



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

XX. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Spiekeroog



PROJ.NR. 11561 | 17.03.2021

xx. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
2.3.	Änderungsbereich	5
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	5
3.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
3.3.	Landschaftsplanung.....	7
3.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne.....	8
4.	Bestandssituation	8
5.	Ziele der Planung	8
6.	Standortwahl.....	9
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	10
8.	Hinweise	10
9.	Umweltbericht	10
10.	Verfahrensvermerke	10
11.	Zusammenfassende Erklärung.....	11

xx. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

1. Anlass der Planung

Im Norden Spiekeroogs befindet sich ein Gebäudebestand in unmittelbarer Nähe des Badestrandes. Hier liegt teils eine Unternutzung vor, teils bieten die bestehenden Nutzungsrechte nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten. Die Gemeinde strebt eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten an, die der Attraktivierung Spiekeroogs als Tourismusdestination und einer standortnahen Versorgung des Badestrandes dienen sollen. Hierfür ist zunächst entsprechendes Recht mittels Durchführung der hier-für notwendigen Bauleitplanverfahren zu schaffen.

Da weder eine passende Darstellung des Flächennutzungsplans noch ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegen, werden die jeweiligen Aufstellungsverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Bebauungsplan Nr. xx „Strandversorgung“ aufgestellt. Sie legt Ort und Umfang des Plangebietes fest und bereitet die Aufstellung eines Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vor.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am die Aufstellung der xx. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- 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),

xx. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
 - k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt im nordwestlichen Teil der Insel an der Gemeindestraße „Slurpad“, etwa 900 m nördlich der Alten Inselkirche und etwa 130 m südlich des Badestrandes. Er ist rund 1 ha groß.

Da keine Katastergrenzen o. ä. vorhanden sind, auf die im Hinblick auf Abgrenzungen und Bemaßungen Bezug genommen werden kann, wird der räumliche Geltungsbereich mit Koordinatenpunkten festgelegt. Im Norden und Osten schließt der Änderungsbereich einen Teil der bestehenden Zuwegung ein. Die Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 stellt die gesamte Fläche Spiekeroogs mit Ausnahme des Inseldorfs im Südwesten, des Strandes im Norden sowie der Schule im Zentrum der Insel als Vorranggebiet für den Biotopverbund (grüne Flächenfarbe) und Natura 2000-Gebiete (grüne Punktsignatur) dar. Die Insel wird vollständig umgrenzt vom Eignungsgebiet Ausschlusswirkung für die Erprobung der Windenergienutzung auf See (rosa Linie) sowie der nachrichtlich übernommenen mittleren Tide-Hochwasserlinie (blaue Linie).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund stammt aus dem Jahr 2006. Die allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des RROP wurden am 21.12.2015 bekanntgegeben, womit die Gültigkeit des vorhandenen RROP um 10 Jahre verlängert wurde.

Spiekeroog wird eine Vielzahl von Funktionen zugewiesen. Das Inseldorf ist als Grundzentrum festgelegt (Umkreisung). Die Insel ist zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr (grün unterlegtes F) festgelegt. Am südlichen Rand des Inseldorfes sind ein Landeplatz, ein Hafen sowie ein Sportboothafen dargestellt, im Osten eine zentrale Kläranlage und im Norden ein Wasserwerk. Der Großteil der Insel liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft (enge senkrechte Schraffur grün), das mit einem Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (waagerechte grüne Schraffur mit Kenn-

xx. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

zeichnung I) überlagert ist. Dem Nordwesten der Insel vorgelagert ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft in Kombination mit einem Vorranggebiet für Erholung. Eine große Fläche im Nordwesten der Insel, die auch Teiles des Inseldorfs umfasst, ist als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt (hellblaue Umgrenzung). Die Grenze des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer ist nachrichtlich übernommen (grüne Punktlinie).

Das Plangebiet liegt außerhalb des Nationalparks, jedoch innerhalb der o. g. Vorranggebiete für Erholung sowie für Trinkwassergewinnung. Der Planung entgegenstehende Belange sind damit nicht festzustellen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP mit Lage des Plangebiets (rot umkreist), ohne Maßstab

