



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

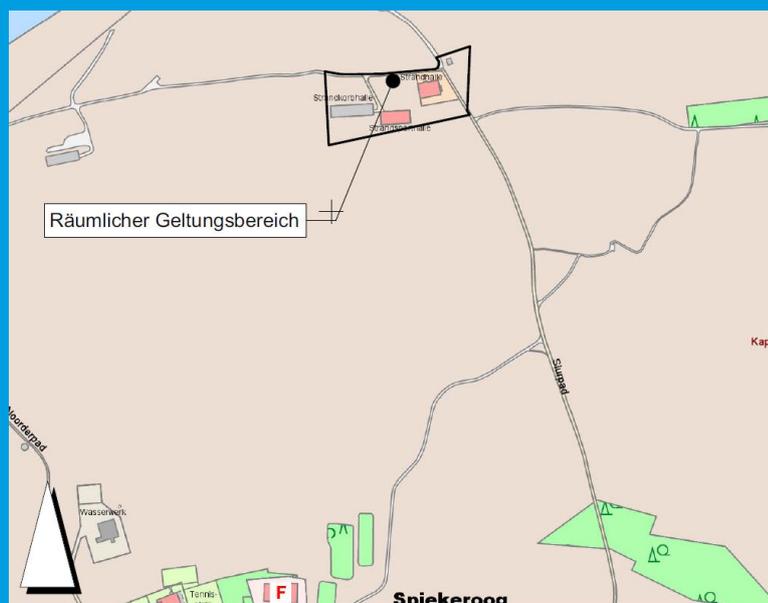
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. XX. **„STRANDVERSORGUNG“** **Begründung (Vorentwurf)**

Gemeinde Spiekeroog



PROJ.NR. 11561 | 17.03.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Planerische Vorgaben	6
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
3.2.	Flächennutzungsplanung	8
3.3.	Landschaftsplanung	8
3.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne	9
4.	Bestandssituation	9
5.	Ziele der Planung	9
6.	Nutzungs- und Bauungskonzept	10
7.	Inhalt des Bebauungsplans	11
7.1.	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Strandversorgung“	11
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3.	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	12
7.4.	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft: Außenbeleuchtung	13
8.	Örtliche Bauvorschriften	13
9.	Nachrichtliche Übernahmen	13
9.1.	Schutzdünen	13
9.2.	Wasserschutzgebiet	13
9.3.	Gesetzlich geschützter Biotop	13
10.	Oberflächenentwässerung	14
11.	Erschließung	14
11.1.	Verkehrliche Erschließung	14
11.2.	Ver- und Entsorgung	14
11.2.1.	Leitungen	14
11.2.2.	Abfallwirtschaft	14

12.	Hinweise	15
13.	Flächenbilanz.....	15
14.	Umweltbericht	15
15.	Verfahrensvermerke.....	15
16.	Zusammenfassende Erklärung.....	16

1. Anlass der Planung

Im Norden Spiekeroogs befindet sich ein Gebäudebestand in unmittelbarer Nähe des Badestrandes. Die bestehenden Nutzungsrechte bieten hier 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 soll. Hierfür ist zunächst entsprechendes Recht mittels Durchführung der hierfür 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. Der vorliegende Bebauungsplan wird parallel zur xx. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Er baut auf die vorbereitende Bauleitplanung auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

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 des Bebauungsplans Nr. xx „Strandversorgung“ 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),
- 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 Deichgesetz (NDG)
 - o) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - p) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 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 und liegt im Flurstück 53/140 in der Flur 1 der Gemarkung Spiekeroog.

