



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

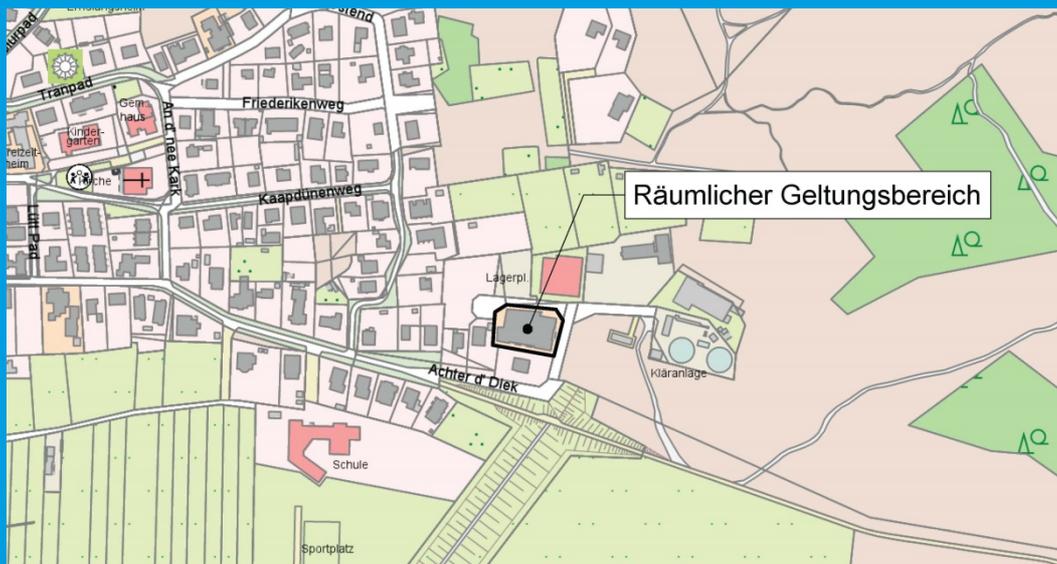
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN IM EHEMALIGEN KÜNSTLERHAUS“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Begründung (Entwurf)

## GEMEINDE SPIEKEROOG



PROJ.NR. 11147 | 29.05.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Verfahren.....	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.3.	Örtlicher Bestand.....	6
2.4.	Immissionen .....	6
2.4.1.	Lärmimmissionen.....	6
2.4.2.	Geruchsmissionen .....	8
2.5.	Flächennutzungsplan .....	9
2.6.	Berührte Bebauungspläne .....	10
<b>3.</b>	<b>Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....</b>	<b>10</b>
3.1.	Verhältnis von vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan .....	10
3.2.	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.4.	Erschließung .....	13
3.5.	Baulasten, Grunddienstbarkeiten .....	13
3.6.	Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
<b>4.</b>	<b>Verwirklichung und Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>13</b>
4.1.	Belange von Natur und Landschaft .....	13
4.1.1.	Eingriffsregelung und Umweltbelange.....	13
4.1.2.	Bestand.....	14
4.1.3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	14
4.1.4.	Rechtliche Grundlagen und fachliche Beurteilung.....	14
4.1.5.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	15
4.1.6.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....	15
4.1.7.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.....	17
4.2.	Flächenbilanz .....	19
4.3.	Ver- und Entsorgung.....	19

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

<b>5.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>19</b>
5.1.	Baunutzungsverordnung.....	19
5.2.	Bodenfunde.....	19
5.3.	Altlasten.....	19
5.4.	Kampfmittel .....	20
5.5.	DIN-, ISO- und andere Vorschriften .....	20
5.6.	Geschossfläche für Dauerwohnen .....	20
5.7.	Ersatz bestehender Baurechte.....	20
5.8.	Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer .....	20
5.9.	Strom- und Gasversorgung.....	20
5.10.	Wasserversorgung .....	21
5.11.	Rechtsgrundlagen .....	21
<b>6.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>21</b>
6.1.	Schutzdünen (NDG).....	21
6.2.	Gefahrenabwehrverordnung (Gefahrenabwehrgesetz).....	21
6.3.	Wasserschutzgebiet.....	22
6.4.	Festsetzung eines Genehmigungsvorbehaltsgebietes zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB.....	22
6.5.	Gestaltungssatzung.....	22
<b>7.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>22</b>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)

### 1. Planungsanlass und -erfordernis

Um für das bestehende Gebäude – gemeinhin als „Künstlerhaus“ bezeichnet und auch vor einigen Jahren so genutzt und entsprechend an der Fassade beschriftet – welches sich fast am Ende der Straße „Achter d’Diek“ im östlichsten Teil des Ortes Spiekeroog befindet, weiterhin eine Nutzung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans (B-Planes) erforderlich. Die fragliche Fläche liegt derzeit im rechtswirksamen Bebauungsplan „Achter d’Diek“ und ist dort als Sonstiges Sondergebiet 3 „Künstlerhaus“ festgesetzt. Mit den sich konkretisierenden Nutzungsabsichten des neuen Eigentümers, die grundsätzlich von der Gemeinde befürwortet werden, sind auch die inhaltlichen Voraussetzungen zu den Regelungen eines B-Planes hinreichend bekannt.

