



**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

# BEBAUUNGSPLAN „ACHTER D' DIEK“ 2. ÄNDERUNG/NEUAUFSTELLUNG Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Spiekeroog



PROJ.NR. 11608 | 15.03.2021

VORABZUG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1. Aufstellungsbeschluss.....	5
2.2. Rechtsgrundlagen.....	5
2.3. Räumlicher Geltungsbereich.....	6
<b>3. Planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
3.1. Landesplanung und Raumordnung.....	6
3.2. Flächennutzungsplanung.....	7
3.3. Landschaftsplanung.....	8
3.4. Rechtswirksame Bebauungspläne.....	8
<b>4. Bestandssituation</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Ziele der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>10</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
7.1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	10
7.1.2. Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ SO W/F.....	11
7.1.3. Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen/Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus SO F/W K.....	12
7.1.4. Sonstiges Sondergebiet „Inselgewerbe“ SO IG.....	12
7.1.5. Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof“ SO R.....	13
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3. Bauweise.....	15
7.4. Baugrenzen.....	15
7.5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen.....	15
7.6. Verkehrsflächen.....	15
7.7. Flächen für Abwasserbeseitigung.....	16
7.8. Grünflächen.....	16
7.9. Fläche für die Landwirtschaft.....	16

7.10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
7.11.	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen .....	17
7.12.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	17
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>17</b>
8.1.	Balkone.....	17
8.2.	Traufhöhe .....	17
8.3.	Freistehende Werbeanlagen .....	17
8.4.	Sonstige Werbeanlagen .....	17
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>17</b>
9.1.	Schutzdüne .....	17
9.2.	Deichschutzzone .....	18
9.3.	Gefahrenabwehrverordnung.....	18
9.4.	Wasserschutzgebiet.....	18
9.5.	Bodendenkmal .....	18
9.6.	Baugestaltungssatzung .....	18
9.7.	Erhaltungssatzung .....	19
9.8.	Gesetzlich geschützter Biotop .....	19
<b>10.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>19</b>
11.1.	Verkehrliche Erschließung .....	19
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	20
11.2.1.	Leitungen.....	20
11.2.2.	Abfallwirtschaft .....	20
11.2.3.	Löschwasserversorgung .....	20
<b>12.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>21</b>
<b>16.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>22</b>

## 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. Desweiteren sollen bestimmte Nutzungen in Teilbereichen neu geordnet und optimiert werden.

Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung wird parallel zur xx. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Sie 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 der 2. Änderung/Neuaufstellung** des Bebauungsplans „Achter d' Diek“ 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)

- 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 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 3,9 ha groß. Er umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Spiekeroog vollständig die Flurstücke 70/29, 70/28, 70/30, 70/31, 70/25, 70/10, 70/13, 70/23, 70/32, 70/33, 70/34, 70/18, 68, 67/2 und 67/1 sowie teilweise die Flurstücke 69/35, 70/35, 70/14 und 53/142. In Flur 2 derselben Gemarkung umfasst er vollständig die Flurstücke 140/1, 140/2, 140/4, 140/5, 139/4, 139/5, 139/8, 139/7, 139/2, 134/3 und 133/2.

Da im Hinblick auf Abgrenzungen und Bemaßungen nicht an jeder Stelle auf Katastergrenzen o. ä. Bezug genommen werden kann, wird der räumliche Geltungsbereich 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 Eingungsgebiet 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 Erho-

lung 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 räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 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.

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.

