

# **Gemeinde Spiekeroog**

**Landkreis Wittmund**

## **Bebauungsplan “Kurzen- trum“**

**Begründung**  
Verfahren gemäß § 13 a BauGB

ohne Umweltbericht

– Entwurf –

Stand: 08.06.2015



Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73  
info@nwp-ol.de

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil I:</b>	
<b>Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	5
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	6
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm.....	6
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
1.5.3 Flächennutzungsplan.....	6
1.5.4 Bebauungspläne.....	6
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....</b>	<b>7</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	7
3.1.1 Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB.....	7
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	8
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	8
3.2.2 Verkehrliche Belange.....	8
3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	8
3.2.4 Artenschutz .....	8
3.2.6 Wasserschutzgebiet.....	10
<b>4. Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Konzentrationszone Kurwesen“.....	11
4.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“.....	11
4.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Flächen.....	12
4.4 Erhaltungssatzung.....	13
<b>5. Ergänzende Angaben .....</b>	<b>13</b>
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	13
5.2 Ver- und Entsorgung.....	13
5.3 Hinweise.....	13
5.4 Daten zum Verfahrensablauf.....	14

## **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Spiekeroog hat die Absicht, den Bereich ihres eigentlichen Kurzentrums zu erweitern und neuen Bedürfnissen anzupassen. Dieser Bereich hebt sich von den Nutzungen im übrigen Dorf ab und wurde deshalb auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorf“ ausgespart. Zum Ziele der Erarbeitung einer zukunftsorientierten Nutzungs- und Baustruktur im Plangebiet wurde ein Workshop durchgeführt.

Hintergrund der Notwendigkeit der Planungen sind bereits erfolgte Umstrukturierungen im Bereich des Kurzentrums. Nach Modernisierung und Umbau des Schwimmbades, welches die bis dahin im Kurmittelhaus angebotenen Wellnessleistungen mit aufnahm, sind freie Flächen im westlichen Teil des Kurmittelhauses entstanden. Vorgesehen ist hier die Schaffung von Dauerwohnraum, entstehen werden 7 Apartments mit Wohnflächen zwischen ca. 25 Quadratmetern und 75 Quadratmetern.

Weiterhin ist ein Leerstand im Erdgeschoss des Gebäudes des Kurmittelhauses inklusive des heutigen Ateliers zu verzeichnen. Hier sollen zukünftig wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Nach aktuellen Überlegungen wird eine gastronomisch genutzte Ladenfläche sowie Einzelhandelsflächen angestrebt.

Weiterhin sollen die Außenbereiche aufgewertet werden. Durch öffentliche Wasserspiele und/oder Kunstobjekte und die Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsplätzen sowie eine Modernisierung des Minigolfplatzes sollen angemessenen Freiflächen und Plätze geschaffen werden, die zum Verweilen, zum Flanieren, zum Stöbern, zum Entdecken und zum Mitmachen einladen.

Südlich des Hallenbades könnte den Überlegungen zufolge der öffentliche Bereich durch Anordnung von Strandkörben (mit Aussicht durch den Noorderpad Richtung Inselzentrum) und kleineren Anpflanzungen gestalterisch verbessert werden.

Das Haus des Gastes auf der östlichen Seiten des Noorderpads könnte durch eine Cafe´-Nutzung eine Bereicherung für die Aufenthaltsqualität erfahren.

Gegenüber der vorgesehenen Ladenzeile kann durch die Pflanzung einer Baumreihe eine räumliche Verengung des Bereichs nördlich davon erzielt werden, was das Kurzentrum als einen eigenständigen Bereich zusätzlich akzentuieren würde.

Die Freibereiche im östlichen Teil des Kurzentrums am Weg „Noordertün“ mit seinen Sportanlagen und dem Feuerwehrhaus sollen weiterhin von Bebauung überwiegend freigehalten bleiben. Die baulichen Anlagen sollen innerhalb dieses Bereiches des Plangebiets bestandsorientiert festgesetzt werden, hier sollen als Ergänzung nur Nebenanlagen und Garagen ermöglicht werden.

Neben einer Anpassung der Baugrenzen an die Planungen sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen anzupassen und zu ergänzen.

Auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Dorf“ von 2004 besteht der Bedarf, zum einen die planungsrechtlichen Gegebenheiten an den heutigen Stand anzupassen und zum anderen Wohnnutzungen, die nicht Ferienzwecken zugeordnet werden sollten, planerisch abzusichern. Der Bebauungsplan „Dorf“ von 2004 hatte für das Feuerwehrgelände eine Fläche für den Gemeinbedarf

festgesetzt, der übrige Bereich undifferenziert als Sondergebiet, innerhalb der Anlagen und Einrichtungen des Kurwesens sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus zulässig sein sollten.