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 Geltungsbereich 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 Kennzeichnung 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 Teile 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

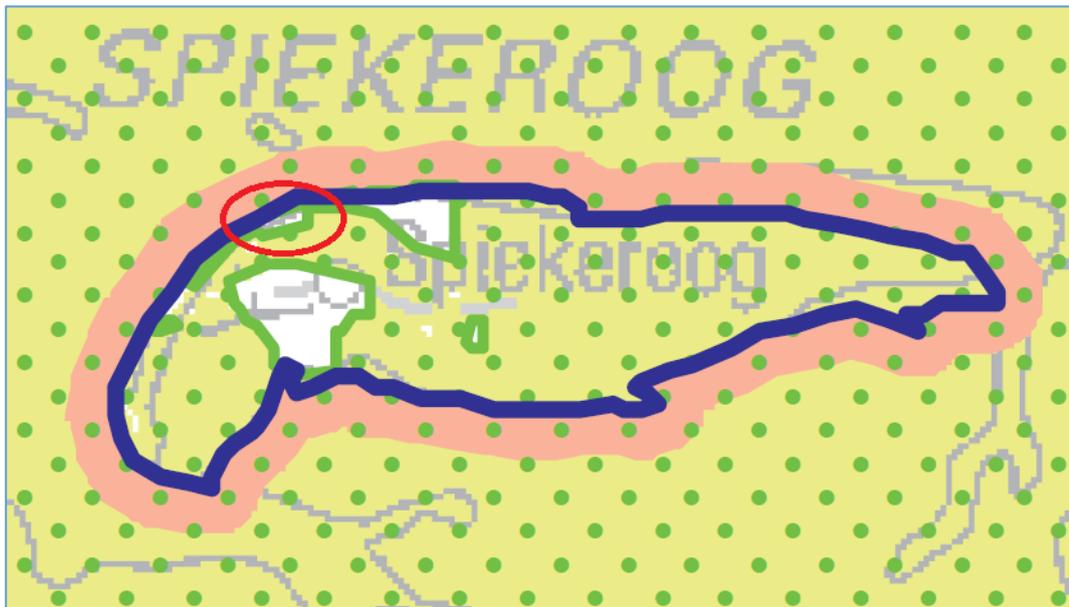
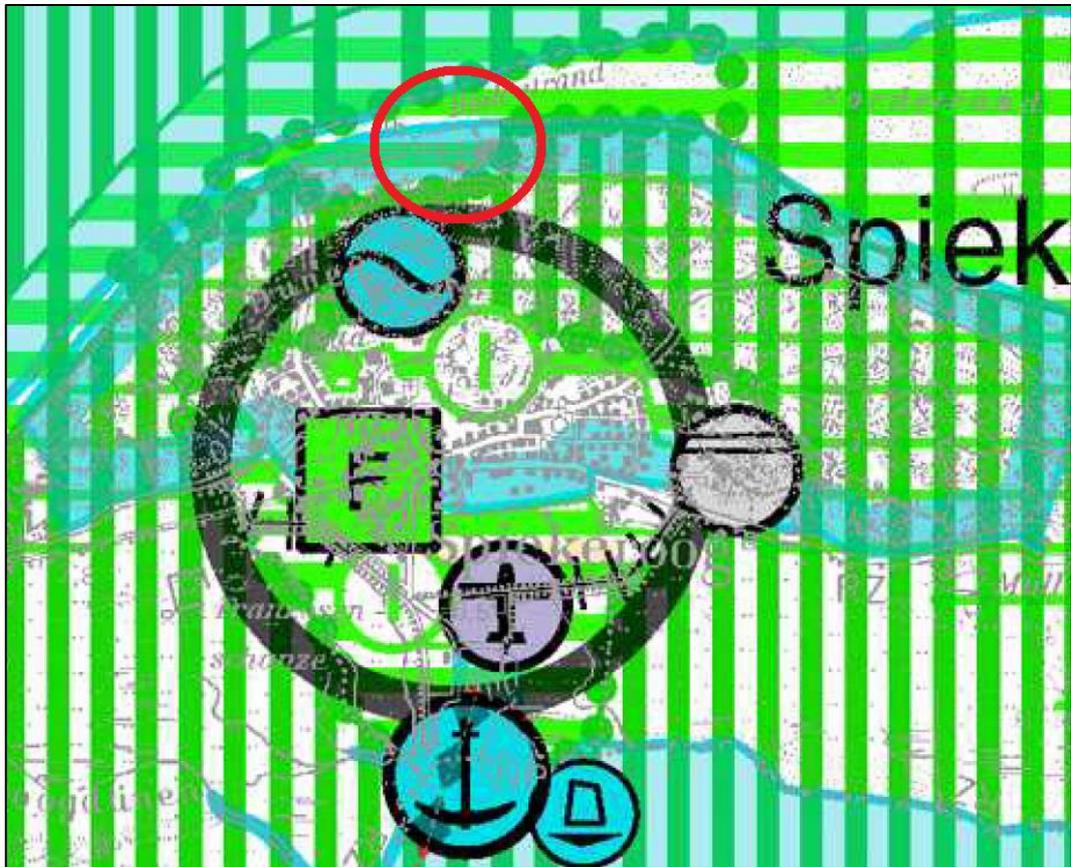


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP mit Lage des Plangebiets (rot umkreist), ohne Maßstab



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.

Da sich die vorliegende Planung nicht vollständig aus diesen Darstellungen entwickeln lässt, wird die xx. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Künftig wird ein nicht weiter differenziertes Sondergebiet „Strandversorgung“ in der Abgrenzung des B-Plans dargestellt.

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 ausgenommen. 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 geneigten 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. Eine 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. Nutzungs- und Bauungskonzept

Bei der Planung von Nutzung und Bebauung sind in Entsprechung zur Standortwahl die Belange von Natur und Landschaft, der Trinkwasserversorgung und des Küsten- und Hochwasserschutzes in besonderem Maße zu beachten (vgl. Begründung zur xx. Änderung des Flächennutzungsplans). Mit den zuständigen Behörden und der Verwaltung des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer wurde abgestimmt, dass es keine Neuinanspruchnahme von Grund und Boden durch Bebauung geben soll, aber die Nutzungsmöglichkeiten vor Ort deutlich erweitert werden können.

Die Strandhalle, in der seit ihrer Errichtung im Jahr 1976 gastronomische Nutzungen untergebracht sind, zeigt sich als abweisendes Gebäude ohne jeglichen Bezug zur umgebenen Landschaft. Das Interieur ist neben seinem fortgeschrittenen Alter durch seine Gestaltung wenig ansprechend. Bestimmte Gebäudeteile (z. B. Duschen und Sanitärbereiche, Lagerräume) sind gegenwärtig überhaupt nicht mehr nutzbar. Es sind infolge mangelnder Instandhaltung z. T. gravierende Bauschäden erkennbar. Unter diesen Bedingungen ist ein Ganzjahresbetrieb nicht möglich. Die Strandsporthalle wird in der bestehenden Form kaum genutzt und weist ebenfalls eine sanierungsbedürftige Bausubstanz auf.

Am bestehenden Toilettengebäude sind kurzfristig keine Änderungen oder Instandsetzungen notwendig. Es kann daher unmittelbar in den Zusammenhang mit den o. g. Nutzungen einbezogen werden.

Am gegebenen Standort der Strandhalle soll eine Attraktivierung und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten mit dem Ziel eines möglichst ganzjährigen Betriebs erfolgen. Für die Hauptsaison sind neben den gastronomischen Einrichtungen kleine Läden von besonderer Bedeutung für die Versorgung des Badestrandes. Räume für Konferenzen, Seminare u. ä. bieten auch und gerade in der Nebensaison attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Der Standort der Strandsporthalle wird für mehrere Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung des gesamten Sondergebiets erschlossen. Hier sollen ins Nutzungskonzept passende Räumlichkeiten angeordnet werden können, wie z. B. Mehrzweck- und Lagerräume. Eine sportliche Nutzung soll weiterhin möglich bleiben. Zudem ist die Einrichtung von Dauerwohnungen für Betriebsinhaber, -leiter und Personal des Gastronomiegewerbes vorgesehen. Ergänzend dazu sollen hier und in der Strandhalle strandnahe Unterkünfte für Rettungsschwimmer und Bereitschaftspersonen der Strandaufsicht und des Rettungsdienstes geschaffen werden können.