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

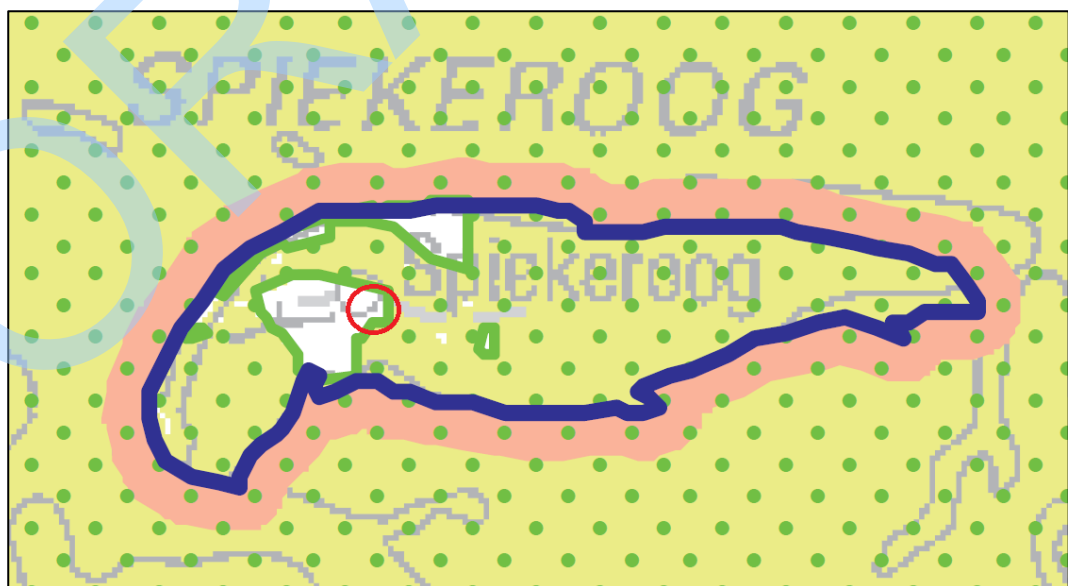




Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP mit Lage des Plangebiets (rot umkreist), ohne Maßstab



### 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 **Bebauungsplan „Achter d' Diek“** in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2009 setzt 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

Im Nordwesten sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die als naturbelassene Grünfläche und Dauerkleingärten bzw. Hausgarten dienen. Das Gelände der Kläranlage ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit Zulässigkeit einer Wohnung für Betriebsangehörige festgesetzt, die Gemeindestraßen „Achter d' Diek und „Friederikenweg“, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, als öffentliche Straßenverkehrsflächen.

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 Plangebiets 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 Stra-

ßen durchzogen sind. Hier sind nur vereinzelte 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 und die Gebäude von Bauhof und Kläranlage sind funktional gestaltet.

## 5. Ziele der Planung

Aufbauend auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans trifft der vorliegende Bebauungsplan detaillierte Regelungen, die der Sicherung und Weiterentwicklung Spiekeroogs sowohl als Urlaubsdestination als auch des Inseldorfes als Wohn- und Arbeitsort dienen.

Darüber hinaus werden Regelungen zur Nutzung des Kläranlagengeländes getroffen, die als Anlage der öffentlichen Daseinsvorsorge bedeutsam ist.

Zudem soll das öffentliche Straßen- und Wegenetz optimiert werden, um die Erschließungssituation in diesem Teil der Insel zu verbessern.

## 6. Städtebauliches Konzept

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.

Für die bestehenden Nutzungen im Hinblick auf Wohnen, Grün- bzw. Gartenbauflächen sowie die Kläranlage wird eine Neuberegelung vorgenommen, wie nachfolgend erläutert (s. Kap. 7).

Unter Rücksichtnahme auf diese vorhandenen Nutzungen wird der gewerblich geprägte Bereich ebenfalls neu geregelt. Hier werden die Nutzungsmöglichkeiten erweitert, um das Angebot gewerblich nutzbarer Flächen für einen erweiterten Interessentenkreis zugänglich zu machen.

Für das Sondergebiet „Reiterhof“ werden die zulässigen Nutzungen präziser geregelt.

Die Verkehrsflächen der Gemeindestraße „Achter d' Diek“ bleiben in Bestand und Funktion unverändert. Sie werden allerdings durch eine Wegeverbindung zum „Friederikenweg“ ergänzt.