Ausnutzungsziffern und überbaubare Flächen waren für diese Nutzung nicht festgesetzt.

Derzeit gilt für den südwestlichen Teil des Plangebietes das Recht des Bebauungsplanes Nr. 8c, der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kurverwaltung“ festsetzt.

Die geplante Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans "Kurzentrums" dient der planungsrechtlichen Absicherung der kurorientierten und touristischen Nutzungen der Inselgemeinde Spiekeroog.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind

- ▶ das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- ▶ die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV),
- ▶ das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- ▶ das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und
- ▶ das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Der Bebauungsplan wird als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der § 13 a BauGB i. d. F. vom 01.01.2007 dient der Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich insbesondere in einer Größe von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes verfügt über eine Größe von ca. 28.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet bei einer Größe von 15.255 m<sup>2</sup> mit 0,8 festgesetzt ist, so dass hier eine die Grundfläche von maximal 12.204 m<sup>2</sup> erreicht werden kann. Für die Feuerwehr wird zusätzlich eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche ohne GRZ festgesetzt. Insgesamt wird durch den Bebauungsplan die Versiegelung einer ca. 15.203 m<sup>2</sup> großen Fläche ermöglicht, der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird also unterschritten.

Das Plangebiet ist innerhalb der festgesetzten Baugebiete zudem bereits überwiegend bebaut, es sind nur kleinteilig Ergänzungen vorgesehen. Die Planung dient daher der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung, so dass das Verfahren gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Freiflächen zwischen den Baugebieten werden nicht als Baugebiete überplant.

## 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Bereiche beidseitig der Wege Noorderpad und Noordertün. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich betrifft die Bebauung und Freiflächen entlang der Wege Noorderpad und Noordertün.

Am Noorderpad befinden sich die baulichen Anlagen des Kurmittelhauses, eines Veranstaltungssaales / Kino, Ärzte- und Spielhaus mit Minigolfanlage (jeweils auf der Westseite) sowie das Haus des Gastes mit der „Kogge“ (Touristen-Information, Seminarräume, Versammlungssaal) auf der Ostseite dieses Weges.

Nördlich der Gabelung des Noorderpads Richtung Nordwesten und des Noordertüns Richtung Nordosten befindet sich ein Hallenbad. Östlich dieser Einrichtung und nördlich des Noordertün schließen eine Sporthalle und Tennisplätze an.

Zwischen den Tennisplätzen und dem Feuerwehrgelände mit –haus ist eine Grünfläche vorhanden, ebenso eine südlich davon.

Westlich, nördlich und östlich schließen an den Geltungsbereich überwiegend unbebaute Bereiche an, die tlw. als Dünenlandschaften ausgeprägt sind. Südlich des östlichen Teils des Plangebietes befindet sich u. a. der Inselfriedhof, ansonsten überwiegend bebaute Bereiche.

## **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.5.1 Landesraumordnungsprogramm**

Die Verordnung über das LROP Niedersachsen aus dem Jahre 2008 wurde 2012 geändert. Das LROP 2012 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

### **1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Wittmund ist Spiekeroog als Grundzentrum dem ländlichen Raum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines ausgewiesenen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog ist das Plangebiet überwiegend als Sonstiges Sondergebiet, in Teilen auch als Grünfläche und im nordöstlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

### **1.5.4 Bebauungspläne**

Für einen Teil des Plangebietes gilt nach Aufheben des Bebauungsplanes „Dorf“ mit Urteil des OVG Lüneburg der Bebauungsplan 8 C, der jedoch nicht dem heutigen Stand entspricht und dessen zulässige Nutzungen z. T. nicht mehr den heutigen Bestand abbilden. Für den größten Teil des Bebauungsplanes besteht kein verbindliches Planungsrecht.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Im Plangebiet sollen die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und erweitert werden. Dazu wurden Konzepte erarbeitet und Ergänzungen der bestehenden Nutzungen (Haus

des Gastes, Kurmittelhaus, Spielhaus, Veranstaltungssaal/Kino, Schwimmbad) vorgeschlagen, die in den Katalog der zulässigen Nutzungen innerhalb der dafür festgesetzten Sondergebietsflächen aufgenommen werden sollten. Damit soll der für die touristische Infrastruktur der Insel wichtige Bereich zukunftsfähig gemacht werden.

