

Gemeinde Spiekeroog

Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau

Vorlagen-Nr.
01/089/2024

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	12.11.2024	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	22.11.2024	

Betreff:

8. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 21 "Am Bahnhof"

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 (Zeichen 01/157/2021) den Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung Nr. 21 „Dorf Teil D“ gefasst. Das Verfahren wurde zunächst zurückgestellt, da dem Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ Priorität eingeräumt wurde. Dieser Bebauungsplan ist nunmehr rechtswirksam.

Entgegen dem bisherigen Aufstellungsbeschluss wird das Plangebiet neu gefasst, es umfasst künftig die Fläche nördlich der Gleisstrasse der Spiekerooger Pferdebahn – hinter der bestehenden Bebauung an der Gemeindestraße „Westerloog“ bis zum Deich. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sind identisch und der Anlage zu entnehmen.

Mit dieser Planung wird die bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft des ehemaligen Bahnhofsgebäudes aufgegriffen und fortgeführt; der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Bahnhof“. Beide Bauleitplanungen werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Spiekeroog verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuanlage von Dauerwohnraum in angemessener Durchmischung mit Ferienwohnungen zu schaffen, wobei der prägenden Charakter des Inseldorfs erhalten und der Eingriff in die wertvolle umgebende Naturlandschaft möglichst geringgehalten werden soll. Regelungen zur Begünstigung einer ökologischen Bebauung sollen zudem eine positive Vorbildfunktion für andere Baugebiete auf Spiekeroog darstellen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Randbereich des Inseldorfs, wo der Deich eine natürliche optische Abgrenzung bildet, bietet sich hier die Möglichkeit, eine maßvolle Bebauung in „zweiter Reihe“ vorzusehen, die den städtebaulichen Rahmen des Ortsbildes angemessen ergänzt. Beabsichtigt ist dabei die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ bzw. eines Sondergebiets „Wohnen/Ferienwohnen B“, angelehnt an die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit wird der Aufstellungsbeschluss vom 07.10.2021 aufgehoben. Es beginnen beide Bauleitplanungen neu.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Bahnhof“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der gemeinsame Aufstellungsbeschluss vom 07.10.2021 wird aufgehoben. Der vorliegende Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung der Gemeinde Spiekeroog wird beauftragt, für die Bauleitplanung, sobald aussagekräftige Vorentwurfsfassungen vorliegen, die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Spiekeroog, den 07.11.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Bruns, Maren)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

01_Aenderungsbereich_Geltungsbereich