

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	01.08.2024	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	13.08.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	22.08.2024	

Betreff:**Bebauungsplan Nr. 22 Dorf | Satzungsbeschluss****Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Dorf“ 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 92/19 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 Sicherung und geordnete Neuschaffung von Gästebeherbergungsflächen in den 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. Zudem konnten vom 03.07.2023 bis 31.07.2023 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht werden. Am 13.03.2023 fand ein Scoping-Termin mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 06.03.2023 bis 03.04.2023 statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung

nach gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fanden nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig im Zeitraum vom 29.12.2023 bis zum 19.02.2024 statt. Das Ergebnis dieser Beteiligungen ist in die Planung eingeflossen.

Die eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungsschritten sind tabellarisch zusammengestellt worden und liegen dieser Vorlage bei. Zu den Eingängen ist jeweils ein Entscheidungsvorschlag beigefügt, über den der Rat abschließend befindet. Die Inhalte der Planung können dem Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ entnommen werden. Die ebenfalls beigefügte Begründung zum Bebauungsplan dient dessen Verständnis und seiner Erläuterung. Die Begründung einschließlich des Umweltberichts ist selbst nicht Teil des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

1. Den in den tabellarischen Zusammenstellungen der Anregungen und Stellungnahmen (Abwägung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) enthaltenen Entscheidungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ wird als Satzung beschlossen. Die dem Bebauungsplan beigefügte Begründung einschließlich des Umweltberichts wird ebenfalls beschlossen.

Spiekeroog, den 21.07.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Bruns, Maren)</i>	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01_BPlan_22_Bebauungsplan_22_Planzeichnung
- 02_BPlan_22_Begruendung_Umweltbericht
- 03_BPlan_22_Uebersicht_Ergaenzungen_Begruendung_nach_Beteiligung
- 04_BPlan_22_Protokoll_fruehzeitige_Oeffentlichkeitsbeteiligung
- 05_BPlan_22_Tabelle_Stellungnahmen_fruehzeitige_Oeffentlichkeitsbeteiligung
- 06_BPlan_22_Tabelle_Stellungnahmen_Oeffentlichkeitsbeteiligung
- 07_BPlan_22_Protokoll_Scoping-Termin_Behoerdenbeteiligung
- 08_BPlan_22_Tabelle_Stellungnahmen_fruehzeitige_Behoerdenbeteiligung
- 09_BPlan_22_Tabelle_Stellungnahmen_Behoerdenbeteiligung