Das Gelände der Feuerwehr mit dem Feuerwehrhaus soll bestandsorientiert als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert werden, mit Ausnahmen von Garagen, einer Halle für kommunale Zwecke und baulichen Nebenanlagen sind hier keine Erweiterungen geplant.

Die Freiflächen im Plangebiet sind vor Bebauung zu schützen, sie werden entsprechend als Grünflächen festgesetzt.

Insgesamt soll über die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Attraktivierung dieses Herzstückes des Kur- und Touristenzentrums der Inselgemeinde geschaffen werden.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB**

Die Gemeinde Spiekeroog unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erging eine Stellungnahme, in der die Höhe der möglichen Versiegelung (GRZ 0,8) ebenso hinterfragt wurde wie das Nutzungsspektrum, das zugelassen werden soll (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Ferienwohnen). Hierdurch würde eine Konkurrenzsituation geschaffen werden.

Zusätzlich wurde hinterfragt, inwiefern die kommunale NSB GmbH als Investor auftreten dürfe.

Die höhere Versiegelungsrate ist dadurch gerechtfertigt, dass hier bereits bestehende großflächige (Kur)einrichtungen wie z. B. auch das Hallenbad und Sporthalle abgesichert werden sollen, die in ihrem Nutzungskanon nur ergänzt werden. Diese Einrichtungen benötigen eine höhere Versiegelungsrate als die übrigen Baugebiete, die eher durch Kleinteiligkeit geprägt sind und auch so erhalten bleiben soll.

Das Nutzungsspektrum ist etwas weiter gefasst als im Bestand vorhanden, stellt aber auch die Zielsetzung für diesen Teil der Inselgemeinde dar. Hier soll (kleinteilig) eine touristische Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglicht werden. Der zentrumsnahe Standort, der auch bereits durch Bebauung geprägt ist, wird hierfür als geeignet betrachtet.

Im Übrigen ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung, Konkurrenzschutz zu betreiben, denn das Planungsrecht dient nicht dem Schutz einzelner Marktteilnehmer vor dem grundsätzlich freien Wettbewerb mit anderen Standorten oder Anbietern. Eingriffe in den marktwirtschaftlichen Wettbewerb (Gewerbefreiheit) müssen immer städtebaulich gerechtfertigt sein, dies ist hier aber nicht zu erkennen.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden im Weiteren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert.

## 3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 3.2.1 Belange der Raumordnung

Der Ort Spiekeroog ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (2006) als Grundzentrum eingestuft und hat unter anderem die Schwerpunktaufgabe *Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs*. Die Planung dient der Umsetzung dieser Zielvorstellung.

### 3.2.2 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über die bestehenden Wege und Straßen vollständig erschlossen. Erweiterungen sind nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

### 3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet erstreckt sich auf den durch Kur- und Gästebäude, Schwimmhalle, Sporthalle, Sportplätze und Feuerwehrhaus weitgehend bebauten Bereich am nördlichen Siedlungsrand von Spiekeroog. Entsprechend sind der Umweltzustand und das Ortsbild geprägt von den vorhandenen Gebäuden, befestigten Flächen, den Straßen *Noorderpad* und *Noordertün* und von Resten der ursprünglichen Dünenlandschaft mit unterschiedlichem Bewuchs von Trittrasenvegetation über Ruderalvegetation bis hin zu Dünengehölzen.

Für das südwestliche Plangebiet am *Noorderpad* gelten bisher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes *Ortsmitte West*.

Die Planung ist bestandsorientiert und folgt weitestgehend dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung. Die Baugebietsfestsetzungen beziehen sich auf die bereits durch Gebäude und die dazugehörigen Funktionsflächen beanspruchten Bereiche. Es ist kleinflächig mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Die übrigen Freiflächen werden als Grünflächen festgesetzt.

Die zusätzlichen Versiegelungen sind mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden bzw. als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu werten.

Für Bebauungspläne gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe schon als vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass aus dem hiermit vorliegenden Bebauungsplan keine weiteren Anforderungen zur Eingriffsregelung bestehen und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

### 3.2.4 Artenschutz

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*



2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

*... . Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*

### **Relevante Arten**

Nach dem örtlichen Lebensraumpotenzial ist davon auszugehen, dass die Gehölze Fortpflanzungs- und Ruhestätten für siedlungstolerante Vogelarten sein können.

Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt und streng geschützt. Quartiersqualitäten ( Wochenstuben, Balzquartiere, Winterquartiere) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorkommen jagender Tiere werden nicht ausgeschlossen.

