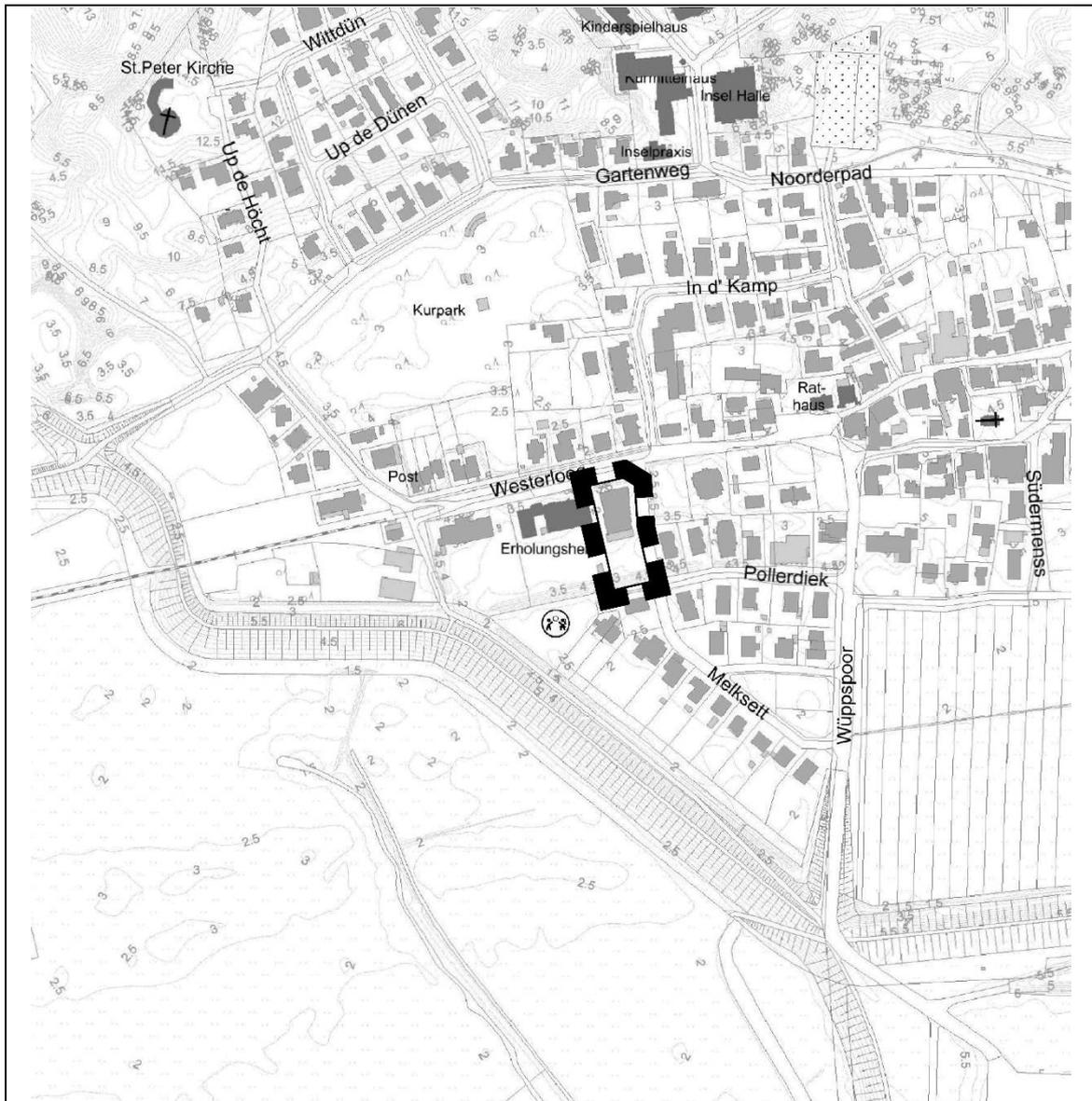


# Gemeinde Spiekeroog

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Sicherung der Lebensmittelversorgung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

### Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Planteil A



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	VERFAHRENSSTAND.....	4
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
2.1	REGIONALPLANUNG.....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
2.3	BEBAUUNGSPLÄNE.....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>7</b>
3.1	BESTAND.....	7
3.2	IMMISSIONEN.....	7
<b>4</b>	<b>PLANINHALT.....</b>	<b>8</b>
4.1	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN.....	8
4.1.1	<i>Nutzung</i> .....	8
4.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	8
4.1.3	<i>Graben, Deich</i> .....	8
4.2	VORHABENPLANUNG EDEKA-MARKT (PLANTEIL B).....	9
<b>5</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG UND VORPRÜFUNG.....</b>	<b>10</b>
5.1	VERSIEGELUNG.....	10
5.2	VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS, INTEGRIERTE FFH-VORPRÜFUNG.....	10
5.2.1	<i>Schutzgüter</i> .....	11
5.2.2	<i>Boden</i> .....	12
5.2.3	<i>Fläche</i> .....	12
5.2.4	<i>Wasser</i> .....	12
5.2.5	<i>Luft und Klima</i> .....	12
5.2.6	<i>Landschaftsbild</i> .....	12
5.2.7	<i>Biologische Vielfalt</i> .....	12
5.2.8	<i>Mensch und Gesundheit</i> .....	12
5.2.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i> .....	12
5.2.10	<i>Artenschutz</i> .....	12
5.3	FAZIT.....	13
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>14</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	14
6.2	ABFALL- UND ABWASSERENTSORGUNG.....	14
6.3	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	14
6.4	ENERGIEVERSORGUNG.....	14
6.5	TELEKOMMUNIKATION.....	14
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>15</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	15
7.2	BAUGESTALTUNGSSATZUNGEN I UND II.....	15
7.3	ERHALTUNGSSATZUNG.....	15
7.4	ARTENSCHUTZ.....	15
7.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	15

## **ANHANG**

**PLANTEIL B: VORHABENPLANUNG – EDEKA-MARKT SPIEKEROOG WESTERLOOG 5,  
26474 SPIEKEROOG, PLANUNGSGRUPPE EDEKA-MIHA IMMOBILIEN SERVICE GMBH,  
10.11.2022 MINDEN**

**SCHALLTECHNISCHE IMMISSIONSPROGNOSE - VORHABENBEZOGENER BEBAU-  
UNGSPLAN 23 „SICHERUNG DER GRUNDVERSORGUNG – LEBENSMITTEL“ INSELGE-  
MEINDE SPIEKEROOG - ERWEITERUNG EDEKA-MARKT 21.11.2022, OLDENBURG**

**FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG ZUR ERWEITERUNG EINES LEBENSMITTEL-  
MARKTES AUF SPIEKEROOG, MÄRZ 2023, BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND LAND-  
SCHAFTSPANUNG, AURICH**

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Es ist die Erweiterung der Verkaufsfläche und die Reorganisation der bestehenden Verkaufsfläche des EDEKA Marktes auf Spiekeroog geplant. Zudem sollen im Dachgeschoss zusätzliche 5 Wohnungen errichtet werden, zudem ist die Sanierung bzw. der Umbau der bestehenden 10 Mitarbeiterwohnungen geplant.

Die Vorhabenträgerin wird einen Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Spiekeroog schließen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand und ist von Bebauung umgeben. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt mit etwa 2.000 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, somit entfällt das Erfordernis zur Umweltprüfung, die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben. Nach einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. Kap. 6 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung).

Somit sind die Anforderungen an die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt. Der Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet Wohngebäude/Wohnen dar, er ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### **1.2 Verfahrensstand**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am .. .. 2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Sicherung der Lebensmittelversorgung“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01. bis 12.02.2023 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am .. .. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Sicherung der Lebensmittelversorgung“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein bebautes Grundstück südlich Westerloog und westlich Melksett.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,2 ha.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Regionalplanung

