



Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 3 sowie 5 bis 9 des Bebauungsplans „Kurzentrum“ bleiben unverändert in Kraft.  
 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird nicht mehr festgesetzt.  
 Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird geändert und lautet nunmehr wie folgt:  
**4. Höhe baulicher Anlagen**  
 Eine Überschreitung der Firstlinie durch untergeordnete Gebäudeteile kann bis zu einem Maß von 10 % der realisierten Firsthöhe zugelassen werden.  
 Es werden die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 ergänzt:  
**9. Sonstiges Sondergebiet „Feuerwehr/Rettungsdienst/Wohnungen“**  
 Das Sonstige Sondergebiet „Feuerwehr/Rettungsdienst/Wohnungen“ dient vorwiegend als Standort für Feuerwehr und Rettungsdienst. Zudem dient es der Schaffung von Wohnraum vor Ort. Zulässig sind:  
 - Anlagen und Einrichtungen für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie Wohnungen für Mitarbeiter der Feuerwehr und des Rettungsdienstes  
 - Wohngebäude/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“ (Dauerwohnutzung im Sinne dieser Festsetzung liegt vor, wenn der Wohnungsinhaber seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog hat und mit seinem Hauptwohnsitz im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmiedelgesetzes (BMG) in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.)  
**10. Erhaltung von Gehölzbeständen**  
 Der innerhalb der festgesetzten Fläche stockende Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die Naturverjüngung ist zuzulassen. Bauliche Anlagen sowie alle sonstigen Nutzungen, die die Erhaltung des Gehölzbestandes beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
 SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**  
 DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "KURZENTRUM", 2. ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
 SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**  
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SPIEKEROOG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "KURZENTRUM", 2. ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
 SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
 SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Feuerwehr / Rettungsdienst / Wohnungen

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 FH ≤ 10,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (zugleich Firsthöhe)  
 TH ≥ 3,50 m Traufhöhe als Mindestmaß  
 Bez. 5,30 m NHN Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen

**3. Bauweise, Baugrenzen**  
 Baugrenze

**4. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Geltungsbereich der Änderung der Höhenfestsetzungen  
 Erhaltung von Gehölzbeständen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

HINWEISE

**1. Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

**2. Bodenfunde**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

**3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**  
 Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altlagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altlagerungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

**4. Abfälle und überschüssiger Boden**  
 Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

**5. Kampfmittel**  
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Spiekeroog zu benachrichtigen.

**6. Tatsächliche Lage von Leitungen**  
 Die tatsächliche Lage von Ver- und Versorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbauernehmer).

**7. Gestaltung nicht überbauter Flächen**  
 Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.

**8. Gebäudeenergiegesetz**  
 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

**9. Telekommunikation**  
 Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

**10. Artenschutz**  
 Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**1. Wasserschutzgebiet**  
 Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone III (Weiteres Schutzgebiet) und zu einem kleinen Teil innerhalb der Schutzzone II (Engeres Schutzgebiet) des Trinkwasserschutzgebietes Spiekeroog. Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Gemeinde Spiekeroog, der zuständigen Behörde des Landkreises Wittmund oder dem Versorgungsträger Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOVW) eingesehen werden.

**2. Baugestaltungssatzung** (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung für den Ortskern umgebenden Bereich von Spiekeroog - Zone II -)  
 Die Flurstücke 5, 4/1, 4/2, 4/3, 53/111, 53/113, 53/44 und 7/7 sowie Teile der Flurstücke 19/2 und 53/135 liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Baugestaltungssatzung II der Gemeinde Spiekeroog. Die Vorschriften nach dieser Satzung sind zu beachten.

**3. Erhaltungssatzung** (Satzung der Gemeinde Spiekeroog über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 02.12.2010)  
 Die Flurstücke 5, 4/1, 4/2, 4/3 und 53/117 liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung. Die Vorschriften nach dieser Satzung sind zu beachten.

**4. Gesetzlich geschützter Biotop**  
 Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Gehölzen sowie ein großer Teil der unbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kurzentrum“ sind mit Küstendünengehölzen bestanden, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als gesetzlich geschützte Biotope dem direkten Schutz durch das Gesetz unterliegen. Eine Beeinträchtigung oder Beseitigung dieser Gehölze ist verboten. Daher ist vor der Durchführung von Bau- oder Unterhaltungsmaßnahmen der Naturschutzrechtliche Status zu klären. Für die Durchführung jeglicher Eingriffe - auch nur temporäre - sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ausnahmegenehmigungen können unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 48) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "KURZENTRUM", 2. ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
 SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (SIEGEL)  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 DER RAT DER GEMEINDE SPIEKEROOG HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "KURZENTRUM", 2. ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
 SPIEKEROOG, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**  
 KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
 MAßSTAB: 1:1.000  
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN © 2023  
  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich  
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTÉBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 07.08.2023). SIE IST HIN SICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.  
 DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.  
 WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 KATASTERAMT WITTMUND  
 (UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ (SIEGEL) \_\_\_\_\_

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000

Räumlicher Geltungsbereich  
 Spiekeroog

GEMEINDE  
**GEMEINDE SPIEKEROOG**

PLANINHALT  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "KURZENTRUM"**  
 2. ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG

MASSTAB  
**1:1.000**

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12161	Bottenbruch	Block		780 x 594	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2023_10_11_12161_BP_E_vwx	04.10.2023	Entwurf

PLANVERFASSER  
  
**Thalens Consult GmbH**  
 Sitz der Gesellschaft: Uwaldrstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
 INGENIEUR - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG