



**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 FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Spiekeroog



PROJ.NR. 11608 | 04.03.2021

VORABZUG

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.....	6
3.3.	Landschaftsplanung.....	7
3.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne.....	7
4.	Bestandssituation	8
5.	Ziele der Planung	9
6.	Konzeption	9
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	10
7.1.	Allgemeines Wohngebiet.....	10
7.2.	Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen.....	10
7.3.	Sondergebiet Inselgewerbe.....	10
7.4.	Sondergebiet Reiterhof.....	11
7.5.	Grünflächen.....	11
8.	Hinweise	11
9.	Umweltbericht	11
10.	Verfahrensvermerke	11
11.	Zusammenfassende Erklärung	12

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Spiekeroog hat kürzlich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf - Teil A“ für den größten Teil des Inseldorfes eine umfassende städtebauliche Neuordnung durchgeführt. Dies soll nun auch im östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Achter d' Diek“ geschehen. Zum anderen sollen bestimmte Nutzungen in Teilbereichen neu geordnet und optimiert werden.

Die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung wird parallel zum Bebauungsplan „Achter d' Diek“ aufgestellt. Sie legt den Standort der Nutzungen fest und bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

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 Flächennutzungsplans 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 (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

xx. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

- 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. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt am östlichen Rand des Inseldorfes an der Gemeindestraße „Achter d' Diek“, zwischen den Gemeindestraßen „Süderloog“/„Hellerpad“ im Süden und „Friederikenweg“ im Norden. Er ist rund xx ha groß.

Da im Hinblick auf Abgrenzungen und Bemaßungen nicht an jeder Stelle auf Katastergrenzen o. ä. Bezug genommen werden kann, wird der Änderungsbereich z. T. mit Koordinatenpunkten festgelegt. 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 Inseldorfes 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 (weite senkrechte Schraffur grün) in Kombination mit einem Vorranggebiet für Erholung (waagerechte grüne Schraffur). Eine große Fläche im Nordwesten der Insel, die auch den Großteil 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 und innerhalb des o. g. Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Der Planung entgegenstehende Belange sind damit nicht festzustellen.

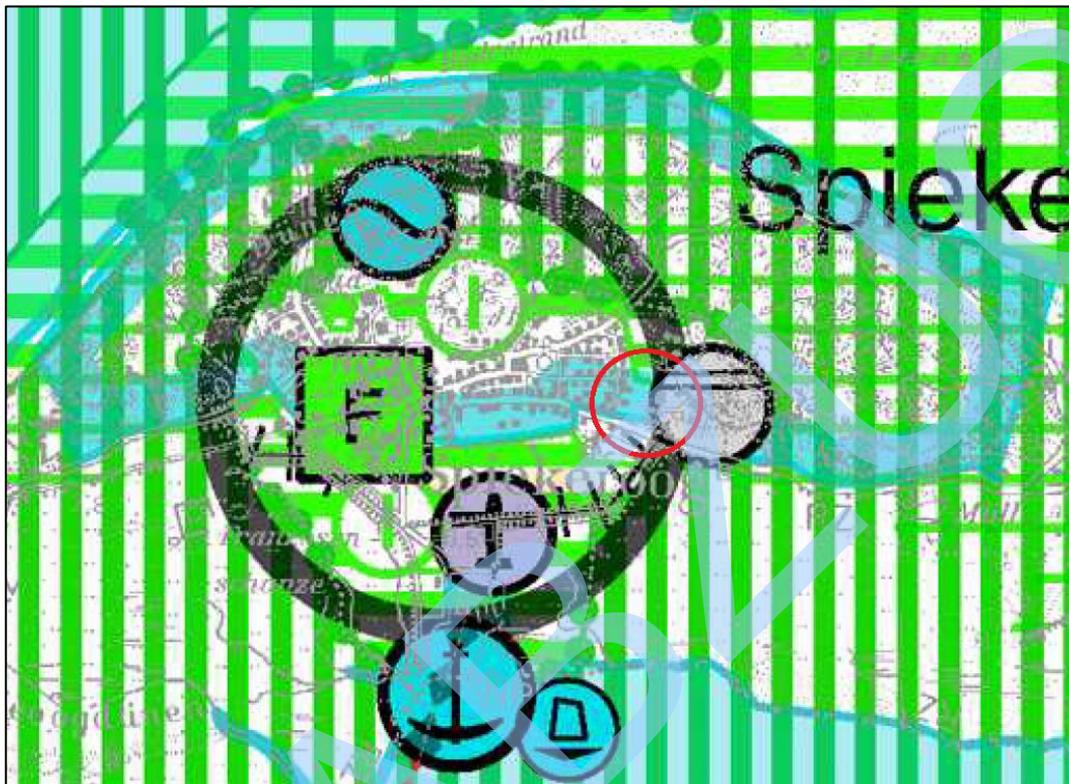
3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog stellt für den Änderungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Flächen für die Landwirtschaft, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet für Kur- und Erholungszwecke mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,4 dar. Das genannte Sondergebiet setzt sich in westlicher Nachbarschaft fort und umfasst den Großteil des Inseldorfes. Nördlich und östlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Das Gelände der Kläranlage ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