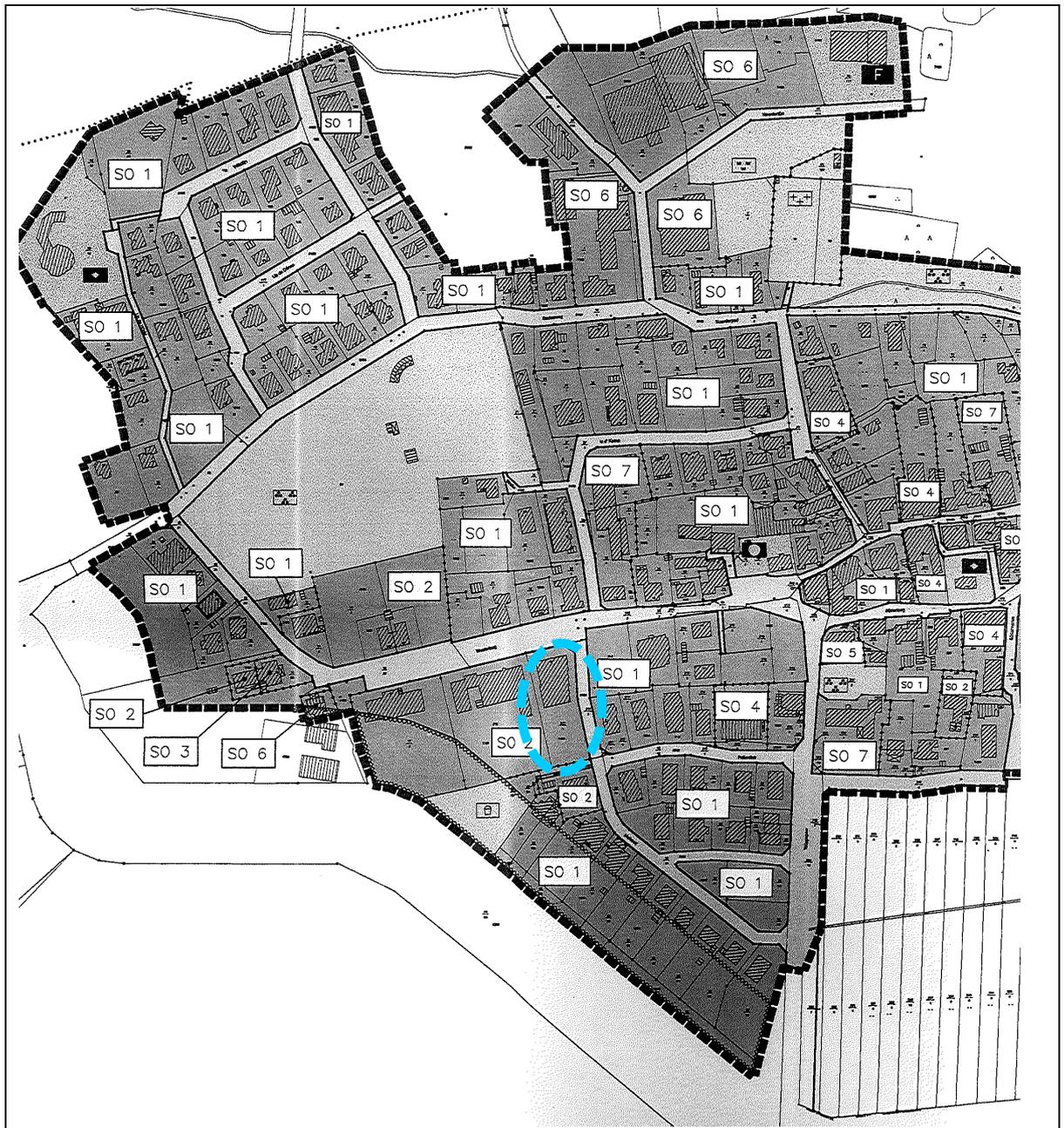
In dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund 2006 ist Spiekeroog als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches Spiekeroogs, die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist als SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebäude / Wohnen“ dargestellt.

#### Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog



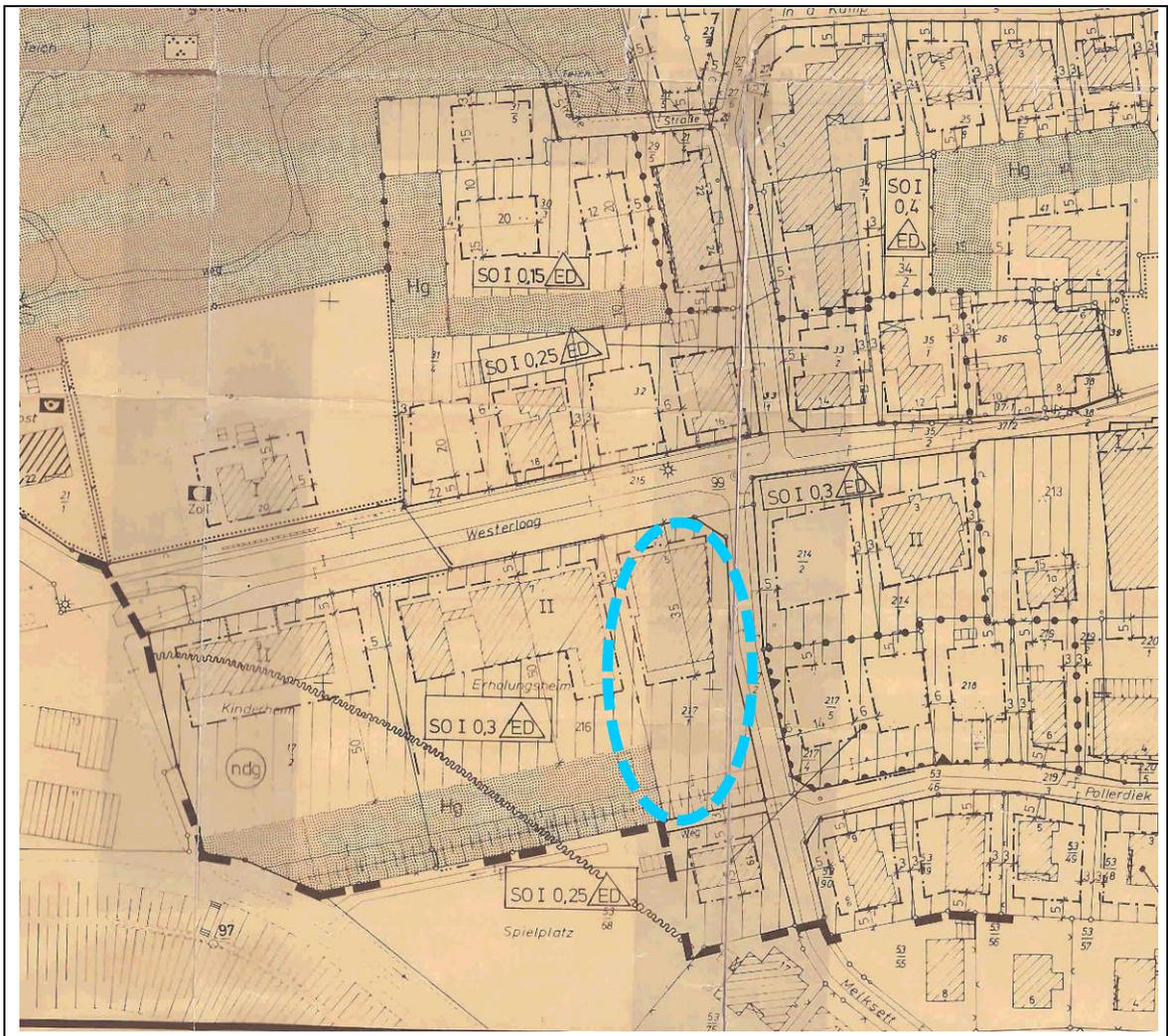
Die dargestellten Bauflächen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier einen Lebensmittelmarkt festzusetzen.

Daher ist der Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ist eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

## 2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet wird von dem Bebauungsplan Nr. 8C – Ortsmitte – West überdeckt.

### Bebauungsplan Nr. 8C – Ortsmitte – West (Auszug)



Der Bebauungsplan Nr. 8C - Ortsmitte – West setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei I Vollgeschoss fest.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt im Eckbereich der Straßen Westerloog und Melksett. Im Umfeld befinden sich Einfamilienhäuser und auch zweigeschossige Ferienwohnungsbauten.

Im größeren nördlichen Teil befindet sich das Gebäude des Einkaufsmarktes mit Mitarbeiterwohnungen in den Obergeschossen. Der Markteingang liegt im Eckbereich Westerloog / Melksett, die Ladezone weiter südlich an der Straße Melksett.

Südlich schließt sich eine ruderale Scherrasenfläche an, auf einem Teilbereich sind Strandkörbe gelagert. Südlich trennt ein Grenzgraben eine Fläche aus heimischen und nichtheimischen Feldgehölzen, die Gehölze stehen auf einem ehemaligen Deich. Bei dem Deich handelt es sich um ein Bodendenkmal.

#### **3.2 Immissionen**

Das Plangebiet und sein Umfeld ist durch den bestehenden Betrieb des Einkaufsmarktes mit Geräuschimmissionen durch die Marktbesucher und die Ladeverkehre bereits vorbelastet. Zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch die neue Planung wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Durch die Erweiterungsplanung ist mit keinen Steigerungen der Besucherzahlen zu rechnen.

Der Standort der Ladezone verschiebt sich nach Süden. Die Lage der bisherigen Einkaufswagen-sammelbox wird etwas verschoben, sie wird zudem mit einer Box bzw. Abschirmung nach Süden und Osten versehen. Bei der neuen Verbund-Kälteanlage handelt es sich um eine schallisolierte Ausführung. Entsprechend werden der Gaskühler und andere technische Anlagen so positioniert und abgeschirmt, dass nur geringe Lärmemissionen auftreten. Es werden lärmarme Geräte installiert.

Ein Lebensmittelmarkt gehört zur Grundversorgung auch einer Insel. Die Gemeinde ist raumordnungsrechtlich als Grundzentrum mit einer entsprechenden Versorgungsfunktion ausgewiesen. Das verpflichtet sie zu entsprechenden Infrastruktureinrichtungen, eben auch einer ausreichenden Versorgung mit Lebensmitteln und zugehörigen Randsortimenten. Ein funktionierender Lebensmittelmarkt kann nur unter bestimmten betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen betrieben werden. Dazu gehört auch eine flexible Lieferzeit innerhalb des Tageszeitraums, die hier schon durch die Fahrzeiten maßgeblich vorgeprägt ist. Verladegeräusche können im Umfeld des Marktes nicht komplett vermieden werden, auch nicht in der Zeit zwischen 6 Uhr und 9 Uhr.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete, welche sicherheitshalber angesetzt wurden, eingehalten (vgl. Schalltechnische Immissionsprognose - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 23 „Sicherung der Grundversorgung – Lebensmittel“ Inselgemeinde Spiekeroog - Erweiterung EDEKA-Markt).

Im Zuge der Erweiterungsplanung wird das Schutzbedürfnis der Nachbarschaft somit berücksichtigt.

## **4 Planinhalt**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Planteil A) setzt den planungsrechtlichen Rahmen fest. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil B) stellt die konkrete Bau- und Erschließungsplanung dar.

### **4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Planteil A) setzt den planungsrechtlichen Rahmen fest.

#### **4.1.1 Nutzung**

Im Plangebiet sind ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und betriebsbezogene Wohnungen zulässig. Die Netto-Verkaufsfläche darf höchstens 725 m<sup>2</sup> betragen. Es sind folgende Sortimente zulässig:

- Genuss- und Lebensmittel,
- Getränke
- Drogerieartikel, Kosmetika.

Abweichende Sortimente sind auf höchstens 15 % der Verkaufsfläche zulässig.

Im Obergeschoss sind betriebsbezogene Wohnungen zulässig. Diese Wohnungen dürfen nur von Betriebsleitern und Mitarbeitern des Lebensmittelmarktes genutzt werden. Mitarbeiter im Sinne der textlichen Festsetzung 1.2 sind auch Mitarbeiter von Dienstleistern der Vorhabenträgerin und des jeweiligen Marktbetreibers.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Höhenentwicklung wird über die Festsetzung der Firsthöhe auf 10,5 m begrenzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse begrenzt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei abweichender Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).

Die etwa 2,5 m hohen Technikgebäude und -Anlagenbereiche an der Nordfassade wurden mit in den überbaubaren Bereich einbezogen.

#### **4.1.3 Graben, Deich**

Die vorhandenen Gräben an der Westseite und im Süden werden im Bestand festgesetzt.

An der Südseite liegt ein ehemaliger Deich, es handelt sich um ein Bodendenkmal. Er wird als Bodendenkmal Deich gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen.

