7

2. Ziele und Zwecke der Planung 8

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 9

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 9
3.1.1 Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB 9
3.2 Relevante Abwägungsbelange 17
3.2.1 Belange der Raumordnung 17
3.2.2 Verkehrliche Belange 17
3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 18
3.2.4 Artenschutz 18
3.2.5 Klimaschutz 19
3.2.6 Wasserschutzgebiet 19
3.2.7 Deichschutzzone 20
3.2.8 Denkmalschutz 21

4. Inhalte des Bebauungsplanes 21

4.1 Art der baulichen Nutzung 21
4.1.1 Allgemeine Wohngebiete 21
4.1.2 Besondere Wohngebiete 22
4.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Tourismus/Ortsmitte“ 22
4.1.4 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ 23
4.1.5 Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“ 23
4.1.6 Baugebiet „Wohngebäude“ 24
4.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf / Grünflächen 24
4.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung 24
4.3 Baulinien, Baugrenzen, Überbaubare/nicht überbaubare Flächen 25
4.5 Anpflanzgebote 26
4.6 Erhaltungssatzung 26

5. Ergänzende Angaben 26

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 26
5.2 Ver- und Entsorgung 26
5.3 Hinweise 27

5.4 Daten zum Verfahrensablauf 27

Teil II: Umweltbericht 29

1. Einleitung 29

1.1 Planungsanlass 29
1.2 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung 29
1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung 29
1.3.1 Ziele der Fachgesetze und Fachpläne 29
1.3.2 Verträglichkeit gegenüber geschützten Bereichen 31
1.2.3 Artenschutzziele – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) 31

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 33

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 33
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 34
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 35
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 35

3 Zusätzliche Angaben 36

TEIL I:
ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

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.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV),
- das Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 41,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst den größten Teil des Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Spiekeroog. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich betrifft den größten Teil des besiedelten Bereiches der Insel. Ausgenommen sind allein der Hafenbereich, das Kurzentrum Noorderpad und eher außenbereichs gelegene (Einzel-) Gebäude.

Im Kernbereich Spiekeroogs befindet sich eine eigene Mischung von touristischen Einrichtungen, Einzelhandelsbetrieben, Beherbergungsgewerbe, Wohnen und Versorgung. Nach außen dominieren dagegen Wohnnutzungen, Ferienwohnungen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Gebäude sind in der Regel eingeschossig ausgeführt, viele verfügen über ortstypische Veranden, die zu den Erschließungswegen ausgerichtet sind. Zweigeschossige (Hotel-) Bauten sind eher die Ausnahme. Viele der Grundstücke sind mit Ziergärten versehen, wobei allerdings das Ortsinnere auch recht hoch verdichtet ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig erschlossenen und bebauten Bereich, der sich in Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt darstellt:

Abbildung 1: Real erkennbare Nutzungen

Überwiegend sind also wohngenutzte Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einer Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnungen vorhanden. Es sind aber auch Gebäude vorhanden, in denen offensichtlich dauergewohnt wird, andererseits sind aber Grundstücke vorgefunden worden, die ausschließlich zu Vermietungszwecken genutzt werden. Die Karte kann jedoch nur einen groben Anhaltspunkt für die vorhandene Nutzugsstruktur bieten, da die tatsächliche Nutzung durch Inaugenscheinnahme teilweise nicht abschließend zu erkennen war. Deutlich ablesbar ist aber zum einen die Nutzungsvielfalt im Ortsinneren sowie zum anderen die Tatsache, dass einige Bereiche stärker durch Wohnen und andere stärker durch eine Mischung aus (Dauer-)Wohnen und Ferienwohnungen geprägt sind.

Erkennbar ist auch, dass nur wenige Gebäude (augenscheinlich) zweigeschossig nach Bauordnungs- und Bauplanungsrecht ausgeführt sind. Aufgrund der teilweise starken Überformungen beim Dachausbau wirken weitere Gebäude massiv und zweigeschossig, sind es jedoch ggf. planungs- und bauordnungsrechtlich gar nicht.

Abbildung 2: Maß der Verdichtung/Grundstücksgrößen

Die Karte zeigt die vorhandenen Grundstücksgrößen und die bauliche Ausnutzung. Dabei ist ersichtlich, dass es zusätzlich zu den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grundstücksgrößen von 600 bis 1.200 m² auch kleinere und größere Grundstücke gibt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017

Das LROP Niedersachsen aus dem Jahre 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen. Der Ortskern ist nicht erfasst.

Abbildung 3: Auszug aus dem LROP

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Wittmund ist Spiekeroog als Grundzentrum dem ländlichen Raum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines ausgewiesenen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog ist das Plangebiet überwiegend als Sonstiges Sondergebiet und in Teilen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, es sind aber auch Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen dargestellt.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten nach Aufheben des Bebauungsplanes „Dorf“ mit Urteil des OVG Lüneburg diverse Bebauungspläne, die jedoch nicht dem heutigen Stand entsprechen und deren zulässige Nutzungen vielfach nicht mehr dem heutigen Bestand entsprechen.

1.6 Sach- und Rechtslage/Begrifflichkeiten

Ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Hier sind Beherbergungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen müssen zahlenmäßig hinter der Regelbebauung zurückbleiben und dürfen keine prägende Wirkung haben. Der für das allgemeine Wohngebiet maßgebliche Gebietscharakter würde verloren gehen, wenn der Anteil der Beherbergungsbetriebe bzw. die der nicht störenden Gewerbebetriebe ca. ein Drittel überstiege. Ferienwohnungen sind keine Unterform der Wohnnutzung, sondern eine eigenständige Nutzungsart.

Das Dauerwohnen definiert sich nach der Rechtsprechung durch eine

- Dauerhaftigkeit des Aufenthalts,
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung,
- die Möglichkeit der eigenen Gestaltung der Wohnung.

Beherbergungsbetriebe sind alle gewerblichen Betriebe, die Räume zur Übernachtung anbieten wie

- Hotels, Pensionen, Gaststätten,
- Gästehäuser.

Nach der Rechtsprechung ist ein Beherbergungsbetrieb gekennzeichnet durch

- einen ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt, (kurze Mietdauer möglich),
- keine Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises, keine eigene Häuslichkeit,
- keine Veränderung der Ausstattung und Zuschnitt des Angebots.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In den touristisch geprägten Wohngebieten auf den Ostfriesischen Inseln, aber auch an der Küste, ist verstärkt der Trend zu beobachten, dass das Dauerwohnen zugunsten von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen verdrängt wird. Diese Umnutzung und Nachnutzung der Wohngrundstücke tritt häufig beim Eintreten des Erbfalles und bei Eigentümerwechsel ein. Die geforderten Grundstückspreise sind für Wohnzwecke i. d. R. kaum bezahlbar. Von dieser Entwicklung ist auch auf der Insel Spiekeroog betroffen.

Diese Entwicklung führt dazu, dass immer weniger Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht. Wenn der Wohnraum aus den bisherigen Wohngebieten weiter verdrängt wird, kann der Bedarf nur außerhalb des Ortsteiles oder durch die Neuausweisung von Baugebieten gedeckt werden. Letzteres steht jedoch den Zielsetzungen im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz entgegen. Demnach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB). Der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Spiekeroog soll daher vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durch die Erhaltung von bisherigem Wohnraum bzw. der weiteren Nutzung von Grundstücken im inneren Ortskern zu Wohnzwecken gedeckt werden.

Des Weiteren führt die o.g. Entwicklung auch dazu, dass der entsprechend der Rechtslage gemäß § 4 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zur Erhaltung des Gebietscharakters vorwiegende Anteil an Dauerwohnen nicht mehr ausreichend vorhanden ist. Negative städtebauliche Folgen sind fehlende Nachbarschaft und somit fehlende soziale Bezüge sowie sogenannte „Rollladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude. Planungsrechtlich sind im Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Hotels und Pensionen zählen, nur ausnahmsweise zulässig. Nach bisheriger Rechtsprechung darf der Anteil an Beherbergungsbetrieben in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als 25 % bis 30 % betragen. Nach neuer Rechtslage (BauNVO 2017) sind Ferienwohnungen jedoch in Allgemeinen Wohngebieten untergeordnet zulässig.

Es ergab sich jedoch in der Vergangenheit einerseits eine unsichere Rechtslage für die bestehenden Ferienwohnungen, andererseits fehlte die rechtliche Grundlage für die Genehmigung von Umnutzungen oder Neubaumaßnahmen zum Zwecke weiterer Einrichtungen zur Gästebeherbergung bzw. von Ferienwohnungen. Eine höhere Durchmischung von Wohnen und Beherbergung auf Spiekeroog ist jedoch für den größten Teil des Plangebietes planerisch durchaus gewollt, um neben dauerhaftem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung auch ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die Gästebeherbergung zur Förderung der touristischen Funktionen zu sichern. Die Durchmischung des Wohngebietes mit einem hohen Anteil an Gästewohnungen ist prägend für das Plangebiet und unterscheidet sich von den üblichen Baugebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Daher verfolgt die Gemeinde Spiekeroog die Absicht, die Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich neu zu regeln. Zielsetzung ist dabei – neben der Schaffung einer Rechtsgrundlage für die bestehenden Einrichtungen für die Gästebeherbergung und für Ferienwohnungen – vorrangig auch die Sicherung und Förderung von Dauerwohnraum. Dabei möchte die Gemeinde sicherstellen, dass zumindest bei der Schaffung von zusätzlichem Raum für die Gästebeherbergung auch zusätzlicher Wohnraum zu schaffen ist.

Die Insel Spiekeroog ist von inhabergeführten Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen geprägt. Hierin liegt die Stärke des Ortes im Tourismusmarkt. Dieses zu bewahren ist Ziel der Gemeinde. Der

persönliche Kontakt zwischen Gast und Bewohnern der Insel ist sehr wichtig und Grundlage des Tourismusgeschäftes. Unbewohnte Immobilien auswärtiger Eigentümer, die lediglich einen Vermietungsdienst beauftragen, sind nur bis zu einem gewissen Maße unschädlich für den Ort.