Aufgrund der bereits „vorhabenkonkret“ entwickelten Hochbauplanung zur Umnutzung des Gebäudes innerhalb seiner derzeitigen Hülle sowie der Tatsache, dass die „Überplanung“ lediglich für ein Grundstück erfolgt, wird der Bauleitplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

### 2. Planungsgrundlagen

#### 2.1. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am .....

Das Aufstellungsverfahren soll nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich bei dem Vorhaben um eine Nutzungsänderung im Bestand bzw. um die Schaffung von Wohnraum im Bebauungszusammenhang und damit um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt. Weiterhin übersteigt die im B-Plan festgesetzte Grundfläche nicht das Maß von 20.000 m<sup>2</sup>; es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher (europäischer) Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete besteht.

Somit kann für die innere Entwicklung im Sinne der Intention des Gesetzgebers der BauGB-Novelle 2007 das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Diese Intention besteht darin, Planungsabsichten im Innenbereich durch Verfahrenserleichterungen zu begünstigen und damit ein Ausweichen auf Außenbereichsflächen mit den daraus resultierenden Konsequenzen für die Belange von Natur und Landschaft bzw. ökologische und klimatische Sachverhalte möglichst zu verhindern.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Erörterung durch die Öffentlichkeit abgesehen. Es erfolgt direkt die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) u. § 3 (2) BauGB und von den Behörden und sonstigen Träger öffentli-

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)

cher Belange werden nach § 13 a (2) i. V. M. § 13 (2) u. § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen direkt zum Entwurf eingeholt.

Weiterhin kann gem. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, von der Darlegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung zum B-Plan abgesehen werden.

### 2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich ausschließlich auf das Grundstück „Achter d’Diek 3“ (Flurstück 70/36). Er hat eine Größe von ca. 1.670 m<sup>2</sup>.

Im Norden wird er von einer Privatstraße südlich des Segelclub-Geländes, im Osten durch die öffentlichen Straße „Achter d’Diek“, im Süden und Westen durch mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken Achter d’Diek Nrn. 1 und Süderloog 49 Flurstücke 70/21 und 139/5 bzw. dem Wendehammer der genannten Privatstraße begrenzt.

### 2.3. Örtlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Spiekeroog ca. 1,2 km nordöstlich vom Hafensbereich entfernt. Zur Ortsmitte beträgt die Entfernung ca. 600 m.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das fast völlig leerstehende „Künstlerhaus“, welches ca. 80% der Grundstücksfläche überdeckt. Die verbleibenden Freiflächen dienen teilweise als Ziergarten, teilweise als Zuwegungen und andere Nebenflächen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen am östlichen Ortsrand auslaufender Wohnbebauung und beginnendem Gewerbebereich. So befinden sich westlich Wohngebäude, im Norden die Lagerhalle und der Abstellplatz des Segelclubs, nordöstlich der Bauhof und östlich in 80 bis 100 m Entfernung die Kläranlage und ein Reitstall.

Es ist zu prüfen, welche Konflikte aus evtl. einwirkenden Immissionen resultieren können.

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Schuttdünenbereich.

### 2.4. Immissionen

#### 2.4.1. Lärmimmissionen

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Gelände des Spiekerooger Segelclubs e. V.. Auf dem ca. 2.400 m<sup>2</sup> großen Gelände (Flurstücke 70/30 und 70/28) befindet sich westlich ein Lagerplatz mit rd. ca. 820 m<sup>2</sup> Größe und östlich ein Hallengrundstück mit einer Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup>.

Sowohl auf dem Lagerplatz als auch in der Halle werden Boote gelagert, zwischengelagert und repariert. Auf dem Lagerplatz befinden sich zusätzlich Trailer und

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

Baumaterialien.

Nach bisherigen Angaben der Gemeinde werden sowohl auf dem Platz als auch in der Halle Reparatur- und Wartungsarbeiten durchgeführt.

Um die von diesen Aktivitäten herrührenden Immissionen im Plangebiet beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Zusammenhang wurde der Segelclub befragt, mit welchen Aktivitäten auf dem Gelände zu rechnen sein würde. Es stellte sich heraus, dass nur 4 Wochen im Frühjahr die Reparatur- und Wartungsarbeiten durchgeführt würden. Lärmspitzen durch das Schneiden und Sägen von Stahl und Holz kämen in dieser Zeit nur sehr selten zum Tragen.

Aufgrund dieser Auskünfte wird davon ausgegangen, dass die im rechtswirksamen B-Plan festgesetzte Lärmbegrenzung („nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“) eingehalten ist.