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Auf der durch die Wendeanlage der Straße „Achter d' Diek“ erschlossene Fläche sollen schwerpunktmäßig Dauerwohnungen (Erstwohnsitze) angesiedelt sein, wie

es die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans vorsieht.

Da innerhalb des Plangebiets die Möglichkeit einer gewissen wohnortnahen „Selbstversorgung“ gewünscht ist, kommt die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) nicht infrage. Insofern wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind. Für die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in anderen Bereichen des Inseldorfes in ausreichendem Maße Flächen mit dem erforderlichen Planungsrecht vorhanden, auch innerhalb des Plangebiets (s. u.). Es besteht keine Notwendigkeit, hierfür im allgemeinen Wohngebiet weitere Nutzungsmöglichkeiten vorzuhalten. Insofern werden die entsprechenden Zulässigkeiten ausgeschlossen.

Da innerhalb des Wohngebiets aufgrund des knappen Raumangebots eine räumliche Trennung von Dauerwohnen und Ferienwohnen gewünscht ist, wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden nur Dauerwohnungen zulässig sind. Im Zuge dessen erfolgt die Definition des Begriffs „Dauerwohnung“, der auch in weiteren Festsetzungen Anwendung findet (s. u.).

Zweiradverleihe und Speditionsbetriebe werden ausgeschlossen, damit der angestrebte ruhige Charakter des Wohngebiets nicht beeinträchtigt wird.

Eine Partizipation am Tourismus als wichtigstem Wirtschaftszweig der Insel soll auch innerhalb des allgemeinen Wohngebiets möglich sein, allerdings nur im üblichen Umfang einer ausnahmsweisen Zulässigkeit nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Dies entspricht nach gegenwärtiger Rechtsprechung in etwa einem Verhältnis von Dauerwohnen zu Beherbergung von ca. 70 % zu 30 % bis ca. 75 % zu 25 %. Um die Schaffung bzw. Erhaltung von Dauerwohnraum zu fördern und einer Verschlechterung des Verhältnisses von Dauerwohnraum zur Gästebeherbergung vorzubeugen wird festgesetzt, dass Anlagen zur Gästebeherbergung ab einer Größe von 120 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche nur zulässig sind, wenn gleichzeitig auch Wohnfläche für eine oder mehrere Betreiber- oder andere Dauerwohnungen geschaffen wird. Zudem wird ein Verhältnis festgesetzt, der einen sinnvollen Mindestumfang des Dauerwohnens absichert. Im Zuge dieser Festsetzung erfolgt die Definition des Begriffs „Anlagen für die Gästebeherbergung“, der auch in weiteren Festsetzungen Anwendung findet (s. u.).

### 7.1.2. Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ SO W/F

Dieses Sondergebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Dorf – Teil A“ konzipiert und im westlich ans Plangebiet angrenzenden Bereich der Straßen „Süderloog“ und „Ostend“ festgesetzt. Der südwestliche Bereich des Plangebiets ist diesem strukturell ähnlich und wird daher entsprechend geregelt. Insofern gelten die Erläuterungen in der Begründung des Bebauungsplans „Dorf – Teil A“ auch hier:

*„Durch diese Festsetzung soll die vorhandene und planerisch gewollte Mischung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung gesichert werden. Insbesondere soll hierdurch die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gefördert werden, da der*

*Neubau oder die Umnutzung von Wohngebäuden künftig nur unter der Voraussetzung der Schaffung einer Dauerwohnung möglich ist.“<sup>1</sup>*

Das o. g. Verhältnis zur Sicherung eines sinnvollen Mindestumfangs des Dauerwohnens gilt auch hier.

Darüber hinaus bestehen die Gründe für die weiteren Zulässigkeiten ebenfalls unverändert fort:

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

*Die im Sonstigen Sondergebiet getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von untergeordneten Nutzungen dient zur Bestandssicherung und zur Belebung des Gebietes durch Einrichtungen der Quartiersversorgung.“<sup>2</sup>*

Auch hier gilt der Ausschluss für Zweiradverleihe und Speditionsbetriebe, da sich diese auch in diesem etwas stärker durchmischten Gebiet nicht anordnen lassen, ohne mit dem inseltypischen Charakter in Konflikt zu treten.