Der Gehölzbewuchs auf dem Deich soll erhalten bleiben: „Der Gehölzbewuchs innerhalb der gekennzeichneten Pflanzbindungsfläche ist zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.“ (textliche Festsetzung Nr. 4)

## **4.2 Vorhabenplanung EDEKA-Markt (Planteil B)**

Die Vorhabenplanung ist dem Anhang der Begründung zu entnehmen, es handelt sich um den Planteil B.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrages sind nur im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gem. § 12 BauGB als verbindlich festgesetzt:

- die Lage und die Umgrenzung des Marktgebäudes
- die Lage der betriebsbezogenen Wohnungen ausschließlich im Obergeschoss

## **5           Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung**

### **5.1       Versiegelung**

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Das Plangebiet umfasst etwa 2.000 m<sup>2</sup>. Bei einem Versiegelungsgrad der GRZ I von 0,6 liegt die Versiegelung bei insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>, wobei etwa 60 % des Plangebietes bereits bebaut sind. Somit liegt die anzurechnende Versiegelung mit etwa 800 m<sup>2</sup> sehr deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a BauGB.

Die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist die Einhaltung der zulässigen Versiegelungsgrades ist somit gegeben.

### **5.2       Vorprüfung des Einzelfalls, integrierte FFH-Vorprüfung**

Das beschleunigte Verfahren ist nur möglich, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, als Ergebnis festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die nachfolgende Prüfung des Einzelfalles wird anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Nähe zu den NATURA 2000-Gebieten, hier das FFH-Gebietes 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ ist eine integrierte FFH-Vorprüfung notwendig.

Sie kommt zu dem Ergebnis:

#### *6. FAZIT DER FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG*

*Zwar kommt es zu Störungen während der Bauphase, die direkte Betroffenheit von Flächen innerhalb der Schutzgebiete bzw. von FFH-Lebensraumtypen hat aber insgesamt keinen besonderen Umfang und auch weitere Projektkriterien stellen kein besonderes Umweltrisiko dar. Zudem kommt es zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete.*

*Damit wird der Forderung nach Kohärenz von Natura 2000 entsprochen.*

*Zusammenfassend kann festgestellt werden:*

- 1. Die ökologische Wertigkeit der NATURA-2000-Gebiete bleibt uneingeschränkt erhalten.*
- 2. Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben betrifft zudem ausschließlich bereits anthropogen sehr stark überprägte Standorte. Diesbezüglich zusätzliche Belastungen für Flächen, auf denen der Schutzzweck bzw. die Zielarten des FFH-Gebietes und der Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigt werden können, werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Das bedeutet, dass die für die betroffenen Räume ausgewiesene Bedeutung nicht erheblich beeinträchtigt wird, weil:*
  - ◆ die gesamträumliche Situation bereits durch eine intensive touristische Nutzung geprägt ist,*

- ◆ *speziell vom Baubetrieb ausgehenden Beeinträchtigungen (Lärm, stoffliche Einträge) bereits gegenwärtig gegeben sind und bezogen auf die Zielarten keine relevanten Wirkfaktoren darstellen,*
- ◆ *durch den Betrieb grundsätzlich keine Erhöhung des Erholungsdrucks und damit auch indirekt keine erhöhten Störungen verursacht werden.*

*Die Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen für die Zielarten des FFH-Gebiets und der beiden Vogelschutzgebiete kann aufgrund der Vorbelastung des Standorts daher ohne vertiefende Untersuchungen ausgeschlossen werden.*

*Lebensräume sowie Flächen der Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt oder dauerhaft beseitigt. Erhebliche baubedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Zielarten und der Schutzzwecke bzw. der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und der beiden Vogelschutzgebiete werden ausgeschlossen.*

*Mögliche Projekte, die im Rahmen kumulativer Wirkungen zu einer Erheblichkeit von Beeinträchtigungen führen könnten, liegen nicht vor. Auch summative Effekte können aufgrund der Vorbelastungen ausgeschlossen werden.*

*Das Projekt wird damit insgesamt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete führen.*

*Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.“ (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes auf Spiekeroog, März 2023)*

### **5.2.1 Schutzgüter**

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert. Betroffen sind vor allem die Gärten.