Das parallel zur Bauleitplanung erstellte Gutachten<sup>1</sup> kommt unter bei der Feststellung des Bestandes auf S. 6:

*„Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Achter t´Diek“ setzt verschiedene Sondergebiete SO fest. Das bisherige SO 3 Sonstiges SO 3 „Künstlerhaus“ wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant.*

*Nördlich und östlich grenzt unmittelbar an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Sonstige SO 4 „Eingeschränktes Gewerbe“ an. Die derzeitige Nutzung stellt sich wie folgt dar:*

- 1. Unmittelbar nördlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Künstlerhaus befindet sich das Gelände des Segelclubs der Inselgemeinde Spiekeroog. Das Grundstück ist im Osten mit einer großen Halle bestanden und im Westen befindet sich eine Freifläche. Saisonal kann es zu Geräuschentwicklungen kommen. Etwa von Mitte bis Ende April d. J. werden hier die Boote von den Eignern für die Saison vorbereitet. Während dieser Zeit werden auch Metall- und Flexarbeiten, neben leiseren Tätigkeiten, vorwiegend auf der Freifläche durchgeführt. Zudem werden dann die Boote auf der Freifläche verladen und zum Wasser transportiert. Ähnliches vollzieht sich im Herbst zum Saisonende, hier ist die potentielle Geräuschentwicklung gegenüber dem Frühjahr als deutlich geringer anzusehen, da im Herbst kaum Bootsarbeiten stattfinden.*
- 2. Weiter östlich grenzt der Bauhof der Gemeinde an. Von dem Gelände starten täglich die E-Karren zum Koffertransport. Von den E-Karren gehen keine spürbaren Geräusche aus, an Geräuschentwicklung ist nur das Hallentor zu betrachten. Das Hallentor der Bauhofhalle wird während des Tages etwa 20 mal geschlossen und geöffnet.<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> lux planung (2019): Schalltechnische Immissionsprognose . Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Künstlerhaus“. Inselgemeinde Spiekeroog - Oldenburg, 15.04.2019

<sup>2</sup> Nach Erstellung des Gutachtens stellte sich heraus, dass E-Karren derzeit nicht für den Koffertransport vom Bauhof starten, sondern erst dann, wenn kein anderer Logistik-Standort gefunden wird. In Frage kommen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)

3. Unmittelbar östlich befindet sich eine weitere Fläche des SO 4, diese stellt sich gegenwärtig als Freifläche dar, könnte aber in Zukunft gewerblich genutzt werden.“

auf der S. 10 zu dem Ergebnis:

„Bei Berücksichtigung des planungsrechtlichen Anspruchs der Sondergebietsflächen SO 4 (Segelclub, Bauhof, ...) ist im vorbezogenen Bebauungsplan „Künstlerhaus“ eine Nutzung vorzusehen, die tags dem Schutzanspruch eines Mischgebietes genügt.

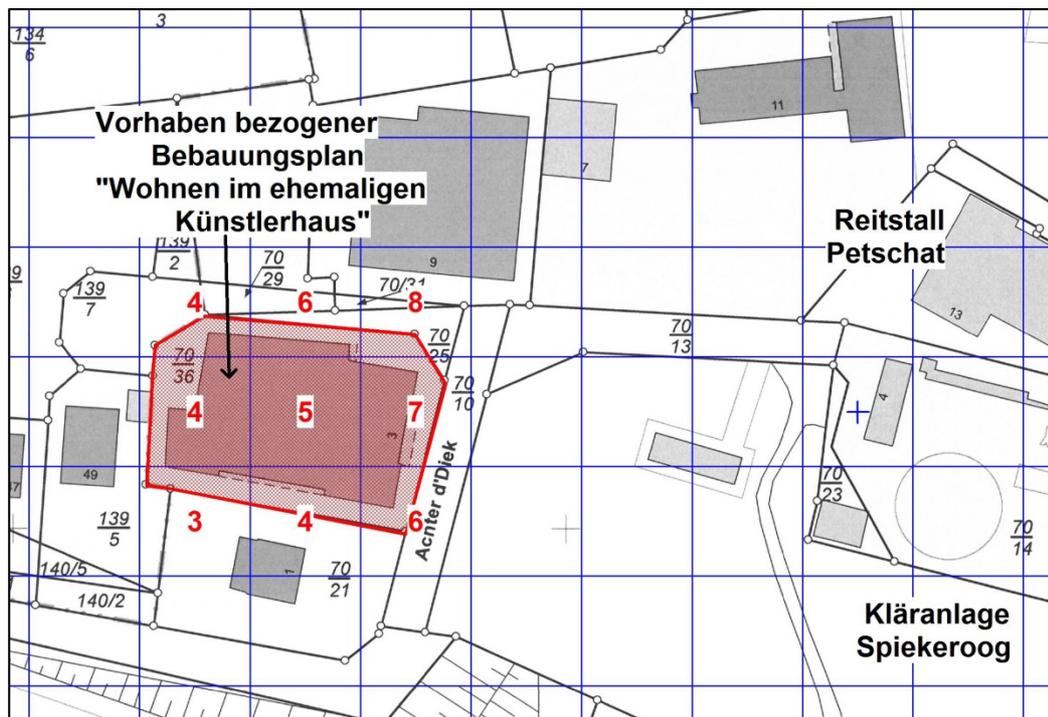
Der Nachtzeitraum wurde nicht betrachtet, da nachts keine Lärmquellen aktiv sind.“

Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Konflikte, da bedingt durch die gewählte Kombination der Nutzungen (vgl. Kap. 3.2) ein Sondergebiet festgesetzt wird, welches den Schutzanspruch eines Mischgebietes hat.

### 2.4.2. Geruchsimmissionen

In ca. 80 – 90 m Entfernung vom Plangebiet nach Osten befinden sich die Kläranlage des Oldenburgischen-Ostfriesischen Wasserverbandes und ein hieran nördlich angrenzender Reitstall.