Es gilt auch die Wertschöpfung und die Steuereinnahmen aus dem Tourismus vor Ort zu behalten. Auswärtige Vermieter zahlen Steuern an ihrem Wohnort und setzen sich mit dem Ort und der Region wenig auseinander. Benötigt werden dann nur Dienste zum Reinigen und für Gartenpflege. Einige sehen eine Immobilie auf der Insel nur als Kapitalanlage. Zur Erhaltung der örtlichen Infrastruktur werden Dauerbewohner und örtliche Betreiber von Tourismusobjekten benötigt. Die Anerkennung des Wattenmeeres als Weltnaturerbe mit den Folgerungen und Möglichkeiten hieraus fordern einen Bezug der touristischen Akteure und Vermieter zur Region. Die Anerkennung als Weltnaturerbe sieht auch eine Vermittlung und einen Austausch der örtlichen Bevölkerung mit den Touristen vor. Die Einwohner und zukünftigen Einwohner sollen vom Tourismus und von der Anerkennung als Weltnaturerbe profitieren können.

Da sich die vorhandene und gewollte Nutzungsmischung nicht aus den Baugebieten der BauNVO entwickeln lässt, ist die Ausweisung des größten Teils des Plangebietes als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Tourismus/Ortsmitte" bzw. „Wohnen/Ferienwohnen“ beabsichtigt.

Die Bereiche, die in früheren Bebauungsplänen als Allgemeine Wohngebiete (WA) geplant waren und als solche auch noch zu erkennen sind, werden zum Teil auch wieder als solche festgesetzt. Hier sind Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO 2017 ausnahmsweise zulässig. Vorrangig zu Wohnzwecken sollen zudem zwei Bereiche genutzt werden, für die besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt werden.

Erreicht werden soll die Zielsetzung von mehr Wohnraum für Dauerwohnen insbesondere dadurch, dass die Errichtung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung in einer Größe von mindestens 120 m^2 nur dann zulässig ist, wenn auf demselben Grundstück mindestens eine Betreiber- oder Dauerwohnung eingerichtet wird. Die (Summe der) dabei neu zu schaffenden Wohnfläche(n) muss dabei mindestens 30% der neu geschaffenen Wohnfläche für die Gästebeherbergung sowie mindestens 35 m^2 betragen. Diese Regelung wird mittel- bis langfristig die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sicherstellen.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB

Die Gemeinde Spiekeroog unterrichtet die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden insgesamt elf Stellungnahmen eingereicht.

Gefragt wurde, warum nicht alle Grundstücksflächen bestehender Bebauungspläne hier überplant worden wären. Dies erfolgte nicht, weil für einige Bereiche noch keine abschließenden Planungen vorliegen. Weiterhin wurde angesprochen, dass für einige Bereiche größere Bautiefen als die in der Regel vorgesehenen 20 m vorliegen würden, andere Grundstücksflächen wären benachteiligt. Dies

ist zwar richtig, betrifft aber überwiegend nur Grundstücksflächen in der Regel im Ortsinneren, wo jetzt bereits eine tiefergehende Bebauung vorhanden ist. Die i. d. R. festgesetzte Tiefe der überbaubaren Fläche von 20 m sichert für die rückwärtigen Grundstücksflächen Gartenbereiche und Ruhezonen.

Die Festsetzungen der Regelung von mindestens 600 m² Grundstücksfläche und einer offenen Bauweise mit maximal 150 m² bebaubarer Fläche wäre weiterhin nicht inselspezifisch. Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. 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.

Auch sollten weitere rückwärtige Baumöglichkeiten geschaffen werden. Dem wurde in der Regel nicht gefolgt. Die Bebauungsstruktur auf der Insel soll nicht durch einzelne Bauten im rückwärtigen Bereich aufgelöst werden. Dies ist zwar in der Vergangenheit schon in einzelnen Fällen erfolgt, ist städtebaulich jedoch nicht gewünscht. Hier soll eine rückwärtige Bebauung nur in den Bereichen zugelassen werden, in denen dies auch für verträglich erachtet wird. Die weiter außen liegenden Bereiche sollten nicht mit einer größeren Bautiefe als 20 m versehen werden, damit der Siedlungsrand nicht weiter überformt wird. Zudem sollen die rückwärtigen (Garten-)Bereiche nicht durch heranrückende Bebauung in ihrer Funktion für die ruhige Erholung beeinträchtigt werden.

Kritisiert wurden eine im Rahmen erster Planungsüberlegungen angedachte westliche Erweiterung der Siedlung und eine kleinteilige Inanspruchnahme des Kurparks für zusätzliche Wohngebäude. Darin sah sich ein Bewohner in seinen Rechten beeinträchtigt, zudem befürchtete er einen Wertverlust seiner Immobilie. Diese Überlegungen stellen nicht mehr Gegenstand dieser Bauleitplanung dar, eine Inanspruchnahme des Kurparks für bauliche Anlagen wurde aber aus städtebaulichen Überlegungen nicht weiter verfolgt.

Vorschläge für Siedlungserweiterungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet wurden im Weiteren geprüft, sind aber ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Anregungen auf Veränderungen der Baugrenzen konnte nur teilweise gefolgt werden. In einem Fall stellte der Schutz der Kaapdüne ein höheres Gut als ein vergrößerter Bauteppich dar, teilweise sollte auch das Freihalten vor baulichen Anlagen im rückwärtigen Gartenbereich und zur nächsten Bauzeile gesichert werden.

Für eine größere Immobilie an der Straße Westerloog wurde angeregt, auch als Nutzungen „Hotel“, „Aparthotel“ oder „Pension“ sowie „Schank- und Speisewirtschaften“ zuzulassen. Dem wurde im Rahmen der Festsetzung des Besonderen Wohngebietes I gefolgt. Die genannten Nutzungen sind darin zulässig.

Weiterhin erging die Anregung, dass die Baugrenzen straßenseitig vorhandene Veranden mit berücksichtigen sollten. Dem wurde nicht gefolgt. Inseltypische Veranden sind jedoch auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baugrenzen wurden insofern nicht verändert.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden die Stellungnahmen der ev. Landeskirche aus dem früheren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorf“ erneut vorgebracht mit der Forderung auf Schaffung eines größeren Nutzungsspektrums für ihre Immobilie. Insbesondere sollten Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein wie in den Ursprungsplänen. Da die Zukunft der Immobilie nach Auslaufen eines Pachtvertrages im Jahr 2018 derzeit aber noch nicht absehbar ist, hat sich die Gemeinde Spiekeroog zur Teilung des Bebauungsplanes ent-

schlossen und wird zunächst nur die Bereiche weiter verfolgen, bei denen die zukünftige Nutzung geklärt ist. Der Bereich der ev. Landeskirche wird deshalb zu gegebener Zeit als Teil B des Bebauungsplanes weitergeführt.

Eine weitere Stellungnahme betraf den Wunsch auf Erweiterung des Edeka-Marktes. Hierzu wurden erste Planüberlegungen vorgebracht, die jedoch noch nach Ansicht der Gemeinde Spiekeroog anzupassen und zu verfeinern sind. Dies soll über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen, womit die Fa. Edeka einverstanden ist.

Für das sog. „Gelbe Haus“ sollte ein größerer Bauteppich festgesetzt werden, zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum südlich liegenden Weg „Westend“. Bis zu diesem Weg befindet sich jedoch ein Flurstück, welches nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt. Entsprechende Festsetzungen waren insofern nicht möglich. Das Grundstück ist aber bereits im Bestand erschlossen, so dass die Gemeinde hier zunächst keinen weiteren Handlungsbedarf erkannte. Im Weiteren wurde das Grundstück aufgrund der ungeklärten Erschließungssituation jedoch aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen, so dass für dieses weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 gelten.

Weiterhin wurde die Tiefe des Bauteppichs der ersten Bauzeile nördlich des Gartenweges in Richtung „Up de Dünen“ angesprochen. Hier lag eine größere Tiefe vor als bei vergleichbaren Baugebieten. Die Planung wurde darauf unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes angepasst.

Weiteren Anregungen auf eine geänderte Zuordnung der Baugebiete von einzelnen Grundstücken wurde mit Hinweis auf die Herausarbeitung der Gebietskategorien für die festzusetzende Art der baulichen Nutzung überwiegend nicht gefolgt. Konkret war hier die Anregung der Aufnahme von weiteren Grundstücken bzw. Flächen in die Baugebietskategorie Sondergebiet „Tourismus/Ortsmitte“. Die Kategorisierung sollte nicht auf Einzelfälle aufgeweicht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 (1) BauGB forderte der Landkreis Wittmund die Absicherung des Verbrauchermarkes, um die Versorgung des Grundzentrums Spiekeroog mit den Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern. Die planungsrechtliche Sicherung des Betriebes wird nach Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und eines aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen, der Bereich wurde deshalb im Weiteren aus der Planung entlassen.

Angeregt wurde weiterhin, für das gesamte Gemeindegebiet einen Generalentwässerungsplan aufzustellen. Die Neuaufstellung eines Generalentwässerungsplanes für die Gemeinde ist nach erneuter Rücksprache mit dem Landkreis Wittmund jedoch nicht erforderlich. Für die Gemeinde Spiekeroog besteht eines noch funktionierendes Entwässerungssystem. Da die Ausweisung des Bebauungsplanes zudem bestandsorientiert erfolgt, muss das Konzept nicht überarbeitet bzw. ergänzt werden. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Vorlage von Bauanträgen die Entwässerung konkret nachzuweisen ist.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen wäre zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine detaillierte Bestandserfassung der Flächen vorzunehmen, um die Wertigkeit dieser Flächen bewerten zu können. Hinsichtlich der Ausweisung von Waldflächen als Bauland wurde angemerkt, dass hierfür eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt werden müsste. Entsprechende Neuaufforstungen wären vorzunehmen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Neue Bauflächen werden jedoch nur in untergeordnetem Rahmen ausgewiesen bzw. eine Bebauung wäre

gemäß § 34 BauGB auch jetzt bereits zulässig. Auch werden keine Waldflächen in Anspruch genommen, so dass daraus kein weiterer Handlungsbedarf ableitbar war.

Vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz wurde auf die vollständige Berücksichtigung der gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes festgesetzten 50-m-Zone hingewiesen. Die Deichschutzzone wird als solche in der Planzeichnung vollständig mit einem Abstand von 50 m zum Deichfuß gekennzeichnet. Für die innerhalb dieses Bereiches liegen (Haupt)-Gebäude 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 aufgehobenen Bebauungsplanes "Dorf" mit der Ausnahme, dass der bauliche Bestand nunmehr berücksichtigt worden ist. Die nicht überbaubaren Bereiche innerhalb der Deichsicherungszone wurden mit dem Planzeichen „Von Bebauung freizuhaltender Bereich“ versehen und eine textliche Festsetzung entsprechend dem Vorschlag des Nds. Landesbetriebes getroffen.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung, die auf dieser Ebene zu berücksichtigen sind.

Während der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurde zunächst vom Landkreis Wittmund ein redaktioneller Hinweis zur Abgrenzung der Deichsicherungszone gegeben. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Zur Oberflächenentwässerung wurde ausgeführt, dass die Entwässerung in vielen Teilbereichen auf Spiekeroog als nicht abschließend befriedigend sichergestellt betrachtet wird. Die Hinweise sind im Weiteren im Rahmen von jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder der Erstellung von Einzelobjekten zu beachten. Die Gemeinde Spiekeroog wird bei jedem zukünftigen Bauvorhaben dem jeweiligen Bauherren entsprechende Hinweise geben.

Vom NLWKN wurde im Verfahren nach 4 (2) BauGB und der ersten erneuten Auslegung nach § 4a (3) BauGB ebenfalls auf die Nutzungen innerhalb der Deichsicherungszone hingewiesen. Dies ist jedoch innerhalb der textlichen Festsetzungen § 13 geregelt. Festgestellt wurde zwar, dass Flächen innerhalb der Deichsicherungszone schon vorhandener Bebauung und an sie angrenzende Flächen als überbaubare Flächen festgelegt wurden. Der Sachverhalt ist korrekt dargestellt, dies entspricht aber auch den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes, der ebenfalls die Baugrenze innerhalb der Deichschutzzone festgesetzt hatte. Daraufhin sind Gebäude zulässigerweise errichtet worden. Die jetzigen Festsetzungen entsprechen dieser Planungslogik, lassen aber keine weiteren baulichen Entwicklung innerhalb der Deichschutzzone zu.

Damit ist der zulässigerweise entstandene Gebäudebestand planungsrechtlich abgesichert.

Nach Absprache mit der Unteren Deichbehörde des Landkreises Wittmund sollten die Festsetzungen des Baugebietes unverändert bleiben und die frühere Abgrenzungslinie der Deichsicherungszone in dem ehemaligen Verlauf gekennzeichnet werden. Dem wurde gefolgt. Die Abweichung zu der jetzigen Abgrenzung der Deichsicherungszone beträgt 6 m.

Sollten im Folgenden Bauanträge für diesen Bereich zwischen der ehemaligen und aktuellen Abgrenzungslinie der Deichsicherungszone gestellt werden, könnte die Untere Deichbehörde als dafür zuständiges Gremium eine Genehmigung unter der Voraussetzung der „Offenbar nicht beabsichtigte Härte“ genehmigt werden. Es kann seitens der Unteren Deichbehörde nicht erkannt werden, inwiefern mit den bestehenden Gebäuden die Deichsicherheit gefährdet wäre.

Die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen i. V. m. den textlichen Festsetzungen werden nicht verändert.

Seitens des Landkreises Wittmund und des OOWV wurden redaktionelle Ergänzungen bzw. Änderungen innerhalb der Begründung angeregt, diesen wurde gefolgt.

Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Domänenamt Oldenburg wie auch der Eigentümer des „Gelben Hauses“ verwiesen nochmals auf eine planungsrechtlich nicht gesicherte Erschließung des Grundstückes über eine Fläche des Domänenamtes, welche jedoch nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist. Die Gemeinde Spiekeroog verwies diesbezüglich zunächst darauf, dass der bauordnungsrechtliche Anschluss an das öffentliche Wegenetz seitens der Gemeinde derzeit nicht abschließend geklärt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass hier privatrechtliche Übereinkünfte bestehen, die den Anschluss an die Wege Westend oder Up de Höcht sicherstellen. Die Abwasserentsorgung des „Gelben Hauses“ erfolgt nach Aussage des OOWV durch eine Kanalisation über das Grundstück des Domänenamtes bis zum Gartenweg. Es wird davon ausgegangen, dass die weitere Ver- und Entsorgung ebenfalls über das Grundstück des Domänenamtes erfolgt.

Die Erreichbarkeit des Grundstückes ist im Bestand ebenfalls über das Grundstück des Domänenamtes gegeben. Über privatrechtliche Einigungen oder Nicht-Einigungen darüber ist der Gemeinde Spiekeroog im Übrigen nichts bekannt. Dies betrifft aber auch nicht den Bebauungsplan, weil die in Rede stehende Fläche nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darstellt.

Ein Grundstück muss jedoch auch zudem nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sofern die Erschließung auch privatrechtlich gesichert werden kann. Dies ist hier prinzipiell möglich.

Zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung wurde das Grundstück jedoch aus dem Plangebiet genommen, weil hierfür derzeit nicht alle Rahmenbedingungen der Erschließung geklärt werden können.

Zu anderen Flächen des Domänenamtes (im vorliegenden B-Plan: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, nördlich der Gemeindestraße Bi'd Utkiek und öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naturbelassene Grünfläche an der Straße Noorderloog, südlich der Kirche) erkundigte sich das Amt nach Übernahme der Pflegekosten und der Übernahme der Flächen durch die Gemeinde. Die Verwertbarkeit der Flächen wäre eingeschränkt. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung der Gemeinde Spiekeroog stellt jedoch die kommunale Zielsetzung nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange dar. Dabei ist es schon möglich, dass wirtschaftliche Belange anderen Belangen (hier den bestehenden ökologischen und ortsbildprägenden Belangen) untergeordnet sind. Eine Übernahme ist derzeit nicht vorgesehen, die Frage ist aber auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Von privater Seite aus wurde im Rahmen der ersten erneuten Auslegung prinzipiell die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten hinterfragt, da damit Einnahmequellen der darin befindlichen Immobilieneigentümer beeinträchtigt wären.

Die Gemeinde Spiekeroog verweist dazu darauf, dass im vorliegenden B-Plangebiet „Dorf“ ca. 2,5 ha Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Eine Umwandlung stellen diese Festsetzungen jedoch nur zum Teil dar, weil z. B. der Bereich Slurpad bereits im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Zudem wurden in der Vergangenheit auch innerhalb der Bebauungspläne Nrn. 7 A, 12 und 13 Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Vor allem wurden bei der vorliegenden Planung aber auch die Vorgaben des OVG-Urteils zum B-Plan Dorf /1. Fassung berücksichtigt

Im Rahmen der Bauleitplanung hat demzufolge ein Planaufsteller zunächst zu prüfen, ob nicht Baugebiete nach §§ 2 – 9 BauNVO festgesetzt werden können. Dies ist hier im Gegensatz zum vom Gericht aufgehobenen Bebauungsplan „Dorf“ erfolgt. Innerhalb dieser Prüfung sind sehr wohl Quar-

tiere vorgefunden worden, die überwiegend dem Wohnen dienen und deshalb als Allgemeine Wohngebiete festzusetzen sind.

Es verbleibt hier die Zielsetzung der Gemeinde, durch die Festsetzung u. a. von Allgemeinen Wohngebieten die Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum voranzutreiben. Weiterhin soll die Umnutzung bestehender (Dauer-) Wohnnutzungen auf diesem Wege erschwert werden.

Weiterhin wurde die Zulässigkeit von bestehenden II-geschossigen Hotelbauten als Begünstigung für eine einzelne Interessengruppe gewertet. Die Planung wird nach Planungswillen der Gemeinde Spiekeroog jedoch nicht verändert. In der Gemeinde dominieren eingeschossige Gebäude, dieses kleinteilige Erscheinungsbild soll auch erhalten bleiben. Ausnahmen gelten hiervon nur bei wenigen bestehenden, zulässigerweise errichteten Hotelgebäuden. Deren Bestand soll planungsrechtlich gesichert werden. Neue zweigeschossige Gebäude, auch Hotelgebäude, sollen deshalb nicht entstehen können.

In einer weiteren Stellungnahme wurde eingefordert, dass bestehende Zweitwohnungen als Nebenwohnung im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ weiterhin zulässig sein sollten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. In einen genehmigten Bestand greift der vorliegende Bebauungsplan auch nicht ein.

Der Bestandsschutz gilt unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grundsätzlich haben rechtmäßig entstandene Nutzungen Bestandsschutz. Die Vorgaben der Bebauungsplanänderung kommen erst bei einer wesentlichen Änderung des Baukörpers (größerer Umbau oder Neubau) oder bei einer Nutzungsänderung (Änderung der genehmigten Benutzungsart) zum Tragen. Als wesentliche Änderung sind Maßnahmen zu verstehen, die die Qualität bzw. die Quantität einer baulichen Anlage wesentlich verändern. Die abschließende Entscheidung über den Bestandsschutz obliegt der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Wittmund.

Die gewünschte Klarstellung (zulässige Nutzung Zweitwohnungen) erfolgt nicht, da Zielsetzung der Gemeinde neben der Schaffung einer Rechtsgrundlage für Ferienwohnungen auch die Stärkung des Dauerwohnens in der Ortsmitte ist. Bei wesentlichen Änderungen der baulichen Anlagen soll daher diese Vorgabe der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden.

Für die Eigentümer des „Gelben Hauses“ wurden die Anregungen sinngemäß wiederholt (Umgang damit s. o.)