#### **7.1.3. Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen/Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus SO F/W K**

Dieses Sondergebiet dient der Integration des ehemaligen Künstlerhauses (vgl. Kap. 3.4) in eine konsistente Planung für das Inseldorf. Der zur Verfügung stehende Raum soll hier vorwiegend für die Einrichtung von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen genutzt werden. Da ein hinreichender Umfang an Dauerwohnungen bereits im vorliegenden Bebauungsplan sowie im Bebauungsplan „Dorf – Teil A“ abgesichert wird, erfolgen hier keine detaillierten Regelungen zur Schaffung von Dauerwohnraum oder dessen Verhältnis zu Ferienwohnungen.

Weitere Nutzungen werden in Entsprechung zum Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ zugelassen. Um Nutzungskonflikte und Unklarheiten bei der Erteilung von Baugenehmigungen zu vermeiden, wird der Schutzanspruch klarstellend festgesetzt.

#### **7.1.4. Sonstiges Sondergebiet „Inselgewerbe“ SO IG**

Dieses Sondergebiet legt die Nutzungen eines den besonderen Verhältnissen der

<sup>1</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH (2018): Gemeinde Spiekeroog: Bebauungsplan „Dorf“ Teil A. Begründung mit Umweltbericht. – Oldenburg, S. 23

<sup>2</sup> ebenda

Insel angepassten gewerblichen Nutzung fest. Bisher waren die zulässigen Nutzungen auf Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe beschränkt. Dies diente der Sicherung des Standorts des Bauhofs der Gemeinde sowie einem Angebot von Lagermöglichkeiten für auf der Insel ansässige Dienstleistungsbetriebe sowie Festlandbetriebe im Rahmen ihrer Tätigkeit auf der Insel. Dies wird weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Die gewünschte Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten steht dem nicht entgegen.

Im westlichen Teil des Sondergebiets ist auf die benachbarten Nutzungen Rücksicht zu nehmen. Daher wird das Sondergebiet gegliedert und im westlichen Teil keine Änderung an den bisher zulässigen Nutzungen vorgenommen (SO IG<sub>2</sub>). Im östlichen Teil werden die Nutzungsmöglichkeiten in Anlehnung an den Katalog der BauNVO erweitert (SO IG<sub>1</sub>). Die neu eröffnete betriebsbezogene Wohnnutzung wird im Erdgeschoss nicht zugelassen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Es festgesetzt, dass es sich auch hier um Dauerwohnungen handeln muss, um die tatsächliche Nutzung geschaffenen Wohnraums sicherzustellen.

Unter Rücksichtnahme auf die benachbart zulässigen Nutzungen sowie den inseltypischen Charakter werden nur mischgebietskonforme Betriebe zugelassen.

#### 7.1.5. Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof“ SO R

Die bisher zulässigen Nutzungen Reiterhof und Reitplatz werden nicht mehr einzeln festgesetzt. Stattdessen wird eine generalisierende Festsetzung gewählt, die ein möglichst breites Nutzungsspektrum eröffnen soll, was auch für verschiedene Einnahmequellen gilt. Hierzu gehört ergänzend die Pensionshaltung. Ein überwiegender oder reiner Pensionsbetrieb ist allerdings nicht gewünscht, da ein pferdesportbezogenes Freizeitangebot gesichert werden soll. Daher wird der zulässige Pensionsbetrieb entsprechend beschränkt. Als weitere Ergänzung werden Räume für freie Berufe neu zugelassen. Ein direkter Zusammenhang mit dem Pferdehaltungsbetrieb ist aufgrund des untergeordneten Umfangs nicht notwendig. Die konkrete Nutzung kann daher der individuellen Entscheidung überlassen werden.