Abb.: Werte für die Überschreitung der maximal zulässigen Geruchseinwirkung



könnte auch der Platz vor der Halle des Segelclubs. Das Öffnen der Hallentore auf dem Bauhofgelände passiert durch den/die Gemeindemitarbeiter in der Regel nur werktags während der Betriebszeiten, in der Regel 2 mal. Die Fahrer der Inselmobis nutzen die Ein- und Ausfahrt nahezu täglich, allerdings auch hier nur 2 – 4 mal. Dieses führt zu keinen anderen Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens, da für die Berechnung hier die Einhaltung der Lärmkontingente zugrunde gelegt wurde.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)

Im Kontext mit den Schutzansprüchen der künftigen Wohnnutzung ist die lokal relevante Geruchsmissionssituation zu berücksichtigen. Daher hat der Vorhabenträger die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens gemäß der in Niedersachsen anzuwendenden Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL, in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009) beauftragt<sup>3</sup>. In der Zusammenfassung des Gutachtens heißt es:

*„Im Zuge der Beurteilung sollte geprüft werden, ob die geplante städtebauliche Nutzung bzw. Nutzung des ehemaligen Künstlerhauses zu Wohnzwecken unter Berücksichtigung der im Umfeld gelegenen Geruchsemittenten mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.*

*Für die Immissionsprognose wurde das Programm AUSTAL2000 (Benutzeroberfläche "AUSTAL View", Version 9.1.0) herangezogen, bei dem es sich um eine Weiterentwicklung der in Anhang 3 der TA Luft beschriebenen Ausbreitungsrechnung handelt.*

*In dem beurteilten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Spiekeroog "Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus" wurden gewichtete bzw. belästigungsrelevante Kenngrößen von 3 bis max. 8 Prozent prognostiziert.*

*Gemäß GIRL beträgt der zulässige Immissionswert in Bereichen mit der planungsrechtlichen Festsetzung WA, WR, MI 0,10, entsprechend einer Häufigkeit der belästigungsrelevanten Kennziffer von 10 %. Dieser Wert wird im Geltungsbereich des hier untersuchten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Spiekeroog "Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus" in keiner Rasterzelle überschritten.*

*Aus immissionsschutzfachlicher Sicht steht der Planbereich somit für Nutzungen, die dem Wohnen dienen, wie allgemeinen (WA) und reinen Wohn- (WR) und Mischgebieten (MI) uneingeschränkt zur Verfügung. Da der vorgenannte Immissionswert von 0,10 im Plangebiet nicht überschritten wird und die Beurteilung unter konservativen Annahmen durchgeführt worden ist, bestehen sowohl für den Reitstallbetrieb als auch für die Kläranlage im moderaten Umfang Erweiterungsmöglichkeiten.“*

Insoweit stehen dem Bebauungsplan keine Belange des Geruchsmissionsschutzes entgegen.

### 2.5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog stellt das Plangebiet als Sondergebiet 8 „Künstlerhaus“ dar. Der südlich angrenzende Bereich ist Sondergebiet 2 „Wohngebäude/Wohnen“. Nördlich und östlich angrenzend findet man die Darstellung SO 9 „Eingeschränktes Gewerbe“. Diese Darstellung umfasst das Gelände des Segelclubs und den gemeindlichen Bauhof.

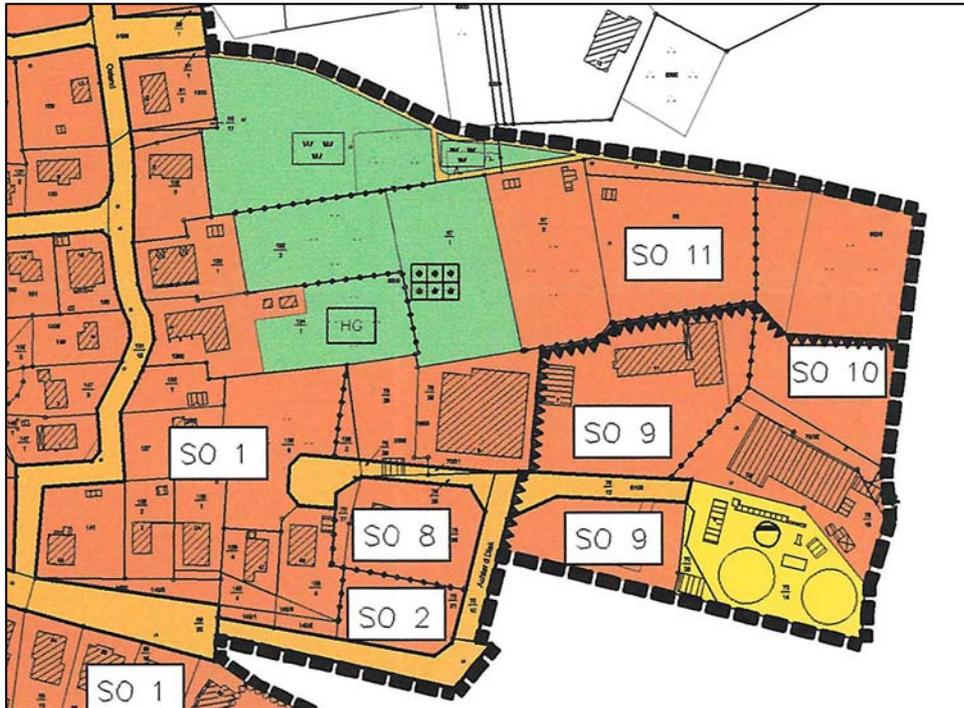
Der Bereich des Künstlerhauses ist zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen

---

<sup>3</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Spiekeroog „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“; Oldenburg, 17.04.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)**

Abb. Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog (Version 6. Änderung von 2008)



## 2.6. Berührte Bebauungspläne

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der rechtswirksame Bebauungsplan „Achter d’Diek“ in einem Teilbereich überplant. Der rechtswirksame Plan setzt für das Plangebiet Sonstiges Sondergebiet 3 „Künstlerhaus“ fest. Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 3 erklärt nur folgende Nutzungen für zulassungsfähig:

- 9 Künstlerwohnungen
- Künstlerateliers
- Kunstgalerien
- Seminar- und Veranstaltungsräume
- 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

## 3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 3.1. Verhältnis von vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als inhaltlicher und räumlicher (Teil-)bereich des vorhabenbezogenen B-Plans werden weitergehende Fest-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

setzungen getroffen, die im zwingend erforderlichen Durchführungsvertrag geregelt werden. Gemäß § 12 Abs. 3 a i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird damit klarstellend festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dieses bezieht sich auch auf die hierin vereinbarten Fristen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in vorliegendem Fall identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhabenplan enthält allerdings weitergehende Präzisierungen in Form von Festsetzungen, für die Rechtsgrundlagen im BauGB und der BauNVO zumindest nicht in umfassender Form zu finden sind. Hiermit wird von der rechtlichen Ermächtigung des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, sonstige Festsetzungen zu treffen.

Im Einzelnen handelt es sich hier um räumlich konkrete Festsetzung der Dauerwohnungen und der Festsetzung des Bereichs, für den Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden können.

Vorhabenträger ist die „Achter de Diek GmbH & Co. KG“, 27777 Ganderkesee.

**3.2. Art der baulichen Nutzung**

Für die Festsetzung der Nutzung soll auf die BauNVO zurückgegriffen werden, um sich den dort geregelten Charakter der Nutzungszusammenhänge zunutze zu machen.

Aufgrund der beabsichtigten besonderen Nutzungen, die auch Elemente der vorangegangenen künstlerischen Nutzung aufgreift, aber im Wesentlichen die Schaffung von Dauer- als auch Ferienwohnungen im Auge hat, soll wieder auf die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes zurückgegriffen werden.

Während aber der derzeitige Nutzungskatalog von völlig anderen Intentionen ausging, die eine Etablierung von künstlerhausunabhängigen Wohnungen verhindern wollte, haben sich jetzt die Prioritäten verändert. Während sich auf der einen Seite die weitere Unterhaltung eines Künstlerhauses nicht mehr finanzieren ließ, ist auf der anderen Seite eine große Nachfrage nach Dauerwohnungen zu verzeichnen. So wird seitens der Gemeinde die Absicht des Vorhabenträgers begrüßt, das vorhandenen Gebäude in seiner Kubatur umzunutzen, in dem eine große Zahl von Wohnungen geschaffen werden, die sich zur Unterbringung von Einzelpersonen und Familien eignen, die z. B. auf Grund ihrer Beschäftigung auf der Insel dringend auf eine Wohnung angewiesen sind.

Um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtprojekts zu gewährleisten, sollen aber auch Ferienwohnungen zulässig werden.

Die ergänzende Beibehaltung von künstlerischen Nutzungen als auch die Neu-etablierung von Dienstleistungen insbesondere im Gesundheitssektor soll ebenfalls in den Kanon zulässiger Nutzungen aufgenommen werden.

Insgesamt stellt sich die Sondergebietsnutzung so dar:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

**Sonstiges Sondergebiet "Wohngebäude mit Ferienwohnen" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Ferienwohnungen und sonstigen Räumen, für die der Schutzanspruch eines Mischgebietes für den Tageszeitraum 6:00 bis 22:00 Uhr vorgesehen ist.

Zulässig sind:

1.1 Dauerwohnungen; eine Dauerwohnung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzungen ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als Alleinige Wohnung oder Hauptwohnung nach Bundesmeldegesetz (BMG) genutzt wird. Eine Nutzung als Nebenwohnung ist nur unter der Tatsache des § 22 Abs. 1 BMG zulässig. Als Dauerwohnung gilt auch eine Wohnung, die von saisonal Beschäftigten nach dem BMG bewohnt wird.

1.2 Ferienwohnungen, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden,

1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

1.4 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,

1.5 Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und

1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**3.3. Maß der baulichen Nutzung**

Der rechtswirksame B-Plan definierte die Werte, die bei der Errichtung des Künstlerhauses einzuhalten waren: Wie auch für die nordwestlich angrenzende Grundstücke wurde die Firsthöhe mit maximal 9,50 m und die Traufhöhe mit 4,50 m über höchstem Punkt der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. An diesen Maßen soll festgehalten werden, wobei statt der Firsthöhe der Begriff „Gebäudehöhe“ benutzt wird. Da jedoch das Technikgeschoss in Aufenthaltsraum umgenutzt werden soll, ist die derzeitige lichte Höhe nicht ausreichend. Für diesen 110 m<sup>2</sup> großen Bereich wurde die Überschreitung der Firsthöhe um bis zu 1 m, also insgesamt 10,50 m zugelassen. Der Überschreibungsbereich ist im Vorhabenplan exakt festgesetzt. Die räumlich genaue Festsetzung ist erforderlich, weil verhindert werden soll, dass die Höhenüberschreitung für einen vor dem Gebäude stehenden Betrachter sichtbar ist.