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



3.3. 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 speziellen Maßnahmen angegeben. Das Inseldorf insgesamt 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

Der Änderungsbereich überschneidet sich zu großen Teilen mit dem räumlichen Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Achter d' Diek“**. Dieser setzt in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2009 insgesamt 6 Sondergebiete mit den folgenden Zweckbestimmungen fest:

- Allgemein (ausgerichtet auf Dauerwohnen und ergänzende Nutzungen ohne Ferienwohnen)
- Wohngebäude/Wohnungen (Dauerwohnen und Ferienwohnen)
- Künstlerhaus
- Eingeschränktes Gewerbe
- Reiterhof
- Gartenbaubetriebe

Zudem werden Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen, dem Gelände der Kläranlage und den Gemeindestraßen „Achter d' Diek und „Friederikenweg“ getroffen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2013 wurde die Zulässigkeit von Telekommunikations- und Funkmasten ausgeschlossen.

Das Vorhaben des Künstlerhauses wurde im Laufe der Zeit aufgegeben. Das vorhandene Gebäude sollte daher umgenutzt und stärker auf das Wohnen ausgerichtet werden. Die hierfür notwendige Bauleitplanung wurde im Rahmen der Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“** in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Jahr 2019 durchgeführt.

Westlich angrenzend befindet sich der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Dorf – Teil A“**. Dieser wurde im Jahr 2018 aufgestellt. Mit diesem Bebauungsplan werden detaillierte räumliche und sachliche Regelungen getroffen. Insbesondere werden Regelungen zum Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen vorgenommen und die Ortsmitte als Schwerpunkt der touristischen Nutzungen festgelegt.

4. Bestandssituation

Die Gebäude im Südwesten des Plangebiets werden überwiegend für das Wohnen genutzt. Im Zentrum befinden sich eine Lagerhalle und ein Abstellplatz. Östlich davon liegt zu beiden Seiten der Gemeindestraße „Achter d' Diek“ das Gelände des örtlichen Bauhofs. Im Osten des Plangebiet liegt zwischen der Kläranlage im Süden und dem „Friederikenweg“ im Norden das Grundstück einer Reitschule mit dem zugehörigen Reitplatz. Die Flächen im Norden werden als Gartenland bzw. für den Gartenbau genutzt oder sind als öffentliche Grünfläche weitgehend sich selbst überlassen. Die hier vereinzelt vorhandenen kleinen Gebäude dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen.

In westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet grenzt unmittelbar das Inseldorf an. Dies ist von einer Vielzahl von Nutzungen geprägt, v. a. im Hinblick auf die hohe Bedeutung des Tourismus für die lokale Wirtschaft. Nach Osten geht die Landschaft in die ausgedehnten Dünen über, die von Wanderwegen und einzelnen Straßen durchzogen sind. Hier sind nur vereinzelt Gebäude bzw. Gebäudekomplexe vorhanden.

Die Wohnhäuser im Westen des Plangebiets sowie das Hauptgebäude der Reitschule sind in ortstypischer Weise mit geneigten Dächern gestaltet. Das ehemalige

Künstlerhaus sowie die Lagerhalle des Segelclubs und die Gebäude von Bauhof und Kläranlage sind funktional gestaltet.

5. Ziele der Planung

Mit dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung Spiekeroogs sowohl als Urlaubsdestination als auch des Inseldorfes als Wohn- und Arbeitsort hat die Gemeinde wie bereits erwähnt vor kurzem den Bebauungsplan „Dorf - Teil A“ aufgestellt, der den größten Teil, aber nicht das ganze Inseldorf erfasst. Um eine Einheitlichkeit der Zulässigkeiten für das gesamte Inseldorf insbesondere in Bezug auf Regelungen zum Dauer- und Ferienwohnen zu erreichen, sollen die Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans „Achter d' Diek“ angepasst werden, in denen die Wohnnutzung prägend ist und auch bleiben soll. Im Zuge dessen soll auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ planerisch integriert werden. Hierbei sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für detaillierte Regelungen in Bebauungsplänen zu schaffen.

Die gewerblich nutzbaren Flächen auf der Insel spielen für die Gemeinde eine wichtige Rolle, da solche Flächen bedingt durch das begrenzte Raumangebot und die vielfältigen touristischen Nutzungen knapp sind. Bedingt durch das geringe Raumangebot auf der Insel, die vorhandene und gewünschte Prägung als Urlaubsdestination sowie die Lage innerhalb des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer mit umfangreichen Schutzbereichen kommen für gewerbliche Nutzungen keine alternativen Standorte in Betracht. Bestand und Funktion bisher zulässiger Nutzungen bleiben hiervon unberührt.