Die Strandkorbhalle soll v. a. der Anordnung von Anlagen für Strandbewirtschaftung durch die Nordseebad Spiekeroog GmbH (NSB) dienen. Weitere Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf Sport, Kultur und Gesundheit sind als flexible Ergänzungen des Angebots vorgesehen.

Für das Toilettengebäude soll im Hinblick auf seinen Standort und seine Dimensionierung eine abschließende Regelung getroffen werden, um hier planungsrechtlich Klarheit zu schaffen.

Das gegenwärtig wenig ansprechende, inhomogene Gesamtbild der Bebauung soll durch die vorgesehenen Umbaumaßnahmen aufgewertet werden. Dies gilt auch und gerade für die Außenanlagen. Es ist eine maßvolle Aufstockung der Strandhalle vorgesehen. Nach der Intention der Gemeinde wird die erforderliche Baumaßnahme mit hoher gestalterischer Sensibilität für die Erfordernisse des Naturraums und des Erlebnis- und Erholungsfaktors umgesetzt. Der Umbau der Strandhalle soll den touristischen Erlebnischarakter des Standortes nachhaltig stärken und – auch im Sinne einer naturräumlichen Erfahrungsvermittlung – entwickeln (Stichworte: Sternenbetrachtung, barrierefreier Aussichtspunkt auf die Nordsee und die Dünenlandschaft etc.). Das Ensemble rund um die Strandhalle soll repräsentativer Ausdruck des Selbstverständnisses Spiekeroogs als nachhaltiger, beruhigter und sensibel mit seinem einmaligen Naturraum interagierender Tourismus-Spot werden.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Strandversorgung“

Die Kombination der o. g. Nutzungen entspricht keinem Baugebietstyp im Katalog der BauNVO. Auch durch Differenzierung der vorgegebenen Baugebietstypen kann keine passende Gebietsfestsetzung realisiert werden. Daher wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ versehen. Hierzu wird in der textlichen Festsetzung allgemein erläutert, dass das Sondergebiet dazu dient, den Strand mit gastronomischen, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu versorgen sowie Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Strandes sowie für ergänzende Nutzungen, die damit im funktionalen Zusammenhang stehen, unterzubringen. Damit wird dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprochen, der für die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO verbindlich ist.

Das Sondergebiet wird entsprechend dem oben erläuterten Nutzungskonzept untergliedert.

Der Schwerpunkt der Nutzungsmöglichkeiten (u. a. für gastronomische Angebote, touristische Dienstleistungen sowie Konferenz- bzw. Seminarräume usw.) wird auf dem Standort der Strandhalle liegen (Sondergebiet 1). Dies wird ergänzt durch die Zulässigkeit einer Dauerwohnung für Betriebsinhaber oder -leiter des Gastronomie- und Restaurantgewerbes, die im Sinne der Entwicklung der Gemeinde Spiekeroog als Wohn- und Arbeitsort an die Bedingung gebunden wird, den Hauptwohnsitz zu stellen. Zudem können auch Unterkünfte für Bereitschaftspersonen von Strandaufsicht und Rettungsdienst eingerichtet werden.

Das festgesetzte Sondergebiet 2 ergänzt das Nutzungsangebot am Standort der Strandhalle, indem hier neben dem ebenfalls im Sondergebiet 1 zulässigen Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke auch solche für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Lagerräume zulässig werden. Zudem werden Dauerwohnungen im

oben erläuterten Sinne und Unterkünfte für Bereitschaftspersonen von Strandaufsicht und Rettungsdienst zugelassen. Für Seminarteilnehmer an Veranstaltungen, die innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 (Strandhalle und Strandsporthalle) stattfinden, werden ebenfalls Unterkünfte zugelassen, da eine Unterbringung unmittelbar am Veranstaltungsort zeitliche und logistische Vorteile für Teilnehmer und Veranstalter mit sich bringt.