Auch hier gilt aus den o. g. Gründen eine Bindung der Wohnnutzung an das Dauerwohnen.

#### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Nach der Nomenklatur der Gemeinde Spiekeroog werden für Wohngebiete und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ keine Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Die Regelung der zulässigen Grundfläche wird stattdessen an die jeweilige Grundstücksgröße gebunden. Dies stellt den Erhalt und die Entwicklung der typischen Bebauungsstruktur in diesen Gebieten wie überall im Inseldorf einheitlich sicher.

Für die weiteren Sondergebiete ist werden hohe Ausnutzungszahlen festgesetzt, um die zur Verfügung stehende Fläche effektiv nutzen zu können. Dies ist von grundlegender Bedeutung, da Flächenerweiterungen dauerhaft nicht in Aussicht stehen. Beim Sondergebiet „Ferienwohnen/Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ wird dabei das im Verhältnis zur inseltypischen Bebauung recht große Gebäude be-



rücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wird auch nur in diesem Sondergebiet die maximale Geschossfläche (GF) auf ein angemessenes Maß festgesetzt.

Inseltypische Veranden sind ein besonderes Kennzeichen vieler Gebäude im Inseldorf. Sofern sie ein bestimmtes Maß nicht überschreiten, werden sie als besonderes Gestaltungselement angesehen, dessen Errichtung gefördert werden soll. Daher wird von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine entsprechende Ausnahme vorgesehen.

Da das Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ direkt an der Ortsstraße liegt und das bestehende Ortsbild gewahrt bleiben soll, wird hier das auch angrenzend gültige Maß von einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine effektive Raumausnutzung städtebaulich sinnvoll und verträglich, da es sich im rückwärtigen Bereich befindet. Dementsprechend werden hier 2 Vollgeschosse zugelassen. Im Sondergebiet Inselgewerbe 2 soll bedingt durch die Nähe zur Wohnbebauung die Entstehung überdimensionierter Gebäudekörper vermieden werden. Daher wird auch hier nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Wo eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung angestrebt wird, stellt die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,50 m das städtebaulich verträgliche Höchstmaß dar. In den kleinteiliger zu bebauenden Bereichen wird eine Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt, da dies wie o. g. dem Erhalt des Ortsbildes dient. Als Bezug wurde die Firsthöhe gewählt, weil die Baugestaltungssatzung der Gemeinde hier geneigte Dächer vorgibt. Die bauliche Besonderheit des ehemaligen Künstlerhauses erfordert eine spezielle Festsetzung, die in Form der maximal zulässigen Höhe für das Staffelgeschoss getroffen wird.

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

*Die jeweilige Höhe des Wertes stellt die Höhendifferenz zwischen Oberkante Erschließungsstraße und der Oberkante des gewachsenen Oberbodens im Bereich der vorderen Fassade des Gebäudes dar. Zur besseren Verdeutlichung der Berechnung wurden Systemschnitte der textlichen Festsetzung [Nr. 2.3] beigefügt.*

*Für den Fall, dass auf einem Grundstück der gewachsene Oberboden aufgrund von anthropogenen Veränderungen nicht mehr erkennbar ist, soll mit der Baugenehmigungsbehörde vor Ort die Höhenlage ggf. unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke festgelegt werden.“<sup>3</sup>*

<sup>3</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH (2018): Gemeinde Spiekeroog: Bebauungsplan „Dorf“ Teil A. Begründung mit Umweltbericht. – Oldenburg, S. 24 f



Da mit der vorliegenden Planung eine Bestandsüberplanung erfolgt, wird auf die vorhandenen baulichen Nutzungen in besonderer Weise Rücksicht genommen, indem ein „erweiterter Bestandschutz“ zugelassen wird, der den Wiederaufbau eines durch einen Unglücksfall zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils im Rahmen der vorliegenden Genehmigung bei Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzung als Ausnahme zulässt.

### 7.3. Bauweise

Es wird für alle Baugebiete die offene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Flächenzuschnitten wird dem Entstehen von überdimensionierten Gebäuden vorgebeugt. Weitergehende Regelungen zur Bauweise sind daher nicht nötig.

### 7.4. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt, um eine effektive Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, wie es der rechtswirksame Bebauungsplan vorsieht.

Im Sondergebiet Inselgewerbe 1 wird die Baugrenze zurückgenommen, um die Schutzdüne freizuhalten. Analog dazu wird auch im Nordosten des Plangebiets weiterhin keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da es sich hier um den Übergangsbereich zwischen Inseldorf und Dünen handelt.

Zudem werden die Hauptleitungstrasse und die historische Deichlinie (Bodendenkmal) im Südwesten des Plangebiets von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um hier Beeinträchtigungen zu vermeiden.

### 7.5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Telekommunikations- oder Funkmasten sind mit dem Ortsbild des Inseldorfes nicht vereinbar und werden daher explizit ausgeschlossen.

Die Vorgartenbereiche sollen im Interesse des inseltypischen Ortsbildes als Teil des öffentlich einsehbaren Straßenraums hinreichend offengehalten werden. Daher werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine Nebengebäude zugelassen. Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen wird gänzlich ausgeschlossen, da Spiekeroog eine autofreie Insel ist.

Analog zum Maß der baulichen Nutzung wird für die inseltypischen Veranden auch in Bezug auf die Baugrenzen eine angemessene Ausnahme vorgesehen.

### 7.6. Verkehrsflächen

Die öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen werden im Bestand festgesetzt, da hier kein Änderungsbedarf besteht und die verkehrliche Erschließung gesichert ist. Die o. g. ergänzende Verbindung zum „Friederikenweg“ wird mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Dies ist für eine untergeordnete Wegeverbindung ausreichend.

### 7.7. Flächen für Abwasserbeseitigung

Das Gelände der Kläranlage wird im Bestand festgesetzt, um Bestand und Funktion der Kläranlage zu sichern. Weitere Festsetzungen sind bedingt durch die hierdurch bereits eng eingegrenzte Nutzung nicht notwendig. Die bisher zulässige Wohnung für Betriebsangehörige ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage nicht erforderlich und entfällt im Interesse gesunder Wohnverhältnisse ersatzlos.

### 7.8. Grünflächen

Die Grünflächen am Ortsrand werden gemäß der vorgesehenen Nutzung in private und öffentliche Grünflächen aufgeteilt.

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets soll sich als Sukzessionsfläche mit inseltypischer Vegetation entwickeln und weitgehend sich selbst überlassen bleiben. Insofern werden hier keine baulichen Nutzungen zulässig (vgl. Kap. 9.8).

Östlich bzw. südöstlich davon hält die Gemeinde eine private Grünfläche für Kleingärten vor, die bedarfsgerecht dimensioniert ist. Die Zulässigkeit von Nutzung und Bebauung ist im Bundeskleingartengesetz (BKleinG) geregelt. Weiterer Festsetzungen bedarf es daher nicht.

Das Flurstück 134/3 wird als Hausgarten festgesetzt, da dies dem dauerhaft zu erwartenden Nutzungsinteresse entspricht. Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen entstehen durch diesen großzügig bemessenen Hausgarten nicht.

### 7.9. Fläche für die Landwirtschaft

Die festgesetzte Fläche entspricht in ihrer Abmessung dem Bedarf der Nutzung für Gartenbaubetriebe. Durch die getroffene Festsetzung wird klargestellt, dass unabhängig von der konkreten Erschließungssituation nur eine landwirtschaftliche Nutzung gewollt ist.

### 7.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eingriffe in den Boden für die Herstellung von Kellerräumen sollen mit Blick auf den besonderen Naturraum auf das notwendige Maß begrenzt werden. Daher werden Unterkellerungen nur unterhalb von Haupt- und Nebengebäuden zugelassen.

