

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	30.11.2023	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	12.12.2023	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	21.12.2023	

Betreff:**B-Plan 15 - Kurzentrum: 2. Änderung und 1. Ergänzung****Sachverhalt:**

Der Auslegungsbeschluss für die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans „Kurzentrum“ der Gemeinde Spiekeroog für rund 2,85 ha im nördlichen Randbereich des Inseldorfes, jeweils zu beiden Seiten der Ortsstraßen „Noorderpad“ und „Noordertün“, ist zu fassen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans lag zunächst ein Aufstellungsbeschluss des Rates vom 16.12.2021 vor. Dieser bezieht sich auf die planerische Vorbereitung für den Bau einer Rettungswache mit Anbau der Gemeinde für die Schaffung von Wohnraum sowie die Heilung der als unwirksam erkannten Festsetzung zur Höhe von baulichen Anlagen im ursprünglichen Bebauungsplan. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde nicht öffentlich gemacht. Er enthielt auch keinen Hinweis darauf, dass die Aufstellung der 2. Änderung und 1. Ergänzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen soll. Zur Vermeidung von Missverständnissen wurde der Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021 in der Sitzung des Rates am 02.03.2023 klarstellend aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss unter Einbeziehung der Verfahrenswahl des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 08.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die bestehende Zufahrt zum Gelände der Feuerwehr soll ohne Umbauten weiter genutzt werden. Zudem wurde von Anfang an das Ziel verfolgt, den Gehölzbestand am „Noordertün“ zu erhalten. Daher wurde das Gebäude im Rahmen der hochbaulichen Planungen so weit wie möglich nördlich angeordnet. Damit liegt die Bebauung allerdings zu einem geringen Teil außerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans. Daher war es notwendig, den Geltungsbereich im Zuge der 1. Ergänzung zu erweitern. Die untenstehende Anlage veranschaulicht dies. Die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr wird überplant, damit das Wohnen im Feuerwehrhaus auch für nicht der Feuerwehr angehörende Personen dauerhaft möglich ist. Auch die trägt maßgeblich dazu bei, der Wohnungsknappheit auf der Insel entgegenzuwirken.

Zudem soll auch die Höhenfestsetzung für Gebäude im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Konzentrationszone Kurwesen“ angepasst werden, da sich die bisherige Festsetzung zumindest für einen Teilbereich als zu niedrig angesetzt herausgestellt hat. Die neue Höhenfestsetzung wird auf Grundlage der aktuellen Befliegungsdaten getroffen, die der Gemeindeverwaltung per 31.07.2023 vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Wittmund, zur Verfügung gestellt wurden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen vor. Er führt zu einem beschleunigten Verfahren. Auch bei diesem Plantyp findet eine Beteiligung

der Öffentlichkeit und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Allerdings entfällt die frühzeitige Beteiligung als erste Verfahrensstufe. Für diesen Plantyp gibt es zusätzliche Bekanntmachungspflichten, siehe § 13a Abs. 3 BauGB.

Die vorliegend gewählte Durchführung eines Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB entbindet von der Verpflichtung zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen. Der gesetzliche Schutz bestimmter Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bleibt davon jedoch unberührt. Am geplanten Standort der Rettungswache sind sog. Küstendünengehölze vorhanden, die solche gesetzlich geschützten Biotope sind. Bis auf den o. g. Bestand am „Noordertün“ können im Bereich der Rettungswache allerdings keine Gehölze erhalten werden, da die Bebauung und Baustelleneinrichtung dies nicht zulassen. Für die Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde notwendig, die nur dann erteilt werden kann, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im vorliegenden Fall wird diese Anforderung durch Rückgriff auf bestehendes Planungsrecht erfüllt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Feuerwehrhaus“ wurde für das gesamte Grundstück der Feuerwehr eine Ausnahme vom Biotopschutz erteilt. Für die Bebauung wurden aber nicht alle zur Verfügung stehenden Flächen in Anspruch genommen. Hier blieben die Küstendünengehölze unversehrt erhalten. Am südlichen Rand des Grundstücks im Bereich der Zufahrt ist auch auf lange Sicht keine Bebauung vorgesehen. Die dauerhafte Erhaltung des hier stockenden Gehölzbestands beeinträchtigt die Feuerwehr auch nicht auf andere Weise bei der Erfüllung ihrer Aufgaben. Daher wird dieser Bestand durch die vorliegende Planung zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt. Hierdurch werden die unvermeidlichen Eingriffe, die mit der Errichtung der Rettungswache verbunden sind, ausgeglichen. Die Anerkennung dieser Lösung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde liegt der Gemeindeverwaltung schriftlich vor.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung der Gemeinde Spiekeroog wird beauftragt, für die Bauleitplanung die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Spiekeroog, den 05.12.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

01_BPlan_15_Kurzentrum_raeumlicher_Geltungsbereich_Auslegungsbeschluss_2023
 02_BPlan_15_Kurzentrum_Planzeichnung_Auslegungsbeschluss_2023
 03_BPlan_15_Kurzentrum_Begrueundung_Auslegungsbeschluss_2023_v2
 04_BPlan_15_Kurzentrum_Aenderungen_Begrueundung_nach_BA_2023-12-04
 05_BPlan_15_Kurzentrum_Bekanntmachung_Auslegungsbeschluss_2023
 ALT_BPlan_15_Kurzentrum_Begrueundung_Version_zum_BA_2023-11-30