Angemerkt wurde weiterhin, dass bei der Festlegung der zulässigen Grundflächen von Gebäuden in Bezug auf die Staffelung der Grundstücksgrößen (bis 600 m^2, 600 – 800 m^2 und über 800 m^2) unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) entstehen können. Dies wird von der Gemeinde bestätigt. Es ist tatsächlich so, dass bei einer stufenförmigen Einordnung der Größe der Baugrundstücke prozentual unterschiedlich große Baumöglichkeiten entstehen können. Dies wird von der Gemeinde Spiekeroog jedoch hingenommen. Sie möchte aus städtebaulichen Gründen sicherstellen, dass auf größeren Baugrundstücken auch auf die Grundfläche bezogen größere Gebäudeeinheiten entstehen können.

Weiterhin wurde nachgefragt, inwieweit ein abgetrenntes Baugrundstück über eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m^2 verfügen müsste. Die Gemeinde Spiekeroog verweist dazu darauf, dass eine ihrer städtebaulichen Zielsetzungen die Mindestgröße von 600 m^2 für Baugrundstücke darstellt und insofern diese Regelung auch für abgetrennte Grundstücke gilt.

Der Bauteppich für das „Gelbe Haus“ wurde weiterhin nicht für ausreichend erachtet, das Alleinstellungsmerkmal hinterfragt und zudem ausgeführt, dass zum Erhalt der Ansichtsfläche des Gebäudes von Süden ein Eintrag in die Denkmalliste erforderlich wäre (Umgang mit dem Grundstück s. o.).

Insofern werden die Festsetzungen diesbezüglich nicht verändert.

Im Rahmen einer weiteren erneuten öffentlichen Auslegung ergingen vom Landkreis Wittmund Hinweise zu wasserrechtlichen Belangen, die im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung zu beachten sind. Weiterhin wurde auf den Dünenschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Es wurde diesbezüglich ein Hinweis als „Nachrichtliche Übernahme“ auf geschützten Dünen im Gemeindegebiet auf die Planzeichnung aufgenommen. Darin wird formuliert, dass auf der Baugenehmigungsebene eine Prüfung vorzunehmen ist, ob von einer geplanten Bebauung geschützte Dünen betroffen sein könnten. Die Vorgehensweise wurde mit dem Landkreis Wittmund abgestimmt.

Erneut wurde vom NLWKN auf die Lage eines Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes innerhalb der festgesetzten Deichschutzzone hingewiesen. Hier sind tlw. auch bauliche Anlagen oder Teile davon vorhanden. Es wurde gefordert, die Flächen der Deichschutzzone aus dem Bebauungsplan herauszunehmen oder als Flächen zu kennzeichnen, in denen keinerlei Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Diese Auflagen sollten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Nach Absprache mit der Unteren Deichbehörde des Landkreises Wittmund konnten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Baugebietes unverändert bleiben und die frühere Abgrenzungslinie der Deichsicherungszone in dem ehemaligen Verlauf gekennzeichnet werden.

Sollten im Folgenden Bauanträge für diesen Bereich zwischen der ehemaligen und aktuellen Abgrenzungslinie der Deichsicherungszone gestellt werden, könnte die Untere Deichbehörde als dafür zuständiges Gremium eine Genehmigung unter der Voraussetzung der „Offenbar nicht beabsichtigte Härte“ genehmigt werden. Es kann seitens der Unteren Deichbehörde nicht erkannt werden, inwiefern mit den bestehenden Gebäuden die Deichsicherheit gefährdet wäre.

Die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen i. V. m. den textlichen Festsetzungen wurden insofern nicht verändert. Dies betrifft auch die Forderung nach Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzgl. Nebenanlagen, untergeordneten Bauteilen Spielplätzen, Regenrückhaltebecken, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Bäume u. ä. die Deichsicherheit ggf. gefährdende Anlagen. Hierzu wurde bereits die Festsetzung Nr. 13 getroffen, in der geregelt wird, dass innerhalb der Deichschutzzone Anlagen jeder Art gemäß § 16 NDG nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Zu den Anlagen jeder Art gehören auch Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc.. Der Begründungstext zu dem Bebauungsplan war zu dem erneuten Entwurf bereits angepasst worden. Ein weiterer Änderungsbedarf ist aus der Stellungnahme nicht erwachsen.

Die Nationalparkverwaltung regte eine redaktionelle Änderung im Umweltbericht an, der gefolgt wurde.

Von privater Seite aus wurde Erweiterungen der überbaubaren Flächen für zwei Grundstücke am Süderloog angeregt. Dies hätte auf den Grundstücken zur Folge, dass keine baulichen Anlagen mehr über einer Grundfläche von 210 qm zugelassen werden. 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 wäre.

Die Gemeinhde Spiekeroog verweist darauf, dass es richtig ist, dass mit den Vorgaben zur Größe baulicher Anlagen im Verhältnis zu der zur Verfügung stehenden Baugrundstücksfläche angepasste Gebäude entstehen sollen. Dabei können mehrere bauliche Anlagen in der zugeordneten maximalen Grundfläche errichtet werden, so dass auf einem Grundstück durchaus im rückwärtigen

Bereich bauliche Anlagen errichtet werden könnte. Zielsetzung der Gemeinde ist u. a. die Ermöglichung zusätzlicher, aber größenmäßig angepasster Gebäude. Damit soll v. a. Raum für Dauerwohnen und Ferienwohnen geschaffen werden. Davon kann auch der Einwandschreiber profitieren.

Das andere Grundstück ist derzeit nicht bebaut. Auch hier sind mehrer bauliche Anlagen zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, keine überdimensionieten Gebäude zuzulassen, sondern eine kleinteilgere Bebauung zu ermöglichen. Dabei sollen auch frühere städebauliche (Fehl-)entwicklungen nicht fortgeführt werden.

Es liegt in dem planerischen Ermessen einer Gemeinde, ob und wie sie Zielsetzungen für ein Plangebiet aufstellt unabhängig von einer Bestandssituation. Zudem wird der Einwandschreiber mit der Planung besser gestellt als im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 d.

Eine weiterhin unterstellte unrechtmäßige und grundgesetzwidrige Ungleichbehandlung zu anderen Flächen im Gemeindegebiet ist zudem aus städtebaulicher Sicht nicht erkennbar. In den Randbereichen der Siedlungsstrukturen Spiekeroogs liegt eine vergleichsweise aufgelockerte Form der Bebauung vor, die beibehalten werden soll. Im Ortsinneren besteht diese Struktur nicht mehr. Im Übrigen liegt es im Ermessen des Rates der Gemeinde Spiekeroog nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange, ob er Grundstücksflächen auch für Erholungsnutzungen sichern will. Dies ist hier der Fall. Zudem obliegt es in der Entscheidungsgewalt der Gemeinde, in welchen Bereichen sie unter städtebaulichen Aspekten eine höhere und in welchen eine weniger hohe Verdichtung anstrebt.

In einer anderen Stellungnahme wurde eine fehlende Bedarfsermittlung für die Schaffung von Dauerwohnraum bemängelt. Hier würde die Planung zu stark in das Eigentumsrecht der Grundstücksbesitzer eingreifen Nach Ansicht der Gemeinde Spiekeroog ist der Mangel an auch bezahlbarem Dauerwohnraum jedoch seit Jahren offensichtlich und bekannt, so dass auf eine aktuelle Bedarfsermittlung, die zudem auch nur ein gerade aktuelles Bild aufzeigen würde, nicht erforderlich wäre. Dabei wird auch berücksichtigt, dass, wie der Einwandschreiber selber formuliert, jahreszeitlich hier durchaus auch Schwankungen auftreten können. Zukünftiger Leerstand wird nicht erwartet.

Es besteht hier das öffentliche Interesse der Schaffung von Dauerwohnraum, der errichtet werden soll. Die dafür getroffenen textlichen Festsetzungen lassen darüber hinaus auch das Entstehen von Ferienwohnungen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes etc. zu, sodass hier ein übermäßiges Eingreifen in die Eigentumsrechte der Grundstücksbesitzer nicht abgeleitet werden kann.

In einer zweiten Stellungnahme verwies der Einwandschreiber darauf hin, dass im Rahmen der Planung u. a. Allgemeine Wohngebiete festgesetzt würden, die es auf der Insel bis dato nicht gegeben hätte. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten würden Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur untergeordnet zulässig sein. Die Gemeinde Spiekeroog stellt hierzu fest, dass im B-Plangebiet „Dorf“ ca. 2,5 ha Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Umwandlung gegenüber vorigen Planungen stellen diese Festsetzungen insofern nur zum Teil dar. Für den Bereich Slurpad sind z. B. im Bebauungsplan Nr. 16 Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch wurden in der Vergangenheit innerhalb der Bebauungspläne Nrn. 7 A, 12 und 13 Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Übrigen wurden bei der vorliegenden Planung auch die Vorgaben des OVG-Urteils zum B-Plan Dorf /1. Fassung) erfüllt.

Zielsetzung der vorliegenden Planung ist es jedoch, das (Dauer-)Wohnen zu stärken und die Ferienwohnungen zu begrenzen.

Weiterhin wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von zweigeschossigen Hotelgebäuden im Bestand hinterfragt, hier wurde eine einseitige Bevorzugung einzelner Interessengruppen angemerkt.

In der Gemeinde Spiekeroog dominieren jedoch eingeschossige Gebäude und dieses eher kleinteilige Erscheinungsbild soll nach Ansicht der Gemeinde Spiekeroog auch erhalten bleiben. Ausnahmen gelten hiervon nur bei bestehenden, zulässigerweise errichteten Hotelgebäuden. Deren Bestand soll auch planungsrechtlich gesichert werden. Neue zweigeschossige Gebäude, auch Hotelgebäude, sollen deshalb nicht entstehen können.

Eine Anwohnerin am Melksett regte eine vergrößerte überbaubare Grundstücksfläche für ihr Grundstück an. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte für das Gemeindegebiet einheitlich. Diese ist in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche im überwiegenden Teil des Siedlungszusammenhanges festgesetzt. Allein in den hoch verdichteten Bereichen im zentralen Siedlungsbereich beträgt der Abstand nur 3 m. Im äußeren Bereich des Siedlungszusammenhanges soll damit die aufgelockerte und kleinteilige Siedlungsstruktur erhalten bleiben. Im Siedlungsinneren ist eine andere städtebauliche Struktur mit Bebauung teilweise bis an die Straßenfläche heran vorhanden.

Von einem Miteigentümer eines Grundstückes am Noorderpad wurde die Beeinträchtigung der Oberflächenentwässerung in Form eines Grenzgrabens befürchtet, über den auch das Kurviertel entwässern würde. Im Bereich des Grabens könnte eine Bebauung erfolgen. Die Gemeinde Spiekeroog verweist diesbezüglich darauf, dass im Fall einer zusätzlichen Bebauung grundsätzlich die Entwässerungssituation eines Grundstückes nachzuweisen ist. Die schadlose Oberflächenentwässerung ist grundsätzlich Teil der Erschließungsplanung.

Sollte eine Bebauung erfolgen, ist insofern auch sicherzustellen, dass dieses nicht mit einer Beeinträchtigung der Entwässerungssituation auf Nachbarflächen verbunden ist.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Der Ort Spiekeroog ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (2006) als Grundzentrum eingestuft und hat unteren anderem die Schwerpunktaufgabe *Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs*, muss aber auch ausreichend Wohnraum für die eigene Bevölkerung sichern. Da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten diesbezüglich weitestgehend ausgeschöpft sind, muss die Gemeinde entsprechend der raumordnerischen Vorgabe für die Zukunft weitere Baumöglichkeiten schaffen. Dies erfolgt im vorliegenden Rahmen eher eingeschränkt, weil hier überwiegend der bauliche Bestand geordnet und gesichert werden soll, relevante bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Hierfür müsste im Rahmen weiterer Planungen andere Baugebiete geschaffen werden.

3.2.2 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über die bestehenden Wege und Straßen vollständig erschlossen. Erweiterungen sind nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet erstreckt sich über den größten Teil des bestehenden Siedlungsbereiches von Spiekeroog. Entsprechend sind Umweltzustand und das Ortsbild von der vorhandenen Bebauung, den Verkehrswegen, Grünflächen, Gebäuden, Hausgärten, Gehölzen und Restbeständen der ursprünglichen Dünenlandschaft geprägt.

Die Planung ist bestandsorientiert. Insofern werden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, die die Umwelt erheblich beeinträchtigen oder zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führen könnten. Entsprechend sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig.

Zu Natur und Landschaft und zur Eingriffsregelung wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) näher ausgeführt.

3.2.4 Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten Arten gleichgestellt. Im Plangebiet ist die typische Vogelwelt der Gehölze und Hausgärten zu erwarten. Hinweise auf besondere Vogelvorkommen liegen nicht vor.

Alle Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten. Das Plangebiet kann als Jagdrevier für Fledermäuse bedeutsam sein. Hinweise auf konkrete Fledermausquartiere in Bäumen mit geeigneten Baumhöhlen oder in Gebäuden liegen nicht vor.

Weitere potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten sind im Plangebiet auf Grund der örtlichen Standortbedingungen und der bekannten Verbreitungskarten streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Der Artenschutz wird auf der Umsetzungsebene sichergestellt.

Soweit Gehölzrodungen notwendig sind, wird zur Vermeidung von Tötungen von Brutvögeln die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeiten vorgenommen.
Quartierspotenziale für Fledermäuse, z.B. in alten Baumhöhlen, werden in den Bereichen zusätzlicher Baumöglichkeiten nicht erwartet. Auf der Umsetzungsebene wird vor der Bebauung durch örtliche Überprüfung sichergestellt, dass keine Quartiere betroffen sind.

Damit wird auf der Ebene des Bebauungsplanes deutlich, dass der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

Zum Artenschutz wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung, Pkt. 1.2.3) näher ausgeführt.

❑ Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben ist auf der Umsetzungsebene sicher zu stellen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen bzw. darzulegen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

- Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):
  Im Hinblick auf möglicherweise in den Gehölzen vorkommende Brutvögel sind unvermeidbare Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten zu legen. (Winterhalbjahr Oktober bis März).

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.
Tötungen von Fledermäusen werden auf Grund fehlender Quartiersqualitäten ausgeschlossen.

- Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):
  Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den in der Umgebung potenziell vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungsbedingten Ausgangsbedingen bzw. Vorbelastungen gering.
  Gegenüber jagenden Fledermäusen können von dem Vorhaben ausgehende artenschutzrechtliche Störungen ausgeschlossen werden.
- Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):
  Für die potenziell betroffenen verbreiteten Vogelarten wird die ökologische Funktion durch umfangreiche vergleichbare geeignete Habitate und Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt.

Damit ist auf der Ebene der Bebauungsplanung insgesamt erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

3.2.5 Klimaschutz

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- *Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- *Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen.*

Die Gemeinde Spiekeroog hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Grundzentrum Spiekeroog überprüft, relevante Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen vor dem Hintergrund des Schutzes des Ortsbildes und Freiraumes nicht..

3.2.6 Wasserschutzgebiet

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, BS Aurich, verweist auf die Auflagen aus der Festlegung der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Schutzzonenverordnung vom 17. August 1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09. November 2009 sind zu beachten. Es wurde seitens des Landkreises Wittmund in einem anderen Planverfahren darauf hingewiesen, dass auf Spiekeroog das Trinkwasser ausschließlich aus der Süßwasserlinse der Insel gewonnen wird. Insofern kommt dem Grundwasserschutz hier eine besondere Bedeutung zu.

Das beplante Gebiet liegt nach Aussage des OOWV mit Ausnahme einzelner Flächen südlich der Wege Süderloog (betr. Schulgelände) bzw. Pollerdiek in der Trinkwasserschutzzone III für das Wasserwerk Spiekeroog. Es umfasst den südlichen Teil der Süßwasserlinse, die für die Trinkwasserversorgung der Insel Spiekeroog genutzt wird. Das Süßwasservorkommen ist räumlich eng begrenzt, vergleichsweise sehr geringmächtig und besitzt i.d.R. keine schützenden Deckschichten. Die Nutzung der Süßwasserlinse als Trinkwasservorkommen hat daher einen hohen Stellenwert auf der Insel.

3.2.7 Deichschutzzone

Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes „Dorf“ befinden sich in der gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes festgesetzten 50-m-Zone vom Deich. Dabei soll gemäß Festsetzung des Besticks des Hauptdeiches auf Spiekeroog vom 25.09.1972 ein 1 m breiter Räumstreifen den Deich binnenseitig begrenzen.

Innerhalb der Deichsicherungszone dürfen Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichschutzzone wird als solche in der Planzeichnung vollständig mit einem Abstand von 50 m von der landseitigen Böschungsoberkante des Deichringgrabens gekennzeichnet. Für die innerhalb dieses Bereiches liegen (Haupt)-Gebäude 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 "Dorf" mit der Ausnahme, dass der bauliche Bestand nunmehr berücksichtigt worden ist. Die nicht überbaubaren Bereiche innerhalb der Deichsicherungszone wurden mit dem Planzeichen „Von Bebauung freizuhaltender Bereich“ versehen und eine textliche Festsetzung getroffen, die neben dem Ausschluss von Hauptanlagen auch den Ausschluss von baulichen Nebenanlagen oder anderen Erschwernissen (wie Wasserflächen, Spielgeräte) im Rahmen der Deichsicherung trifft.

Das NLWKN weist auf Folgendes hin: Sollte durch eine weitere Flächenversiegelung durch Bebauung eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in den Deichringgraben erfolgen müssen, so wären deich- und wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Innerhalb der Planzeichnung wurde die Abgrenzung der Deichschutzzone im Bereich Melksett nach heutigem Kenntnisstand ebenso gekennzeichnet wie die ehemalige Abgrenzung, die zur Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde und wo die Bebauung auch umgesetzt ist. Die Differenz beträgt 6 m, teilweise liegen die Gebäude in der nunmehr geltenden Deichsicherungszone. Sollten hier Umbaumaßnahmen o. ä. erfolgen, sind diesbezüglich gesonderte Abstimmungen mit der Unteren Deichbehörde erforderlich.

Sollte durch eine weitere Flächenversiegelung durch Bebauung eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in den Deichringgraben erfolgen müssen, sind deich- und wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Die zusätzliche Beschickung des Deichbinnengrabens kann ggf. die schon zum derzeitigen Zeitpunkt vorhandenen Entwässerungsprobleme der besiedelten Flächen Spiekeroogs verschärfen. Durch die zusätzliche Einleitung resultierende Mehrkosten wären lt. Aussage vom NLWKN vermutlich durch den Verursacher zu tragen. Es sollten deshalb frühzeitig Gespräche mit dem Träger der Deicherhaltung aufgenommen werden.

3.2.8 Denkmalschutz

Im Siedlungsbereich der Gemeinde Spiekeroog befindet sich eine Reihe von Bau- und Bodendenkmalen. Diese wurden nach Kenntnisstand nachrichtlich übernommen.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Als Allgemeine Wohngebiete wurden Bereiche am Slurpad bzw. Lütt Slurpad und am Kaapdünenweg/Süderloog (tlw.) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Hier sind Beherbergungsbetriebe und nicht störenden Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Darunter fallen nach Novellierung der BauNVO 2017 auch Ferienwohnungen. Durch die Anwendung von § 1 (5) BauNVO können in einem allgemeinen Wohngebiet Beherbergungsbetriebe zwar zugelassen werden, der Gebietscharakter muss sich dennoch vorwiegend durch eine Wohnnutzung auszeichnen. Gemäß derzeitiger Rechtsprechung ist von einem Verhältnis von Dauerwohnen zur Beherbergung von ca. 70 % bis 75 % zu 25 % bis 30 % auszugehen. Dies entspricht dem derzeitigen Bestand dieser Gebiete und soll auch zukünftig nicht verändert werden. Zulässig sind hier Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Explizit ausgeschlossen sind hier (wie auch in den folgenden Baugebieten) Zweiradverleih und Speditionsbetriebe, damit der bestehende ruhige Charakter der Insel nicht beeinträchtigt wird.