#### **Tiere**

Das Plangebiet erfüllt unterschiedliche Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Allerdings ist aufgrund der siedlungsbezogenen Lage mit 2 Straßen, des Umfeldes mit starker Versiegelung nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Durch eine Erweiterung des Gebäudes und den damit verbundenen Auswirkungen geht v.a. im Südteil des Grundstücks bisherige Scherrasenflächen verloren. Die Gräben und die Gehölze auf dem ehemaligen Deich bleiben erhalten, der Deich ist als Bodendenkmal festgesetzt.

Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

#### **Gärten und Gehölzbestände**

Der Garten stellt sich als ruderale Scherrasenfläche dar. Auf dem Bodendenkmal Deich befinden sich heimische und nichtheimische Gehölze. Da der Deich und die Gräben nicht überplant werden, bleiben die Gehölze erhalten (vgl. auch textliche Festsetzung Nr. 4).

### **5.2.2 Boden**

Die Versiegelung des Bodens im Südteil stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

### **5.2.3 Fläche**

Von den 2.000 m<sup>2</sup> des Plangebietes sind etwa 1.200 m<sup>2</sup> bebaut. Die verbleibende Freifläche im Süden wird teilweise neu bebaut. Das Bodendenkmal Deich bleibt erhalten.

### **5.2.4 Wasser**

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Das Wasser kann in die vorhandenen Gräben abfließen.

### **5.2.5 Luft und Klima**

Angesichts des vorherrschenden, windigen Küstenklimas und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### **5.2.6 Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich an zwei Gemeindestraßen, das Ortsbild wird sich im Bereich Melksett durch die bauliche Erweiterung verändern. Bisherige Sichtbeziehungen auf den Außenbereich werden beeinträchtigt.

### **5.2.7 Biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung nur in geringem Maße zusätzlich beeinträchtigt wird.

### **5.2.8 Mensch und Gesundheit**

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

Das Plangebiet ist durch den Gewerbelärm des bestehenden Einkaufsmarkts vorbelastet. Auch in Zukunft werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Somit sind die gesundheitlichen Belange berücksichtigt.

### **5.2.9 Kultur- und Sachgüter**

Es ist das Bodendenkmal Deich betroffen. Es wird nicht überplant und ein ausreichender Abstand eingehalten.

### **5.2.10 Artenschutz**

Das Plangebiet umfasst das Marktgebäude mit den Oberwohnungen und den Gartenbereich. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Bei Bebauung des Grundstücks ist zu beachten:

- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Sollten die Bauar-

beiten in den Zeitraum 01.03. – 30.09. fallen, so ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Diese soll sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände des § 39 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Die Arbeit der ökologischen Baubegleitung ist zu dokumentieren und bei der UNB einzureichen.

- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmegesondert.

### **5.3 Fazit**

Durch die Bebauung ergibt sich eine optimale Ausnutzung der Grundstücke auf innenstadtnahen Flächen. Durch die Überplanung von Gartenbereichen mit Gehölzen ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Der Artenschutz wird beachtet. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

Die Erweiterung des Baukörpers bezieht sich auf das Grundstück bzw. den vorhandenen Siedlungsrand. Die Planung sieht keine bauliche Erweiterung in Richtung Außenbereich bzw. der beiden Schutzgebiete FFH-Gebiet 001 sowie EU-Vogelschutzgebiet V01 vor. Somit werden die Schutzgebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt, es ist keine UVP erforderlich.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet.

### **6.2 Abfall- und Abwasserentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird über den Landkreis Wittmund erfolgen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den OOWV, der die zentrale Kläranlage unterhält.

### **6.3 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV.

### **6.4 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

### **6.5 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **7.2 Baugestaltungssatzungen I und II**

Die Baugestaltungssatzungen I und II der Gemeinde Spiekeroog sind zu beachten.

### **7.3 Erhaltungssatzung**

Die Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten.

### **7.4 Artenschutz**

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Sollten die Bauarbeiten in den Zeitraum 01.03. – 30.09. fallen, so ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig.

### **7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Sicherung der Lebensmittelversorgung“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8C - Ortsmitte – West“.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Sicherung der Lebensmittelversorgung“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8C außer Kraft.

Spiekeroog, den .. .. .

.....

Bürgermeister  
(Patrick Kösters)

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 14.03.2023

Matthias Lux - Dipl. Ing. -