Obwohl es bei der horizontalen Ausdehnung des Gebäudes aufgrund der faktischen Baukörperausweisung keine Spielräume gibt, wurde doch aus Rechtssicherheitsgründen eine Grundflächenzahl festgesetzt.

Zusätzlich wird eine maximale Geschossfläche festgesetzt.

Als Besonderheit bei vorliegendem vorhabenbezogenen B-Plan ist zu nennen, dass

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)**

die minimale Geschossfläche für das Dauerwohnen festgesetzt wurde. Hierdurch ist erreicht worden, dass klare Vorgaben für die Schaffung von Dauerwohnraum bestehen, deren Lage im Übrigen im Vorhabenplan sogar festgesetzt wurde. Dieses ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde, um den dringlichen Bedarf an Dauerwohnraum zu befriedigen. Hierzu bedarf es flankierender Regelungen zu Vergabemodalitäten an Einzelpersonen und Familien im Durchführungsvertrag bzw. anderweitig geeigneten vertraglichen Vorgaben.

Die Regelung der Größenordnung anderer Nutzungen als das Dauerwohnen ist nicht erforderlich. Diese werden im Rahmen des „Zulässigkeitskataloges“ der Textlichen Festsetzung in das Ermessen des Vorhabenträgers gestellt.

### **3.4. Erschließung**

Was in anderen Vorhaben- und Erschließungsplänen einen Kernbelang darstellt, die Art der Erschließung über das übliche Maß der Bauleitplanung hinaus zu regeln, spielt in vorliegender Planung keine Rolle. Dieses liegt zum einen daran, dass die notwendigen Erschließungsanlagen komplett vorhanden sind und auch keiner Ergänzung bedürfen und zum anderen daran, dass Anforderungen an die Erschließung auf den Inseln nur sehr gering sind, da motorisierter Verkehr so gut wie keine Rolle spielt.

### **3.5. Baulasten, Grunddienstbarkeiten**

Im rechtswirksamen B-Plan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses bezieht sich auf eine 400 Regenwasserleitung.

### **3.6. Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Baugestaltungssatzung II Spiekeroog vom 17.03.2006 spart den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aus. Es gelten somit keine gestalterischen Vorschriften. Da keine Absichten und auch keine bauplanungsrechtlichen Vorgaben bestehen, das Künstlerhaus weder von seiner Kubatur (mit Ausnahme des zentralen Dachbereiches, der aber von der Straße aus nicht eingesehen werden kann) als auch seiner Gestaltung zu verändern, werden Gestaltungsvorschriften nicht gesondert hierfür erlassen.

## **4. Verwirklichung und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Belange von Natur und Landschaft**

#### **4.1.1. Eingriffsregelung und Umweltbelange**

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt (vgl. 2.1), ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes ggf. zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)

### 4.1.2. Bestand

Eine Ortsbegehung wurde am 10.04.2019 durchgeführt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Watten und Marschen der niedersächsischen Nordseeküste. Es befindet sich im östlichen Randbereich des Inseldorfes von Spiekeroog und wird zum größten Teil vom bestehenden Gebäude eingenommen. Die umgebenden unversiegelten Grundstücksteile sind recht schmal. Der Ziergartencharakter weist eine beginnende Verwilderung auf und ist von Scherrasenflächen, Beständen der Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) und einzelnen anderen Gehölzen (u. a. 2 angepflanzte Bäume) geprägt.

Die im Plangebiet natürlicherweise vorhandenen Bodentypen mittlerer Lockersyrosen (Graudüne, überwiegend) und mittlerer Regosol unterlagert von Kalkmarsch (Graudünental über Watt) wurden aufgrund ihrer Seltenheit in die Suchräume für schutzwürdige Böden aufgenommen.<sup>4</sup> Allerdings ist wegen der anthropogenen Überprägung des Standortes durch die umfangreiche Bebauung gegenwärtig keine Schutzwürdigkeit mehr gegeben.

Bedingt durch die Lage im Wattenmeer haben die Ostfriesischen Inseln eine besondere Bedeutung für die Avifauna. Für die Siedlungsbereiche gilt dies jedoch nicht, da die typischen Arten dieses Naturraums hier nicht ihre Hauptlebensräume haben.

### 4.1.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Spiekeroog“.<sup>5</sup>

### 4.1.4. Rechtliche Grundlagen und fachliche Beurteilung

Die Beachtung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geregelt. Im Folgenden werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Folge der vorliegenden Planung beschrieben und bewertet. Die Überprüfung auf Verträglichkeit mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 und die einzuhaltenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erfolgt in separaten Kapiteln.

#### 4.1.4.1. Baubedingte Auswirkungen

Während der Ausführung von Bau- oder Umbauarbeiten kommt es zur vorübergehenden Emission von Lärm, evtl. auch Staub u. ä. Diese dauern aber nur für eine begrenzte Zeit und entfalten keine Fernwirkung, womit sie als nicht erheblich zu beurteilen sind. Zudem können sie durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw.