Sollten innerhalb dieses Baugebietes neuer Unterkünfte der Gästebeherbergung ab einer Größe von 120 m^2 geschaffen werden, sind diese nur zulässig, wenn gleichzeitig auch Wohnfläche für eine oder mehrere Betreiber- oder Dauerwohnung(en) geschaffen wird. Diese Wohnfläche muss über eine Größe von mindestens 30 % der neu geschaffenen Wohnfläche für Gästebeherbergung sowie über eine Größe von mindestens 30 m^2 verfügen. Diese Regelung gilt auch für die anderen Baugebiete und soll sicherstellen, dass zusätzlicher (Dauer-)Wohnraum geschaffen wird und sich das Verhältnis von (Dauer-)Wohnraum zu Gästebeherbergung nicht noch weiter verschlechtert. Die Wohnfläche für die Dauerwohnung ist auf demselben Grundstück wie die der Gästebeherbergung nachzuweisen.

Die Wohnfläche ist gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen so definiert, dass damit die zu Wohnzwecken zur Verfügung stehenden Aufenthaltsräume gemäß § 43 NBauO gemeint sind, nicht Abstellräume i. S. d. § 44 (4) NBauO.

Als Art der baulichen Nutzung wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Dorf“ teilweise eine Änderung von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen vorgenommen. Auch innerhalb Allgemeiner Wohngebiete waren in der Vergangenheit u. a. Ferienwohnungen eingerichtet worden. Das Änderungsverfahren erfolgt, um die vorhandene Mischung aus Dauerwohnen und Gästebeherbergung - hier insbesondere das Dauerwohnen und das Ferienwohnen – zu sichern.

Der Bestandsschutz gilt unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grundsätzlich haben rechtmäßig entstandene Nutzungen Bestandsschutz. Die Vorgaben der Bebauungsplanänderung kommen erst bei einer wesentlichen Änderung des Baukörpers (größerer Umbau oder Neubau) oder bei einer Nutzungsänderung (Änderung der genehmigten Benutzungsart) zum Tragen. Als wesentliche Änderung sind Maßnahmen zu verstehen, die die Qualität bzw. die Quantität einer bauli-

chen Anlage wesentlich verändern. Die abschließende Entscheidung über den Bestandsschutz obliegt der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Wittmund.

Die gewünschte Klarstellung (zulässige Nutzung Zweitwohnungen) erfolgt nicht, da Zielsetzung der Gemeinde neben der Schaffung einer Rechtsgrundlage für Ferienwohnungen auch die Stärkung des Dauerwohnens in der Ortsmitte ist. Bei wesentlichen Änderungen der baulichen Anlagen soll daher diese Vorgabe der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden.

4.1.2 Besondere Wohngebiete

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gem. § 4 a BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbetrieben 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. Betriebe des Beherbergungsbetriebes und sonstige Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig und können als sonstige Anlagen im Sinne des Absatzes 2 die Wohnnutzung anteilmäßig stärker ergänzen als in einem allgemeinen Wohngebiet. Als gebietsverträglich wird ein Verhältnis von Dauerwohnen zur Beherbergung von ca. 60 % zu 40 % angenommen.

Als besonderes Wohngebiet 1 (WB 1) wurden Bereiche an der Straße Westerloog festgesetzt. Hier ist bereits ein gewisser Nutzungsmix aus Wohnen, Gastronomie und Gästebeherbergung vorhanden, angrenzend auch ein Verbrauchermarkt, für den jedoch eine eigenständige Bauleitplanung erforderlich ist, das Quartier aber ebenfalls prägt. Insofern wurde für das WB 1 ein großes Nutzungsspektrum zugelassen. Um hier jedoch den Anteil an Gästebeherbergung im WB 1 nicht zu hoch werden zu lassen, wurde gemäß § 4 a (4) BauNVO festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind. Der Bestand ist davon nicht betroffen.

Als besonderes Wohngebiet 2 (WB 2) wurde der Bereich Melksett / Pollerdiek festgesetzt. Zulässig sind hier gemäß der Vergaberichtlinien der Gemeinde Spiekeroog aus den 1980er Jahren Wohngebäude mit mindestens einer Dauerwohnung i. S. der Festsetzung des § 3. Darüber hinaus sind auch Geschäfts-, Büro- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, sofern sie eine Dauerwohnung in dem Gebäude nachweisen können.

Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in beiden Besonderen Wohngebieten städtebaulich nicht gewünscht, die Gebiete sind v. a. für Wohnen und Beherbergungsgewerbe und somit für ruhige Nutzungen vorgesehen.

4.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Tourismus/Ortsmitte“

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann zulässig, wenn es sich von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dies ist hier im Ortskern vorhanden, da sich dieser durch einen großen Nutzungsmix auszeichnet und auch ein Mischgebiet nicht in Frage kommt.

Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe des Beherbergungsbetriebes und sonstige Gewerbebetriebe sind im Mischgebiet allgemein zulässig. Gemäß der Rechtsprechung ist von einem Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe 50 % zu 50 % auszugehen. Sofern

man die Ferienwohnungen zu den Gewerbegebieten zählen würde, würde dieser Anteil in diesem Bereich überschritten. Zudem ist ein Mischgebiet auf eine Mischung von Wohnen und Gewerbetrieben zum Haupterwerb ausgerichtet, was im Plangebiet eher nicht der Fall ist. Insofern ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO folgerichtig.

Das hier festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Einrichtungen und Anlagen, womit auch die unterschiedlichen Formen der Gästebeherbergung gefasst sind. Weiterhin sind hier auch Wohngebäude, geschäftlich-gewerbliche Nutzungen und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Damit wird der Bestand an Nutzungen in diesem Baugebiet abgebildet und planerisch abgesichert.

4.1.4 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“

Durch diese Festsetzung soll die vorhandene und planerisch gewollte Mischung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung gesichert werden. Insbesondere soll hierdurch die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gefördert werden, da der Neubau oder die Umnutzung von Wohngebäuden künftig nur unter der Voraussetzung der Schaffung einer Dauerwohnung möglich ist.

Dieses soll durch den Absatz 1 der textlichen Festsetzung § 6.2 klargestellt werden. Da dieses im Grunde nach auch auf die sogenannten Zweitwohnungen zutrifft, soll der Begriff des Dauerwohnens durch die nachstehende Beschreibung in Satz 2 näher bestimmt werden.

Räume für freie Berufe werden zugelassen, um die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zuzulassen. Diese Festsetzung zielt in erster Linie darauf ab, die Wohnnutzung mit der freiberuflichen Nutzung in einem Gebäude zu verknüpfen. Dieses können zum Beispiel freie Berufe aus dem gesundheitlichen Sektor wie zum Beispiel Ärzte, Krankengymnasten, Heilpraktiker etc. oder aus dem künstlerischen Sektor wie zum Beispiel Schriftsteller, Maler, Bildhauer etc. oder auch freie Berufe mit beratender Tätigkeit wie Anwälte, Notare, Steuerberater etc. sein. Diese Nutzungen haben in der Regel keinen besonderen Störgrad und sind mit den übrigen Hauptnutzungen des Sondergebietes verträglich. Daher werden freie Berufe zur Ergänzung der Wohn- und Gästenutzungen zugelassen.

Die im Sonstigen Sondergebiet getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von untergeordneten Nutzungen dient zur Bestandssicherung und zur Belebung des Gebietes durch Einrichtungen der Quartiersversorgung.

4.1.5 Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“

Bestandsorientiert werden die bestehenden Ferien- und Erholungsheime als eigenständige Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Hier sollen Anlagen und Praxen für gesundheitliche Einrichtungen ebenso ermöglicht werden wie Wohnungen für Mitarbeiter oder auch Dauerwohnungen. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entspricht der übergeordneten Zielsetzung der Gemeinde, ermöglicht den Betreibern der Einrichtungen aber auch ein vergrößertes Nutzungsspektrum.

4.1.6 Baugebiet „Wohngebäude“

Für das Flurstück „Westerloog 19/5“ wurde im Oktober 2013 ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Inhalte dieses Bebauungsplanes sind in den vorliegenden Plan eingeflossen.

4.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf / Grünflächen

Ebenfalls bestandsorientiert werden die Verwaltung, Schule, kirchliche Einrichtungen sowie sozialen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und die Feuerwehr als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Zweckbestimmungen der festgesetzten Grünflächen erfolgen ebenfalls bestandsorientiert.

4.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Es gilt ausschließlich die offene Bauweise, die Gebäudelängen bei seitlichem Grenzabstand von bis zu 50 m zulässt.

Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) oder der zulässigen Grundfläche (GR) werden in der Form nicht getroffen. Dafür wurden jedoch gestaffelt Regelungen zu der Größe baulicher Anlagen im Verhältnis zur Grundstücksgröße getroffen. Demzufolge sind bei Grundstücksgrößen unter 600 m^2 bauliche Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von 150 m^2 zulässig, bei Grundstücken zwischen 600 m² und 800 m^2 bauliche Anlagen in einer Größe von maximal 180 m^2 und bei Grundstücksgrößen über 800 m^2 von bis zu 210 m^2 zulässig. Sind mehrere bauliche Anlagen auf dem Grundstück vorhanden, müssen sie einen Abstand voneinander analog zu den Grenzabständen nach NBauO einhalten.

Mit Hilfe dieser Festsetzung und in Verbindung mit den Regelungen zur Eingeschossigkeit sowie den maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen soll gesichert werden, dass keine überproportional erscheinenden Gebäude auf den Grundstücken entstehen können.

Die zulässige maximale Traufhöhe von 3,20 m bzw. 3,50 m ist abhängig von den Regelungen der Baugestaltungssatzung I bzw. II der Gemeinde Spiekeroog, sie darf zudem 2,20 m nicht unterschreiten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,50 m, sie darf bei zulässigerweise errichteten zweigeschossigen Hotelbauten maximal 11,00 m betragen. In diesem Fall darf die Traufhöhe bis zu 6,00 m betragen. Diese Regelungen sichern den Bestand an höheren Hotelgebäuden ab, stellen aber nicht die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde dar. Die Gemeinde erkennt aber an, dass Hotelbauten häufig zur Erzielung einer benötigten größeren Anzahl von Betten durchaus auch auf eine größere Höhe in Verbindung mit den Geschossigkeiten angewiesen sind.