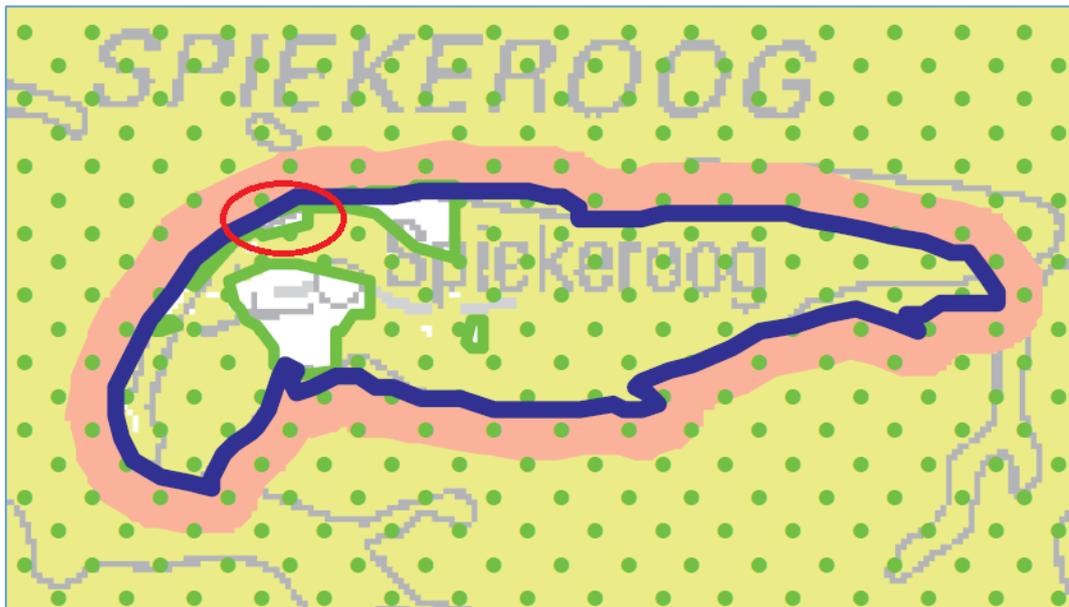
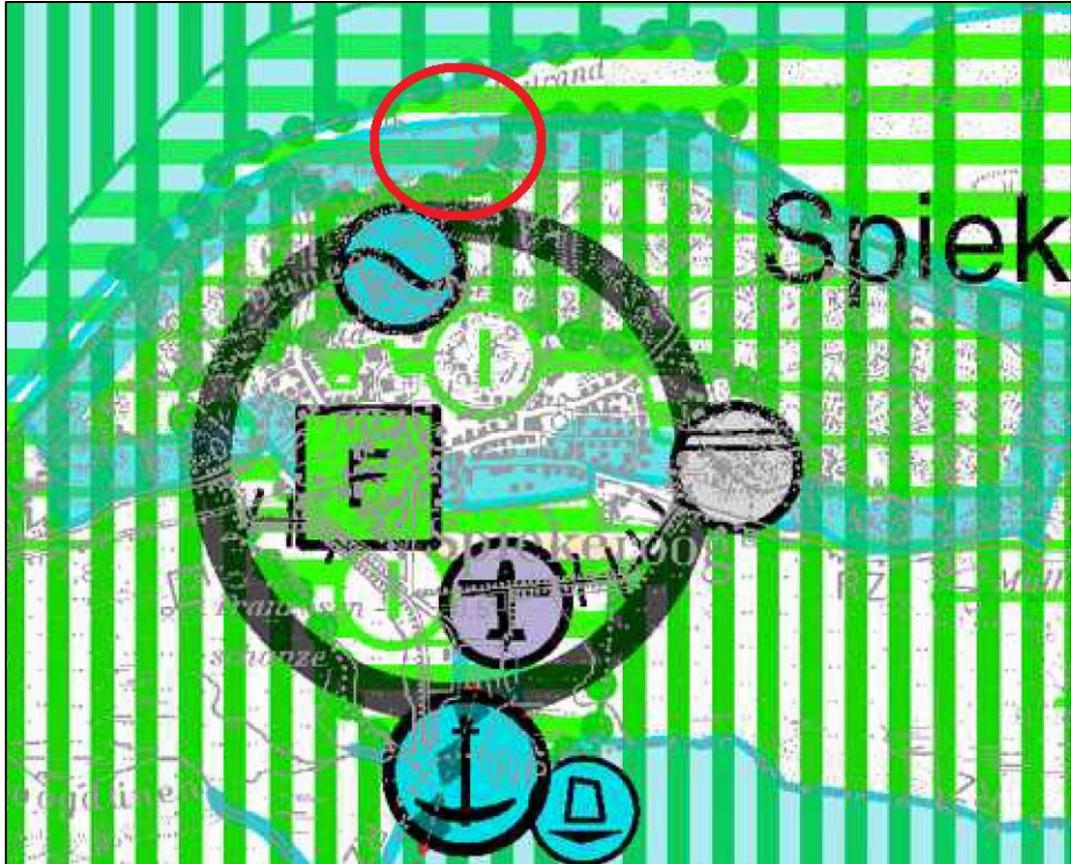