---

<sup>4</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50) u. Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50) . - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>5</sup> Umweltkarten Niedersachsen (2017): Hydrologie - Wasserschutzgebiete. – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU), Hannover

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)

vermindert werden (s. Kap. 4.1.5).

### 4.1.4.2. **Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit dem bestehenden Gebäude wurde die für eine Bebauung maximal zulässige Fläche bereits voll ausgenutzt. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen daher zukünftig nicht.

### 4.1.4.3. **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die geplante Nutzung des Gebäudes vorwiegend zu Wohnzwecken beinhaltet kein Potenzial für erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt. Es besteht keine Gefahr von Unfällen mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen, wie z. B. Umgang mit Gefahrstoffen. Im Falle von katastrophalen Ereignissen besteht keine Gefahr von erheblichen Folgen, wie umfangreiche Freisetzung schädlicher Stoffe, schwere Explosionen o. ä.

### 4.1.5. **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die geltenden Bestimmungen zum Lärmschutz sind einzuhalten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Eingriffe in die Gehölzstrukturen dürfen aus Gründen des gesetzlichen Artenschutzes nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Besetzte Nester von Nischenbrütern dürfen nicht zerstört werden.

Zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sowie das bestehende Gebäude sind auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu untersuchen. Sollte eine solche vorgefunden werden und ihre Entfernung beabsichtigt sein, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

### 4.1.6. **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

#### 4.1.6.1. **Rechtliche Grundlagen**

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflan-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

zenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder 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.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
4. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)

5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere oder Brutreviere von bodenbrütenden Vogelarten) zu verstehen.

### 4.1.6.2. Prüfungsrelevante Arten

Im vorliegenden Fall sind lediglich kronen- und nischenbrütende Vogelarten prüfungsrelevant. Der Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) ist auf Spiekeroog nachgewiesen. Allerdings kommt er vor allem außerhalb des Inseldorfes vor, da er dort Offenboden- und Sandflächen für die Nahrungssuche sowie Stein- und Holzhaufen als Brutplätze findet, die im Plangebiet fehlen.

Fledermäuse können nicht betroffen sein, da Nachweise von Winter- oder Sommerquartieren und Wochenstuben auf den ostfriesischen Inseln fehlen.

### 4.1.6.3. Überprüfung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen

Verstöße gegen 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch die o. g. Bauzeitenregelungen vermeiden (s. Kap. 4.1.5).

Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf ihren Schutzstatus und die mögliche Erteilung einer Ausnahme wird hingewiesen (s. Kap. 4.1.5).

### 4.1.7. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

#### 4.1.7.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

#### 4.1.7.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

Der Nationalpark Nds. Wattenmeer wurde als Natura 2000 Gebiet der EU gemeldet und umfasst zugleich

- FFH-Gebiet 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“
- EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)

Der Nationalpark ist in Ruhezonen (Zone I), Zwischenzonen (Zone II) und Erholungszonen (Zone III) eingeteilt.

Der größte Teil der Insel Spiekeroog liegt innerhalb des Nationalparks. Ausgenommen sind bebaute Flächen, der Badestrand und die Deponie. Die Grenzen des Nationalparks liegen vom Plangebiet in einer Entfernung von

- nördlich 300 m (Zwischenzone)
- östlich 200 m (Zwischenzone)
- südlich 80 m (Ruhezone)

### 4.1.7.3. Prüfung der Verträglichkeit

Es findet kein direkter Eingriff in das Schutzgebiet statt. Aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens sowie der vorgesehenen Nutzung sind erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. nicht zu erwarten.

Für das Vogelschutzgebiet ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird  
oder
- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“<sup>6</sup>

Im Plangebiet sind keine für das Vogelschutzgebiet wertgebenden Brutvögel zu erwarten. Nennenswerte Ansammlungen von Rastvögeln sind innerhalb des bebauten Bereichs der Insel auszuschließen. Das Plangebiet hat also keine besondere Bedeutung als Rast-, Brut- oder Nahrungsbiotop für die relevanten Arten. Ein funktionaler Zusammenhang mit dem Vogelschutzgebiet ist somit nicht festzustellen. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente geschaffen, die optisch in das Vogelschutzgebiet hineinwirken oder den Vogelzug behindern könnten.

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 ist daher als gegeben anzusehen.

---

<sup>6</sup> Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)**

**4.2. Flächenbilanz**

Sondergebiet	1.528 m <sup>2</sup>
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	186 m <sup>2</sup>

**4.3. Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Vorhaben benötigt werden, sind in der Straße „Achter d' Diek“ vorhanden. An diese können die neuen Nutzungen angeschlossen werden.

Im Zuge der Errichtung des Künstlerhauses wurde das Regenrückhaltebecken südlich des Übergangsbereiches „Süderloog“ – „Hellerpad“ extra angelegt, um den Bereich „Achter d' Diek“ mit dem Künstlerhaus zu entwässern. Auch wurden 400erRohre zur Wasserführung verlegt, die sich auf 250er bzw. 300er Rohre verzweigen und damit vermutlich auch als Regenrückhaltesystem dienen zu können.

Wie in den sonstigen Bereichen der Insel ist für das Regenwasser aber zusätzlich eine Versickerung auf den eigenen Flächen möglich und auch vorgeschrieben.