Der Standort der Strandkorbhalle dient künftig v. a. der Bewirtschaftung des Strandes durch die NSB, indem die diesem Zweck dienlichen Nutzungen zugelassen werden (Sondergebiet 3). Dies sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Garagen für Fahrzeuge der Strandbewirtschaftung. Zur flexiblen Ergänzung im Sinne der Zweckbestimmung des gesamten Sondergebiets werden auch hier Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Zur Klarstellung und Absicherung von Dimensionierung und Funktion des Toilettengebäudes wird das Sondergebiet 4 festgesetzt, in dem nur öffentliche Toilettenanlagen mit Nebenanlagen zulässig sind.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Bedingt durch die naturräumlichen Gegebenheiten, auf die im Rahmen der vorliegenden Planung Rücksicht genommen wird, sind die möglichen bebaubaren Flächen eng umgrenzt (vgl. Kap. 7.3). Es wird daher von der Festsetzung zulässiger Grundflächen abgesehen. Stattdessen werden Geschossflächenzahlen festgesetzt, die in Verbindung mit Höhenfestsetzungen ein gut handhabbares planungsrechtliches Steuerungselement für die Begrenzung des Maßes der baulichen Ausnutzung darstellen.

Die vorliegend vorzubereitenden Baumaßnahmen sollen einen Entwicklungssprung darstellen, der auf Jahrzehnte weitere bedeutsame raumbildende Erfordernisse möglichst ausschließt. Dies bedeutet, dass sowohl die Flächen für eine hinreichende Qualifizierung und Aufwertung der Gastronomie (inkl. Unterbringung von Teilen des erforderlichen saisonalen/ganzjährigen Personals und sonstiger Lager- und Nebenflächen), die Flächenbedarfe für die Lebensrettung, eine Multifunktionsfläche, der Strandkorbvermietung und der Strandkorblagerung untergebracht werden müssen. Die Höhenfestsetzungen werden dementsprechend gewählt und in m NHN festgesetzt, womit eine Bestimmbarkeit vor Ort gegeben ist.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der Lage in den Dünen so großzügig wie möglich gezogen, um eine flexible Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Raumes zu ermöglichen. Hierbei wird für das Sondergebiet SO 2 und SO 3 eine gemeinsame überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da hierdurch bei gleicher baulicher Ausnutzung wesentliche gebäudetechnische und gestalterische Vorteile eröffnet werden.

Unter Rücksichtnahme auf die naturräumliche Lage wird in Entsprechung zur großzügigen Festsetzung der Baugrenzen die Regelung getroffen, dass Nebenanlagen und

bauliche Anlagen, die in den Abstandflächen zulässig wären, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

7.4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft: Außenbeleuchtung

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft sind zur Begrenzung des Ausmaßes und des Beeinträchtigungspotenzials der entstehenden Lichtemissionen die Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung einzuhalten. Dies wird entsprechend festgesetzt. Dies betrifft insbesondere den Ausschluss von selbstleuchtenden oder beleuchteten Werbeanlagen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden aufstrahlende Leuchtkörper vermieden, die mit dem angestrebten Erscheinungsbild des Plangebiets und dem Schutz der Umwelt vor Lichtimmission nicht vereinbar wären. Freistehende Beleuchtungskörper werden auf eine sinnvolle Höhe begrenzt, um ihre Fernwirkung auf die umliegenden Flächen zu minimieren.