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.

#### **7.11. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen**

Im Interesse eines ansprechenden Ortsbildes soll in den von Wohnnutzung geprägten, kleinteilig bebaubaren Bereichen eine hinreichende Begrünung der Grundstücke sichergestellt werden. Insofern wird eine entsprechende Festsetzung getroffen, wobei bereits vorhandene Bäume berücksichtigt werden.

#### **7.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Durch das Plangebiet verläuft eine Regenwasserleitung. Um die Zugänglichkeit für die ordnungsgemäße Unterhaltung sicherzustellen, wird eine hinreichend dimensionierte Fläche für die Sicherung entsprechender Rechte für die Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Betreiber festgesetzt.

### **8. Örtliche Bauvorschriften**

Das Inseldorf weist einen kennzeichnenden baulichen Charakter mit Wiedererkennungswert auf. Dieser soll dauerhaft erhalten und geschützt werden. Daher wird die Gestaltung der Gebäude näher geregelt.

#### **8.1. Balkone**

Balkone, die zu den Straßen ausgerichtet sind, wirken störend auf das Ortsbild, wenn sie unangemessen groß dimensioniert sind. Daher wird eine maximale Tiefe verbindlich vorgegeben.

#### **8.2. Traufhöhe**

Die Gestaltung der Dächer und Obergeschosse hat eine stark prägende Wirkung auf das Ortsbild. Daher werden unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen Nutzungen die Traufhöhen festgelegt.

#### **8.3. Freistehende Werbeanlagen**

Genehmigungspflichtige freistehende Werbeanlagen sind mit dem typischen Ortsbild unvereinbar und werden daher vollständig ausgeschlossen.

#### **8.4. Sonstige Werbeanlagen**

Ein Ausschluss sonstiger genehmigungspflichtiger Werbeanlagen lässt sich städtebaulich nicht begründen. Unter Rücksichtnahme auf das Ortsbild wird ihre Gestaltung allerdings an der Baugestaltungssatzung orientiert, die für den südwestlichen Teil des Plangebiets gilt.

Auf der Planzeichnung wird zur Klarstellung vermerkt, wann durch die Missachtung der örtlichen Bauvorschriften der Tatbestand der Ordnungswidrigkeit gegeben ist.

### **9. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **9.1. Schutzdüne**

Das südöstliche Plangebiet liegt im Bereich der gewidmeten Schutzdüne. Dies ent-

faltet durch § 20a Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen. Näheres zur Nutzung der Düne und den notwendigen Genehmigungen wird im zugehörigen Hinweis ausgeführt (s. Kap. 12).

## 9.2. Deichschutzzone

An der Grenze der o. g. Schutzdüne und des Deiches außerhalb des Plangebiets beginnt die 50 m breite Deichschutzzone. Dies entfaltet durch § 16 NDG ebenfalls unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen. Die umgrenzende Signatur wird an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs offengelassen, um zu veranschaulichen, dass die Deichschutzzone sich über das Plangebiet hinaus erstreckt. Näheres zu baulichen Nutzungen innerhalb der Deichschutzzone und den notwendigen Genehmigungen wird ebenfalls im zugehörigen Hinweis ausgeführt (s. Kap. 12).

## 9.3. Gefahrenabwehrverordnung

Die Gemeinde Spiekeroog verfügt über eine Gefahrenabwehrverordnung, die in der Fassung vom 01.01.2014 in Kraft getreten ist. Sie gilt für den gesamten Kurbereich und damit auch für das gesamte Plangebiet. Für das Sondergebiet „Inselgewerbe“ liegt eine Sonderregelung vor. Hierauf wird mit einer textlichen nachrichtlichen Übernahme aufmerksam gemacht.

## 9.4. Wasserschutzgebiet

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

## 9.5. Bodendenkmal

Im Südwesten des Plangebiets endet die historische Deichlinie, die südlich des Inselforfes verläuft. Da sie den Status als Bodendenkmal innehat, wird eine entsprechende nachrichtliche Übernahme zeichnerisch und textlich auf der Planzeichnung angebracht.

## 9.6. Baugestaltungssatzung

Zur Wahrung des inseltypischen Ortsbildes hat die Gemeinde Spiekeroog für Teile des Gemeindegebiets flächendeckend örtliche Bauvorschriften erlassen. Hierbei werden Zone I und Zone II unterschieden. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der Baugestaltungssatzung II.

Diese Satzung entfaltet als Ortsrecht unmittelbare Verbindlichkeit. Die betreffenden Flurstücke werden auf der Planzeichnung benannt.

### 9.7. Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Teilbereichs 1 des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog. Erhaltungsgrund ist hier die vorhandene Bevölkerungsstruktur, die sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung auszeichnet, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- und Wirtschaftsfunktion sowie zur Wahrung der gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen erforderlich ist. Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer entsprechenden Genehmigung.

Diese Satzung entfaltet als Ortsrecht unmittelbare Verbindlichkeit. Die betreffenden Flurstücke werden auf der Planzeichnung benannt.

### 9.8. Gesetzlich geschützter Biotop

Die festgesetzte Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets zählt 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.

Jegliche Überbauung der Dünen ist aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus grundsätzlich verboten. Auch für eine nur temporäre Inanspruchnahme ist eine gesonderte Genehmigung nach dem Naturschutz- und dem Deichrecht notwendig. Hierauf wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

## 10. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Bestand sichergestellt. Durch die vorliegende Planung werden keine Oberflächenversiegelungen über das bisher zulässige Maß hinaus zugelassen. Insofern wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Anlagen zur Oberflächenentwässerung keiner Änderung bedürfen und das anfallende überschüssige Niederschlagswasser bewältigen können.

## 11. Erschließung

### 11.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch die Gemeindestraße „Süderloog“/„Hellerpad“. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an dieser Straße sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig. Die Zuständigkeit für Ausbau und Unterhaltung der ergänzenden öffentlichen Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets liegt bei der Gemeinde.

## 11.2. Ver- und Entsorgung

### 11.2.1. Leitungen

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Leitungen voll erschlossen. Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen 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 Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

### 11.2.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Die vorgesehenen Erweiterungen des Gebäudebestandes bedingen keine Notwendigkeit einer Kapazitätserweiterung der entsprechenden Anlagen.

## 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 (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die vorliegende Planung rechtswirksame Bebauungspläne ersetzt werden und diese dadurch außer Kraft treten (Hinweis Nr. 3).

Weitere Hinweise betreffen bei der Vorbereitung bzw. Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachtende rechtliche Bestimmungen sowie ausführliche Erläuterungen zum Umgang mit dem Schutzstatus der gewidmeten Schutzdüne und der Deichschutzzone (Hinweise Nr. 4 bis 11).



**13. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	1.810 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen	2.573 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Ferienwohnen/Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus	1.679 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Inselgewerbe	7.601 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Reiterhof	6.215 m <sup>2</sup>
Grünflächen	9.070 m <sup>2</sup>
Fläche für Landwirtschaft	4.882 m <sup>2</sup>
Fläche für Abwasserbeseitigung	2.393 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	3.339 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>39.562 m<sup>2</sup></b>

**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 der 2. Änderung/Neuaufstellung** des Bebauungsplans „Achter d' Diek“ 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 **2. Änderung/Neuaufstellung** des Bebauungsplans „Achter d' Diek“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben

dazu, welche Arten um-weltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans „Achter d' Diek“ 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 ..... die 2. Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans „Achter d' Diek“ als Satzung beschlossen.

## 16. Zusammenfassende Erklärung

*(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)*

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 15.03.2021

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

S:\Spiekeroog\11608\_Achter\_d\_Diek\05\_B-  
Plan\01\_Vorentwurf\Begrueundung\2021\_03\_11\_11608\_bp\_begr\_v.docx