**5. Hinweise**

**5.1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

**5.2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Wittmund als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, Tel. 04941 / 17 99 32, Email: olaf@ostfriesischelandschaft.de unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**5.3. Altlasten**

Im Geltungsbereich liegen Erkenntnisse über altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen) nicht vor. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

**5.4. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt der Gemeinde Spiekeroog zu benachrichtigen.

**5.5. DIN-, ISO- und andere Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Spiekeroog eingesehen werden.

**5.6. Geschossfläche für Dauerwohnen**

Die Ermittlung der Geschossfläche für Dauerwohnen richtet sich nach § 20 Abs. 3 BauNVO und der textlichen Festsetzung Nr. 5. Hierin sind alle überdachten Räume (also z. B. auch Abstellräume, Sanitärräume) enthalten, da das Bauplanungsrecht diesbezüglich keine Differenzierung kennt. Nicht enthalten sind nicht überdachte Aufenthaltsbereiche wie z. B. Balkone und Terrassen. Nach Auffassung einiger Baugenehmigungsbehörden sind diese Flächen entgegen der Vorschrift des § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen. Hiervon bleiben die textliche Festsetzung Nr. 2 und die Kennzeichnungen der Dauerwohnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan aber unberührt. Die dem Dauerwohnen zuzurechnende Geschossfläche inkl. Umfassungswände soll mindestens 900 m<sup>2</sup> und könnte auch als Bruttowohnfläche bezeichnet werden. Die Wohnfläche ohne Umfassungswände, auch als Nettowohnfläche zu bezeichnen, soll mindestens 700 m<sup>2</sup> betragen. Da in vorliegendem Fall zwischen Wohnungstypen (Dauerwohnungen, Ferienwohnungen) zu unterscheiden ist, könnte sich die anteilige Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Fluren und Treppenräumen kompliziert gestalten. Um hier jedoch die Entstehung unterschiedlicher Auffassungen zu verhindern, wurden die Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Hieraus geht z. B. eindeutig hervor, dass der Bereich des großen zentralen Treppenhauses noch nicht einmal anteilig den Dauerwohnungen zuzuordnen ist.

**5.7. Ersatz bestehender Baurechte**

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die überdeckten Bereiche des Bebauungsplans „Achter d’Diek“ auf dem Flurstück 70/36 außer Kraft.

**5.8. Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer**

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen und Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen.

**5.9. Strom- und Gasversorgung**

Die vorhandenen Strom- und Erdgasversorgungsnetze in den angrenzenden Bereichen können erweitert werden. Die EWE Netz GmbH kann beide Energiearten in

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung (Entwurf)

ausreichender Nähe im Gebiet des Bebauungsplans zur Verfügung stellen.

### 5.10. Wasserversorgung

Die genaue Lage der Versorgungsanlagen des OOWV (Wasserleitungen) kann nach vorherigen Terminabsprache der Dienststellenleiter Herr Söhlke von der Betriebsstelle in Harlingerland, Tel.: 04977 / 91 92 211 in der Örtlichkeit angegeben werden.

### 5.11. Rechtsgrundlagen

Zur einfacheren Handhabung eventuell später auftretender Fragen werden nachfolgend die zur Zeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgelistet:

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans steht in Zusammenhang mit den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- l) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

### 6.1. Schutzdünen (NDG)

Das Plangebiet grenzt westlich an den Bereich der Schutzdünen nach § 20 a in Verbindung mit § 14 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) an.

### 6.2. Gefahrenabwehrverordnung (Gefahrenabwehrgesetz)

Das Plangebiet überdeckt vollständig die Gefahrenabwehrverordnung der Gemein-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

de Spiekeroog. Die Vorschriften nach dieser Verordnung sind zu beachten.

**6.3. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Spiekeroog“. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**6.4. Festsetzung eines Genehmigungsvorbehaltsgebietes zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB**

Da der Planbereich derzeit außerhalb des Geltungsbereiches der § 22 BauGB-Satzung der Gemeinde Spiekeroog liegt, die Satzung dort aber zur Anwendung kommen soll, wird eine entsprechende Festsetzung im B-Plan vorgenommen.

Der Planbereich hat derzeit keine signifikante fremdenverkehrliche Prägung, da die Hauptnutzung in einer gewerblich/künstlerischen Nutzung besteht bzw. bestand. Durch die beabsichtigte Schaffung von Ferienwohnungen wird sich die Prägung erheblich zu Gunsten des Fremdenverkehrs verändern. Hierdurch sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Genehmigungsvorbehaltsgebietes im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 3 BauGB gegeben.

**6.5. Gestaltungssatzung**

Die Gemeinde Spiekeroog behält sich vor, für das Gebiet „Achter d' Diek“ zu einem späteren Zeitpunkt eine Gestaltungssatzung zu erlassen.

**7. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat am ..... die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit Fristsetzung zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum .....

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ – Begründung  
(Entwurf)**

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ als Satzung beschlossen.

Spiekeroog, .....

.....

(Bürgermeister)

(Siegel)

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 29.05.2019

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

T:\Spiekeroog\11147\_vBP Künstlerhaus\05\_B-Plan\01\_Entwurf\Begrueundung\2019\_05\_29\_Begründung  
Künstlerhaus.docx