Beim vorhandenen Reiterhof handelt es sich um einen sinnvollen Bestandteil des Freizeitangebots auf der Insel. Daher sollen sein Bestand und seine Entwicklung dieser Einrichtung gesichert und geordnet werden. Die gegenwärtige Lage stellt sich konfliktarm dar und eröffnet hinreichend Entwicklungsperspektiven. Damit erübrigt sich eine Betrachtung alternativer Standorte oder Abgrenzungen.

Die Grünflächen südlich des „Friederikenwegs“ am Ostrand des Inseldorfes sind von Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für die Nutzung durch Bürger der Gemeinde. Auch hier sollen Bestand und Entwicklung gesichert und geordnet werden.

6. Konzeption

Die vorliegende Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da keine bisher ungenutzten und unbeplanten Flächen in Anspruch genommen werden. Dies entspricht dem sparsamen Umgang der Ressource Freiflächen, die auf der Insel ein besonders knappes Gut ist.

Die grundlegende Aufgabe der vorliegenden Planung ist es, die von Wohnnutzungen geprägten Teile des Inseldorfes am östlichen Ortsrand in das Konzept für den Hauptteil des Dorfes zu integrieren und einen verträglichen Übergang zu den gewerblich genutzten Flächen zu schaffen. Die hier zulässigen Nutzungen sind auf die besondere Situation der Insellage abzustimmen.

Ergänzend dazu sind am bestehenden Ortsrand Regelungen zu treffen, die den Willen der Gemeinde abbilden, die flächenmäßige Siedlungsentwicklung an dieser Stelle langfristig nicht fortzuführen.

Die Flächen für den Reiterhof werden vor diesem Hintergrund ebenfalls bestandsorientiert abgegrenzt.

Die Erschließung der betreffenden Flächen ist im Bestand bereits gegeben.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

7.1. Allgemeines Wohngebiet

Auf Spiekeroog ist Wohnraum für das dauerhafte Wohnen (Erstwohnsitze) ein knappes Gut. Insofern weist die Gemeinde zur Entspannung des lokalen Wohnungsmarktes im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs eine Fläche explizit für die Wohnnutzung aus. Die Gästebeherbergung soll hier nur eine deutlich untergeordnete Rolle spielen. In Anbetracht dessen und der örtlichen Gegebenheiten ist bereits auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung klar erkennbar, dass in Bebauungsplänen nur ein allgemeines Wohngebiet sinnvoll festgesetzt werden kann. Daher wird für den Flächennutzungsplan die besondere Darstellung der baulichen Nutzung gewählt und ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

7.2. Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen

Durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets ist für die Schaffung bzw. Erhaltung von Flächen für Dauerwohnungen innerhalb des Änderungsbereichs eine Basis geschaffen. An der Gemeindestraße „Achter d' Diek“ soll daher eine Mischung von Dauer- und Ferienwohnen zugelassen werden, die ein hohes Maß an Flexibilität erlaubt. Dies kann nicht durch Modifikation eines Gebietstyps aus dem Katalog der BauNVO - etwa ein allgemeines Wohngebiet - erreicht werden und entspricht auch nicht der Zweckbestimmung von Sondergebieten, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO. Daher wird die Darstellung eines entsprechenden Sondergebiets nach § 11 BauNVO gewählt. Diese wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher ausgestaltet und an die Gesamtkonzeption für das Inseldorf angepasst.

7.3. Sondergebiet Inselgewerbe

Die besonderen Verhältnisse der Insel lassen die Darstellung von gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbegebieten nicht zu, da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen zu viele Nutzungen auszuschließen bzw. einzuschränken wären, so dass die allgemeine Zweckbestimmung nicht gewahrt werden könnte. Entsprechendes gilt auch für gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete. Insofern wird auch hier ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher auszugestalten ist.

7.4. Sondergebiet Reiterhof

Beim Betrieb eines Reiterhofs handelt es sich um eine Nutzung, die gewissermaßen zwischen Landwirtschaft und Gewerbebetrieb steht. Zudem kann bedingt durch die begrenzte zur Verfügung stehende Fläche nur ein ansässiger Reiterhof mit untergeordneten Nutzungen untergebracht werden. Daher wird auch hier ein „maßgeschneidertes“ Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt.

7.5. Grünflächen

Wie oben erwähnt ist im Bereich des Ortsrandes nördlich der o. g. Flächen keine weitere bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus gewünscht. Die gewählte Darstellung von Grünflächen trägt dem Rechnung, lässt zugleich aber auch Nutzungsmöglichkeiten offen, die sich nach Art und Umfang in die Ortsrandlage einfügen. Die Entscheidung darüber, ob die Grünflächen privat oder öffentlich sein und wie sie konkret genutzt werden sollen, kann der verbindlichen Bauleitplanung überlassen bleiben.

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 „Achter d' Diek“ 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.

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 um-

weltbezogener 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 ausgelegen. 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 Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 04.03.2021

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

S:\Spiekeroog\11608_Achter_d_Diek\06_F-Plan\01_Vorentwurf\Begrundung\2021_03_04_11608_fnp_begr_v.docx