8. Örtliche Bauvorschriften

Für die zu errichtenden Gebäude wird eine hohe architektonische Qualität angestrebt, die durch die Lage im Naturraum und die vorgesehenen Nutzungen geboten ist. Technische Dachaufbauten (mit Ausnahme in die Gebäudehülle integrierter bzw. direkt aufliegender, nicht aufgeständerter photovoltaischer oder solarthermischer Anlagen) oder Fassadenbauten sind damit nicht vereinbar. Daher wird eine entsprechende Regelung als örtliche Bauvorschrift getroffen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Schutzdünen

Das nördliche Plangebiet liegt im Bereich der gewidmeten Schutzdüne. Dies entfaltet durch § 20a in Verbindung mit § 14 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Näheres zur Nutzung der Düne und den notwendigen Genehmigungen wird im zugehörigen Hinweis ausgeführt (s. Kap. 12).

9.2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) des Trinkwasserschutzgebietes Spiekeroog. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet und wird daher nachrichtlich übernommen. Durch die Lage innerhalb des Schutzgebiets ist eine sinnvolle zeichnerische Kennzeichnung nicht möglich. Die Übernahme erfolgt daher rein textlich.

9.3. Gesetzlich geschützter Biotop

Außerhalb der im Bestand versiegelten Flächen zählen die Vegetationsbereiche im Plangebiet zu den Küstendünen, die nach § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützter Biotop dem direkten Schutz durch das Gesetz unterliegen. Eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung dieser Biotope ist demnach verboten. Ausnahmen dürfen nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Dies entfaltet unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Abgrenzung der § 30-Biotope erfolgt auf der Grundlage des vorliegenden Biotopplans der Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer (s. Umweltbericht Kap. 0) und einem Abgleich mit einer aktuellen Vermessung, wodurch die Abweichung im Bereich des Toilettengebäudes (Sondergebiet 4) zu erklären ist.

Jegliche Überbauung der Dünen ist aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus verboten. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Sollten in der Bauphase zusätzliche Flächen benötigt werden, auch wenn dies nur temporär sein wird, ist hierzu eine gesonderte Genehmigung nach dem Naturschutz- und dem Deichrecht notwendig. Hierauf wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Für die praktische Umsetzung wird vorgeschlagen, insbesondere die Flächen entlang des „Slurpads“ mit Kartoffelrosen-Gebüsch (*Rosa rugosa*) hierzu zu nutzen. Durch gründliche Beseitigung der Kartoffelrosenpflanzen mit Wurzeln vor der Inanspruchnahme als temporäre Baustellenfläche kann hier nach Abschluss der Baumaßnahmen eine natürliche Entwicklung der Graudünenvegetation eingeleitet werden.

10. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Bestand sichergestellt. Dies erfolgt durch Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers vor Ort. Da es zu fast keinen Erweiterungen der versiegelten Fläche kommen wird, ist die Entwässerung im Plangebiet auch für den geplanten Zustand als gesichert anzusehen. Technische Einzelheiten werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Slurpad“ erschlossen. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an dieser Straße sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Leitungen voll erschlossen. Eine Neu- oder Umverlegung von Leitungen außerhalb des Plangebiets ist nicht notwendig.

11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wittmund die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstü-

cke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

12. Hinweise

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

Weitere Hinweise betreffen bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachtende rechtliche Bestimmungen sowie ausführliche Erläuterungen zum Umgang mit dem Schutzstatus der gewidmeten Schutzdüne.

13. Flächenbilanz

Sondergebiet 1 (Strandhalle)	2.621 m ²
Sondergebiet 2 (Strandsporthalle)	2.655 m ²
Sondergebiet 3 (Strandkorbhalle)	3.598 m ²
Sondergebiet 4 (Toilettengebäude)	1.280 m ²
Gesamt	10.154 m²

14. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan und die Aufstellung der xx. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

15. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. xx „Strandversorgung“ 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.

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 des Bebauungsplans Nr. xx „Strandversorgung“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. xx „Strandversorgung“ 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-
gelegen. 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 Bebauungsplan Nr. xx „Strandversorgung“ als Satzung beschlossen.

16. 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\05_B-
Plan\02_geänd_Vorentwurf\Begrueundung\2021_03_17_11561_bp_begr_v.docx