Die Höhen sollen in Bezug gesetzt werden zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße. Da es sich bei dem Plangebiet teilweise um Dünenlagen handelt, soll deshalb ein sogenannter „Hangzuschlag“ zu den Trauf- bzw. Gebäudehöhen die Einpassung der Gebäude in die Topographie sicherstellen. Gebäude auf Grundstücken, die aufgrund der Dünen bzw. Hanglage höher liegen als die Erschließungsstraße, bekommen einen Zuschlag bzgl. der zulässigen Höhe. Liegt die Grundstücksfläche niedriger als die jeweilige Erschließungsstraße, ist ein Wert von der zulässigen Höhe zu subtrahieren.

Die jeweilige Höhe des Wertes stellt die Höhendifferenz zwischen Oberkante Erschließungsstraße und der Oberkante des gewachsenen Oberbodens im Bereich der vorderen Fassade des Gebäudes dar. Zur besseren Verdeutlichung der Berechnung wurden Systemschnitte der textlichen Festsetzung § 10 beigefügt.

Für den Fall, dass auf einem Grundstück der gewachsene Oberboden aufgrund von anthropogenen Veränderungen nicht mehr erkennbar ist, soll mit der Baugenehmigungsbehörde vor Ort die Höhenlage ggf. unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke festgelegt werden.

Die überwiegend vorherrschende Kleinteiligkeit der Inselbebauung soll erhalten bleiben. Dennoch sind auch mehrere bauliche Anlagen auf einem Grundstück zulässig. Bei Grundstücksteilungen oder geplanter neuer Bebauung müssen die Baugrundstücke zudem eine Mindestgröße von 600 m^2 aufweisen. Auch diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die bauliche Verdichtung nicht zu groß wird, zudem sollen um die Gebäude ein angemessener Freiraum für Garten- und Erholungsnutzung verbleiben.

4.3 Baulinien, Baugrenzen, Überbaubare/nicht überbaubare Flächen

Im Ortsinneren wurden im Bereich der Straßen Süderloog und Norderloog Baulinien festgesetzt, die die dort bestehende und charakteristische städtebauliche Situation mit baulichen Versprüngen und Einengungen festschreiben. Sie stellen eine einzigartige bauliche Situation dar, die auch viele Urlauber mit der Insel verbinden. Sollte eines der davon betroffenen Gebäude zukünftig ersetzt werden müssen, ist es planerischer Wille der Gemeinde, dass an der gleichen Stelle neu gebaut wird.

Im Übrigen sind Baugrenzen im Ortsinneren in einem Abstand von 3,00 m und in den etwas weiter außen gelegenen Bereichen von 5,00 m, jeweils unter Berücksichtigung bestehender Gebäude, zu den nächsten öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt worden. Im Ortsinneren ist die Bebauung insgesamt enger, weiter außerhalb soll der großzügiger wirkende Straßenraum den Übergang zu den nicht bebauten Teilen der Insel abfedern. Die Bautiefe beträgt in der Regel 20 m, allein in Teilen der Straßen Westerloog und Norderpad wurde diese auf 40 m bzw. 50 m vergrößert, da dort bereits jetzt längere Baukörper, vielfach in Verbindung mit touristischen Nutzungen, stehen.

Es überwiegen jedoch Bautiefen von 20 m, die sicherstellen soll, dass die Gebäude straßenbegleitend errichtet und die rückwärtigen Grundstücksbereiche für ruhige Erholungsnutzungen im Garten gesichert werden. Diese Grundstücksteile sollen nicht durch angrenzende Bebauung beeinträchtigt werden.

Nebenanlagen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, dies gilt jedoch nicht für die nicht überbaubaren Flächen parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche. Hier soll der Raum der öffentlichen (Verkehrs-)Fläche nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den Verkehrsflächen sind allein inseltypische Veranden gemäß der weiterhin geltenden Gestaltungssatzung I der Gemeinde zulässig. Die wesentlichen Merkmale einer inseltypischen Veranda sind innerhalb der Festsetzung § 8 aufgeführt.

Nicht zulässig sind weiterhin frei stehende genehmigungspflichtige Werbeanlagen und die Unterkellerung von Bereichen außerhalb der Haupt- oder Nebengebäude.

Telekommunikations- und Funkmasten sind zum Schutz des Ortsbildes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

In den nicht überbaubaren Flächen, die sich innerhalb der 50 m Deichsicherungszone befinden, sind zum Schutz der Deiche und für den Fall, dass diese zu sichern sind, bauliche Anlagen und andere Einrichtungen, die die Unterhaltung der Deiche beeinträchtigen könnten, nicht zulässig oder dürfen nicht wesentlich geändert werden.

4.5 Erhalt- und Anpflanzgebote von Bäumen

Auf den einzelnen Grundstücksflächen im Plangebiet sind in der Regel bereits eine Reihe von Bäumen und Sträuchern vorhanden, die auch dem Wohlgefühl der Besucher dienen. Diese Struktur soll mit Hilfe der Festsetzung § 11 gesichert und insoweit ergänzt werden, als bei Neubauten pro angefangene 300 m^2 Grundstücksfläche ein Laubbaum (Ausnahme: Weide bzw. Pappel) zu pflanzen ist.

4.6 Erhaltungssatzung

Für die Gemeinde Spiekeroog gilt seit 2010 eine Erhaltungssatzung, die zum Ziel hat, zum einen die baulichen Strukturen zu erhalten, zum anderen aber auch absichern soll, dass die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde nicht entscheidend verändert wird. Aus diesem Grund bedürfen Nutzungsänderungen einer Immobilie der Genehmigung der Gemeinde. Bei Aufgabe von Wohnraum ist aus gleichem Grund neuer zu schaffen und grundbuchlich abzusichern.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	**ca. 41,6 ha**
Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,4 ha
Besonderes Wohngebiet 1	ca. 1,2 ha
Besonderes Wohngebiet 2	ca. 2,3 ha
Sonstiges Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“	ca. 16,1 ha
Sonstiges Sondergebiet „Tourismus/Ortsmitte“	ca. 6,0 ha
Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“	ca. 0,7 ha
Baugebiet „Wohngebäude“	ca. 0,1 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2,9 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5,8 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 4,1 ha

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). **Die Abwasserbeseitigung** erfolgt ebenfalls über den OOWV, der an der Gemeindestraße Achter d' Diek eine zentrale Kläranlage unterhält. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Wittmund gewährleistet.

5.3 Hinweise

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

5.4 Nachrichtliche Übernahme

Dünenschutz gemäß § 30 BNatSchG

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem gemäß § 30 BNatSchG geschützte Dünen vorkommen. Diese können in ihrer Lage und Ausprägung Änderungen unterliegen. Dünen sind zu schützen und dürfen nicht beeinträchtigt werden. In der Praxis bedeutet dies, dass schon bei der Planung eines Bauvorhabens eine Begutachtung zur Beurteilung des Baugrundstücks zu erfolgen hat, ob eine gemäß § 30 BNatSchG geschützte Düne betroffen ist. Sollte dies der Fall sein, so ist für die weitere Umsetzung des Vorhabens eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG einschließlich einer adäquaten Kompensation erforderlich.

5.5 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss des Rates	28.02.2013
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung	09.09.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	19.09.2014 – 20.10.2014
Beschluss über den geänderten Entwurf und die 1. erneute öffentliche Auslegung	02.06.2016
1. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	05.07.2016 – 16.08.2016
Beschluss über den geänderten Entwurf und die 2. erneute öffentliche Auslegung	05.10.2017
2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	06.11.2017 – 06.12.2017
Satzungsbeschluss des Rates	

Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Dorf“

Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Oldenburg, den 19.06.2018

Die Begründung ist dem Bebauungsplan „Dorf“ als Anlage beigefügt.

Spiekeroog, den

Bürgermeister

TEIL II:
UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB mit

- einem einleitenden Teil,
- der Beschreibung der Umweltauswirkungen mit einer Bestandsaufnahme, einer Auswirkungsprognose, der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Variantenprüfung sowie
- zusätzlichen Angaben, zum Beispiel zum Monitoring.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2 a BauGB an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

1.2 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Dorf“ der Gemeinde Spiekeroog bezieht sich auf eine Fläche von 42 ha. Mit dem Bebauungsplan sollen die örtlichen Siedlungsstrukturen und der dörfliche Charakter mit den Dauerwohnnutzungen und den touristischen Wohnnutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Insofern werden neben *Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf* insbesondere *Sonstige Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnungen“* und *„Tourismus/Ortsmitte“* sowie *Allgemeine Wohngebiete* und *Besondere Wohngebiete* festgesetzt.[1]

1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Dabei werden die Ziele des besonderen Artenschutzes als gesonderter Punkt behandelt.

1.3.1 Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Die Berücksichtigung der Ziele des besonderen Artenschutzes sowie die Belange des Waldes werden gesondert behandelt.

---

[1] Siehe städtebauliche Übersichtsdaten (Pkt. 5.1 in Teil 1 der Begründung)

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a (2) BauGB: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*	Die Planung ist bestandsorientiert und dient dem Ziele des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang von Grund und Boden.
§ 1 a (3) BauGB: *Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ... sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.*	Mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz der Eingriffsregelung entsprochen.
§ 1a (5) BauGB: *Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden*.	Eine besondere Bedeutung für den Klimahaushalt ist nicht ersichtlich. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die bestandsorientierte Planung keine besonders positiv klimawirksamen Landschaftselemente betrifft und die Klimaelemente der freien Landschaft unbeeinträchtigt bleiben.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Abs. 1 BNatSchG: *Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass* *1. die biologische Vielfalt,* *2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* *3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft* *auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich aus der bestehenden Wohnbebauung und Gartennutzung bzw. aus den bisher rechtskräftigen Festsetzungen. Die Planung entspricht dem nebenstehend aufgeführten Naturschutzziel, da vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Bebauung die biologische Vielfalt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild gesichert bleiben und kein unbesiedelter Bereich beansprucht wird.
Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung bei der Aufstellung**
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: *Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.*	Durch die bisherige Siedlungstätigkeit sind die ursprünglichen Bodenfunktionen bereits weitgehend überformt. Besondere Bodenfunktionen, z.B. als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt. Insofern entspricht die bestandsorientierte Planung dem Ziel, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren.

