

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	12.12.2023	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	21.12.2023	

**Betreff:****BPlan 22 - Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 22****Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 umfasst nahezu den gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde Spiekeroog auf einer Fläche von rund 42 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Anlage entnommen werden. Die Gemeinde Spiekeroog leidet durch die kontinuierliche Umwandlung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen unter einem akuten Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Einheimische und Dauerarbeitskräfte. Eine Erweiterung des Siedlungsraums ist aufgrund des sensiblen Landschafts- und Naturraums kaum bzw. nur in sehr begrenztem Maße möglich. Daher versucht die Gemeinde seit einigen Jahren, das Dauerwohnen und das touristische Wohnen über einen Bebauungsplan „Dorf“ abzusichern. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg vom 07.10.2021 unter dem Aktenzeichen 1 KN 98/19 wurde der im Jahr 2018 aufgestellte Bebauungsplan Dorf – Teil A allerdings für unwirksam erklärt. Die verfolgte Planungsabsicht zur Steuerung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen hat das OVG jedoch grundsätzlich für durchführbar erachtet. Der Bebauungsplan Nr. 22 wird nun unter Beibehaltung der wesentlichen Planungsziele auf Grundlage des Urteils des OVG neu aufgestellt.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Die Sicherung von Dauerwohnraum und dessen Neuschaffung,
- die geordnete Neuschaffung von Gästebeherbergungsflächen in dessen verschiedenen Ausprägungsformen und die Sicherung deren Vielfalt,
- die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen im Innendorfbereich sowie
- die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Am 22.06.2023 fand im Rahmen der öffentlichen „Inselwerkstatt“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22 statt. Das Protokoll zu diesem Termin liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage bei. Ebenso findet sich unter den Anlagen eine tabellarische Zusammenstellung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingereichten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 ist auch die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung

eingeflossen. Unter den Anlagen findet sich eine tabellarische Zusammenstellung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingereichten Stellungnahmen. Als nächster Verfahrensschritt ist nun die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan Nr. 22 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

**Beschlussvorschlag neu laut VA Sitzung vom 12.12.2023:**

1. Das Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die schriftlich eingereichten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingereichten Stellungnahmen (siehe Anlagen) werden zur Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung und Umweltbericht in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sollen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
4. Die Verwaltung der Gemeinde Spiekeroog wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 22 die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die schriftlich eingereichten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingereichten Stellungnahmen (siehe Anlagen) werden zur Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung und Umweltbericht in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sollen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
4. Die Verwaltung der Gemeinde Spiekeroog wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 22 die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Spiekeroog, den 09.01.2024	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

- 01\_BPlan\_22\_ räumlicher\_Geltungsbereich\_Auslegungsbeschluss\_2023
- 02\_BPlan\_22\_Entwurf\_Bebauungsplan\_Auslegungsbeschluss\_2023

03\_BPlan\_22\_Begrueudung\_Umweltbericht\_Auslegungsbeschluss\_2023  
04\_BPlan\_22\_oekologische\_Bestandsaufnahme\_2023  
05\_BPlan\_22\_Protokoll\_fruehzeitige\_Oeffentlichkeitsbeteiligung  
06\_BPlan\_22\_Anregungen\_Hinweise\_fruehz\_Oeffentlichkeitsbeteiligung  
07\_BPlan\_22\_Stellungnahmen\_fruehz\_Behoerdenbeteiligung