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP mit Lage des Plangebiets (rot umkreist), ohne Maßstab



3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog stellt in diesem Bereich die Zuwegung („Slurpad“) und ein Gebäude mit dem Einschrieb „Strandhalle“ auf ansonsten nicht weiter zeichnerisch differenzierten Flächen dar. Dieser Bereich ist als Fläche somit planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten; ansonsten könnte auch aus der „leeren“ bzw. weißen Fläche lediglich auf eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft geschlossen werden, welche von dem Vermerk eines geplanten Landschaftsschutzgebietes überlagert werden.

3.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund stellt die Insel Spiekeroog als Bereich mit wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts mit einer entsprechend hohen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Eine Reihe von bebauten Flächen wie das Inseldorf, die Schule, Infrastrukturanlagen und auch die bebauten Bereiche des Plangebiets sind hiervon jedoch ausgenommen. Analog dazu ist der Großteil Spiekeroogs als großflächig naturgeprägter Bereich der ostfriesischen Inseln mit einer hohen Bedeutung für Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes dargestellt. Auch hier sind die o. g. bebauten Flächen ausge-

xx. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

nommen. Für das Plangebiet sind im Schutz- und Entwicklungskonzept keine Maßnahmen angegeben. Das Inseldorf soll als außerhalb des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer liegender Bereich der ostfriesischen Inseln unter Berücksichtigung der Landschafts- und Lebensraumqualitäten sowie der inseltypischen Biotopformen erhalten und entwickelt werden.

Ein **Landschaftsplan** für die Gemeinde Spiekeroog liegt nicht vor.

3.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Auch auf den angrenzenden Flächen wurden noch keine Bebauungspläne aufgestellt.

4. Bestandssituation

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 4 Gebäude. In der Strandhalle (Hausnr. 11) ist Gastronomie (u. a. Strandbar) untergebracht. Strandsporthalle (Hausnr. 13) und Strandkorbhalle (Hausnr. 15) dienen, wie den jeweiligen Bezeichnungen zu entnehmen ist, der sportlichen Betätigung (nur noch selten) bzw. der Lagerung der Strandkörbe außerhalb der Hauptsaison im Winter. In der Strandkorbhalle ist außerdem eine kleine Werkstatt untergebracht, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Strandes genutzt wird. Unmittelbar nordöstlich benachbart zur Strandhalle befindet sich ein öffentliches Toilettengebäude (Hausnr. 6). Die Zuwegungen zu den und zwischen den Gebäuden sind mit Pflastersteinen befestigt.

Die o. g. Gebäude befinden sich inmitten der Dünen, die keiner materiellen Nutzung unterliegen und nicht bebaut sind. Lediglich einige Gehwege und Straßen führen hindurch. Zudem sind im Umkreis des Plangebiets 2 Aussichtspunkte vorhanden.

Alle Gebäude im Plangebiet sind mit geeigneten Dächern ausgeführt. Die Außenwände aller Gebäude sind in (nicht ganz einheitlichen) weißen Farbtönen gehalten. Für die Gestaltung der Außenwände wurden unterschiedliche Materialien verwendet, u. a. angestrichene Klinker, Holz und Metall.

5. Ziele der Planung

Der inseltypische Strand und seine Nutzung bilden zusammen einen sehr wichtigen Standortfaktor im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus auf Spiekeroog. Der vorhandene Gebäudebestand mit den zugehörigen Nutzungen kann diesen Zweck jedoch nur sehr eingeschränkt erfüllen. Die beabsichtigte Attraktivierung und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zur standortnahen Versorgung des Badestrandes und zur Einrichtung eines möglichst ganzjährigen Gastronomiebetriebs an dieser Stelle ist daher von großer Bedeutung für die lokale und regionale Wirtschaft. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation auf Spiekeroog in Bezug auf Dauerwohnungen insbesondere für Erwerbstätige in der Gastronomie soll im Zuge der vorliegenden Planung auch die Schaffung von Wohnraum vor Ort vorbereitet werden.

Insofern dient die vorliegende Planung der Sicherung und Weiterentwicklung Spiekeroogs sowohl als Urlaubsdestination als auch der Inselgemeinde als Wohn- und Arbeitsort.

6. Standortwahl

Auf der Insel Spiekeroog ist wie auf den anderen ostfriesischen Inseln die städtebauliche Entwicklung des Bestandes von besonderer Bedeutung, da die Ressource Fläche naturbedingt nur sehr begrenzt zur Verfügung steht, ausgedehnte Bereiche der Insel als Teil des einzigartigen Naturraums des Wattenmeers von hohem Wert für Natur und Landschaft sind und auch im Hinblick auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung (Grundwasserschutz und Grundwasserneubildung) der Umfang baulicher Nutzungen sorgfältig abgewogen werden muss.

Für die vorliegende Planung ist zu beachten, dass der Badestrand im Norden der Insel den Schutzdünen vorgelagert ist. In diese soll aus Gründen des Natur-, Küsten- und Hochwasserschutzes so wenig wie möglich eingegriffen werden.

Allerdings ist eine standortnahe Versorgung des Badestrandes bzw. seiner Besucher für den Tourismusbetrieb unabdingbar. Hierzu gehören neben gastronomischen Einrichtungen und kleinen Läden Unterkünfte für Strandaufsicht und Rettungsschwimmer während der Badesaison; ergänzend hierzu auch Anlagen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Ebenso können die notwendigen Anlagen für die Strandbewirtschaftung an diesem Standort sinnvoll angeordnet werden. Ein (teilweise) ganzjähriger Gastronomiebetrieb kommt der Attraktivität Spiekeroogs auch und gerade in der Nebensaison zugute und bietet Möglichkeiten für das Abhalten von Veranstaltungen wie Konferenzen, Seminaren u. ä. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, für in der Gastronomie beschäftigte Personen Wohnungen vor Ort vorzusehen.

In Anbetracht der oben aufgeführten Punkte ist der Standort am „Slurpad“ die beste Lösung zur Erreichung der Planungsziele:

- Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Badestrand.
- Eine Neuinanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung wird vermieden. Es steht jedoch vor Ort genug Raum für die Entwicklung der vorgesehenen Nutzungen zur Verfügung.
- Die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung ist im Bestand bereits gegeben.

Hinsichtlich der Lage des gewählten Standorts im Bereich der gewidmeten Schutzdüne hat eine Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden im Vorfeld der Planaufstellung ergeben, dass dies den vorgesehenen Nutzungen nicht entgegensteht. Ein Antrag auf Vorbescheid zur Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Benutzung einer Schutzdüne nach § 14 in Verbindung mit § 20a Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) wurde per 06.06.2019 gestellt. Daraufhin stellte der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) als Träger der Deicherhaltung und der Schutzdünen-sicherheit (Direktion in Oldenburg) per 13.08.2019 einen positiven Vorbescheid aus. Hier bestehen also keinerlei Hindernisse für den Planvollzug. Weitere deichrechtliche Genehmigungen, z. B. für Leitungsverlegungen, das Befahren von Straßen im Bereich der gewidmeten Schutz-

xx. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

düne oder des Deiches mit Kraftfahrzeugen können je nach Notwendigkeit beantragt werden.

Alle anderen ggf. denkbaren Standorte in hinreichender Nähe zum Badestrand brächten einen Neueingriff in die Schutzdünen mit sich und müssten vollständig neu erschlossen werden. Dies ist mit den o. g. Belangen kaum vereinbar. Insofern erübrigt sich eine vertiefende Betrachtung alternativer Standorte.

Das bestehende Toilettengebäude steht im Zusammenhang mit den o. g. Nutzungen. Es wird in die Planung einbezogen, um auch hier das Bauplanungsrecht abschließend zu regeln.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Kombination der o. g. Nutzungen entspricht keinem Baugebietstyp im Katalog der BauNVO. Damit kommt für die verbindliche Bauleitplanung nur die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO infrage. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen sachlich und räumlich detailliert geregelt. Diese Regelungstiefe ist in der Flächennutzungsplanung nicht gegeben. Daher wird für den Änderungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ gewählt. Hierdurch ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hinreichend klargestellt.

8. Hinweise

Die Baunutzungsverordnung gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

9. Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. xx „Strandversorgung“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden auch die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Vorprüfungen nach § 34 BNatSchG (FFH-Vorprüfung) und § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Vorprüfung) durchgeführt.

10. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der xx. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Spiekeroog zur Verfügung.

xx. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der xx. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der xx. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich aus-
gelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Spiekeroog zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur xx. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

11. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 17.03.2021

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander (Umweltbericht)

S:\Spiekeroog\11561_Strandhalle\06_F-
Plan\02_geänd_Vorentwurf\Begrueundung\2021_03_17_11561_fnp_begr_v.docx