Ziele der Fachplanungen

Der Landschaftsprogramm als Fachplan des Naturschutzes auf Landesebene und der Landschaftsrahmenplan[2] als Fachplan auf regionaler Ebene konkretisieren für das Plangebiet keine weiteren Ziele.

1.3.2 Verträglichkeit gegenüber geschützten Bereichen

Das Plangebiet liegt außerhalb der geschützten Bereiche des Nationalparks Wattenmeer. Durch die bestandsorientierte Planung können Beeinträchtigungen des Nationalparks ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt in der Nähe des EU-Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes. Eine Verträglichkeitsprüfung der Planungen gemäß § 34 BNatSchG wird nicht durchgeführt, weil durch die vorliegende bestandsorientierte Planung innerhalb von bebauten Bereichen die Zielarten und Ziellebensräume der Schutzgebiete nicht betroffen sind.

Allgemein sind naturnah ausgeprägte Dünenreste ab einer Größe von 100 m² gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Soweit bei einer Bebauung entsprechende Qualitäten betroffen sein können, ist vor der Bebauung von der Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 (3) BNatSchG oder Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

Diesbezüglich wird in Abstimmung mit dem Landkreis Wittmund ein Hinweis als „Nachrichtliche Übernahme“ auf geschützten Dünen im Gemeindegebiet auf die Planzeichnung aufgenommen. Darin wird formuliert, dass auf der Baugenehmigungsebene eine Prüfung vorzunehmen ist, ob von einer geplanten Bebauung geschützte Dünen betroffen sein könnten. Vom Landkreis Wittmund wurde für die Umsetzung von Vorhaben im Siedlungszusammenhang eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt, mit einem Hinweis, dass eine adäquate Kompensation erforderlich wird.

1.2.3 Artenschutzziele – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

2 Landkreis Wittmund (2007): Landschaftsrahmenplan

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 (2) Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG (Sätze 2 bis 5) folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

[2]Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

[3]Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

[4]Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten:

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten Arten gleichgestellt. Im Plangebiet ist die typische Vogelwelt der Gehölze und Hausgärten zu erwarten. Hinweise auf besondere Vogelvorkommen liegen nicht vor.

Fledermäuse:

Alle Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten. Das Plangebiet kann als Jagdrevier für Fledermäuse bedeutsam sein. Hinweise auf konkrete Fledermausquartiere in Bäumen mit geeigneten Baumhöhlen oder in Gebäuden liegen nicht vor.

Sonstige Arten:

Weitere potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten sind im Plangebiet auf Grund der örtlichen Standortbedingungen und der bekannten Verbreitungskarten streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Da der vorliegende Bebauungsplan vorrangig den Siedlungsbestand aufnimmt, lediglich in einzelnen Grundstücken Gehölze betroffen sein können und dabei Altbäume mit offensichtlichen Fledermausquartiersqualitäten nicht relevant sind und auch ansonsten keine Hinweise auf besondere Brutvogel- und Fledermausvorkommen vorliegen, konnte zur artenschutzrechtlichen Beurteilung auf vertiefende faunistische Kartierungen verzichtet werden.

Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung - SAP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig[3]. Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzrechts sichergestellt werden kann.

Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Umsetzung der Planung

Soweit Gehölzrodungen notwendig sind, wird zur Vermeidung von Tötungen von Brutvögeln die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeiten vorgenommen.

Auf Grund des Habitatangebotes in der Umgebung können die somit potenziell betroffenen Brutvögel ausweichen, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Quartierspotenziale für Fledermäuse, z.B. in alten Baumhöhlen, werden in den Bereichen zusätzlicher Baumöglichkeiten nicht erwartet. Auf der Umsetzungsebene wird vor der Bebauung durch örtliche Überprüfung sichergestellt, dass keine Quartiere betroffen sind.

Damit wird auf der Ebene des Bebauungsplanes deutlich, dass der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet erstreckt sich über den größten Teil des bestehenden Siedlungsbereiches von Spiekeroog. Entsprechend sind Umweltzustand und das Ortsbild von der vorhandenen Bebauung, den Verkehrswegen, Grünflächen, Gebäuden, Hausgärten, Gehölzen und Restbeständen der ursprünglichen Dünenlandschaft geprägt.

Es sind die für diese Lebensräume typischen Tier- und Pflanzenarten und die entsprechende biologische Vielfalt zu erwarten. Besondere Vorkommen seltener und gefährdeter Arten sind nicht bekannt.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch die bisherige Siedlungstätigkeit weitgehend überformt.

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt. Auf Spiekeroog wird das Trinkwasser ausschließlich aus der Süßwasserlinse der Insel gewonnen. Insofern kommt hier dem Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung zu.[4] Es sind die Auflagen aus der Festlegung der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog zu beachten.

---

3 Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt
Gellermann, M., Schreiber, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin Heidelberg

4 S. Teil 1 .der Begründung, Punkt 3.2.6

Das Klima und die lufthygienische Situation werden von der Nähe zur Nordsee bestimmt.
Die mit der Siedlungstätigkeit einhergehende Bebauung wirkt zusätzlich windbrechend.
Verkehr mit Verbrennungsmotoren ist nicht zugelassen und besondere emittierende Betriebe sind nicht vorhanden, so dass die örtlichen lufthygienischen Belastungen im Wesentlichen aus dem örtlichen Hausbrand (Heizungstechnik) stammen dürften.

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.[5] Das Plangebiet ist für das Schutzgut Menschen in erster Linie im Hinblick auf seine Wohnqualität und insbesondere als Erholungsort bedeutsam. Es gelten u.a. die aus den Wohngebieten und den Sondergebieten resultierenden Ansprüche zum Lärmschutz. Teile des Plangebietes liegen in der zum Schutz vor Überflutungen eingerichteten Deichschutzzone[6].

Die Baudenkmale und Bodendenkmale sind nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.[7] Besondere, über die Bausubstanz hinausgehende Sachgüter liegen nicht vor.

Es bestehen die allgemeinen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasserhaushalt, Nutzungen, Pflanzenbewuchs und den daraus resultierenden Wechselwirkungen zur Umgebung. Weitere wertgebende komplexe Wirkungsgefüge, die über die vorstehend skizzierten Wechselbeziehungen und die allgemeine Bedeutung der beschriebenen Schutzgüter hinausgehen und für die Abwägung der vorliegenden Planung von Bedeutung sein könnten, sind hier nicht erkennbar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Baurechte nach dem bisher gelten B-Plan-Recht gestalten. Der Beibehalt der bisher kleinteiligen Gebäudestruktur, die der Ortschaft ihren dörflichen Charakter gibt, wäre möglicherweise nicht sicher gestellt und eine schleichende Entwicklung zu städtischen Strukturen wäre nicht ausgeschlossen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird der Erhalt der dörflichen Struktur planungsrechtlich abgesichert.

Darin eingeschlossen ist die weiterhin bestehende Möglichkeit, einzelne innerhalb der Ortschaft bisher unbebaute Grundstücke erstmals zu bebauen.

Mit der erstmaligen Bebauung sind zusätzliche Bodenversiegelungen verbunden und der Lebensraum für die hier vorkommende Tier und Pflanzenwelt wird entsprechend dauerhaft reduziert. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden.
Da diese möglichen Beeinträchtigungen jedoch schon nach dem bisher geltenden Planrecht zulässig sind, begründet die vorliegende Planung keinen zusätzlichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung.

---

[5] Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmberg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn

[6] siehe Teil 1 der Begründung, Pkt. 3.2.7

[7] siehe Teil 1 der Begründung, Pkt. 3.2.8

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, wird auf der Umsetzungsebene sichergestellt, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden.

Soweit bei Baumaßnahmen Altbäume zu beseitigen sind, wird durch örtliche Überprüfung des Quartierspotenzials für Fledermäuse sichergestellt, dass keine Fledermäuse getötet werden.

Erhalt der Waldbestände

Die örtlichen Waldbestände werden als *Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *„Parkanlage“* gesichert.

Biotopschutz

Für innerhalb des Plangebietes naturnah ausgeprägte Dünenreste ab einer Größe von 100 m^2 gelten die Maßgaben des Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG. Ausnahmen vom Schutz erfordern gemäß § 30 (3) BNatSchG eine Genehmigung von der Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis zu gesetzlich geschützten Dünen im Gemeindegebiet wird als „Nachrichtliche Übernahme“ aufgenommen, einschließlich einer erforderlichen Prüfung auf der Baugenehmigungsebene und erforderlichen Ausnahme oder Befreiung (gemäß § 67 BNatSchG) von den Maßgaben des Biotopschutzes.

Sonstiges

Da die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft bzw. keinen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung begründet, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die bestehende Siedlungsstruktur lässt lediglich geringfügige Varianten zu. Zur Optimierung und Konzentration der Planung wurden örtlich die nördlichen Plangebietsgrenzen gegenüber dem Altplan von 2008 zurückgenommen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Verfahren und Schwierigkeiten

Die Bestandserfassung erfolgte auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen und durch örtliche Überprüfungen.

Besondere Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Unterlagen nicht auf.

Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können.

Dies ist durch die laufende gemeindliche Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten gewährleistet. Soweit auf Grund der Durchführung der Planung unvorhergesehene Umweltauswirkungen eintreten, werden diese dokumentiert.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Dorf“ der Gemeinde Spiekeroog bezieht sich auf eine Fläche von ca. 41,9 ha.

Durch den Bebauungsplan sollen die örtliche Siedlungsstrukturen und der dörfliche Charakter mit den Dauerwohnnutzungen und den touristischen Wohnnutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Planung ist bestandsorientiert. Insofern werden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, die die Umwelt erheblich beeinträchtigen oder zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führen könnten. Entsprechend sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig.
Für die Umsetzungsebene gilt allgemein, dass bei Baumaßnahmen zur Umsetzung der Planung keine Gehölzbeseitigungen während der Vogelbrutzeiten erfolgen.