Weitere potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten sind im Plangebiet auf Grund der örtlichen Standortbedingungen und der bekannten Verbreitungskarten streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

### **Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften**

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben ist auf der Umsetzungsebene sicher zu stellen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen bzw. darzulegen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Soweit Gehölze zu beseitigen, soll dies im Hinblick auf möglicherweise vorkommende Brutvögel außerhalb der Brutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Tötungen von Fledermäusen werden auf Grund fehlender Quartiersqualitäten ausgeschlossen.

#### Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Von der hiermit vorliegenden bestandsorientierten Planung geht kein artenschutzrechtliches Störpotenzial gegenüber den potenziell vorkommenden Brutvögeln aus und Störungen gegenüber jagenden Fledermäusen können ausgeschlossen werden.

#### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Soweit Gehölze beseitigt werden und potenziell einzelne Brutvogelstandorte betroffen sein können, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt.

Damit ist hier auf B-Plan-Ebene insgesamt erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

### □ 3.2.5 Klimaschutz

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- ▶ *Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- ▶ *Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen.*

Die Gemeinde Spiekeroog hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Grundzentrum Spiekeroog überprüft, relevante Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen vor dem Hintergrund des Schutzes des Ortsbildes und Freiraumes nicht..

### 3.2.6 Wasserschutzgebiet

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, BS Aurich, verwies in anderem Verfahren auf die Auflagen aus der Festlegung der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Schutzzonenverordnung vom 17. August 1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09. November 2009 sind zu beachten. Es wurde seitens des Landkreises Wittmund ebenfalls in einem anderen

Planverfahren darauf hingewiesen, dass auf Spiekeroog das Trinkwasser ausschließlich aus der Süßwasserlinse der Insel gewonnen wird. Insofern kommt dem Grundwasserschutz hier eine besondere Bedeutung zu.

## **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Konzentrationszone Kurwesens“**

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann zulässig, wenn es sich von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dies ist hier im Kurzentrum vorhanden, da sich dieser durch einen großen Nutzungsmix auszeichnet und auch ein Mischgebiet nicht in Frage kommt.

Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe des Beherbergungsbetriebes und sonstige Gewerbebetriebe sind im Mischgebiet allgemein zulässig. Gemäß der Rechtsprechung ist von einem Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe 50 % zu 50 % auszugehen. Beide Nutzungen sind hier kaum vorzufinden. Sofern man die Ferienwohnungen zu den Gewerbegebieten zählen würde, wäre diese Nutzungsart zumindest ansatzweise vorhanden. Dauerwohnen ist wiederum nur in sehr untergeordnetem Rahmen vorhanden und wird in diesem eher dem kur- und touristischen Bereich zugeordneten Teil des Gemeindegebietes auch nur untergeordnet vorgesehen.

Auch die anderen lt. BauNVO aufgelisteten Arten der baulichen Nutzung treffen hier nicht zu. Insofern ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO folgerichtig.

Das hier festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen des Kurwesens und des Tourismus. Damit wird der Bestand an Nutzungen in diesem Baugebiet abgebildet und auch bedarfsgerecht erweitert.

Bestandsorientiert wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt.

#### **4.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“**

Bestandsorientiert wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt.

### **4.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung**

Es gilt eine abweichende Bauweise, die auch eine Gebäudelänge von maximal 70 m zulässt. Diese Festsetzung entspricht dem baulichen Bestand des Hallenbades und der damit verbundenen Sporthalle sowie des Kurmittelhauses.

Für die Sonstigen Sondergebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und somit eine lt. BauNVO maximal zulässige Versiegelung ermöglicht. Dies entspricht der städtebaulichen Situation im Plangebiet, die bereits jetzt relativ stark verdichtet ist. Kleinteilig sollen aber auch Erweiterungen ermöglicht werden. Eine niedrigere Grundflächenzahl könnte zur Folge haben, dass

erforderliche Ergänzungsbauten ansonsten nur an anderer Stelle in aus Sicht von Natur und Landschaft hochwertigen Bereichen oder in Außenbereichslagen umgesetzt werden müssten.

Zulässig sind allein eingeschossige Gebäude, die sich in ihrer Kubatur und Ausprägung in die bestehende Bebauung der Insel Spiekeroog einfügen.

Mit Hilfe dieser Festsetzung und in Verbindung mit den Regelungen zur Eingeschossigkeit sowie den maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen soll gesichert werden, dass keine überproportional erscheinenden Gebäude auf den Grundstücken entstehen können.

Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m, damit sich die Bebauung in die vorhandene Ortsstruktur einpasst. Gemäß der Regelungen der Baugestaltungssatzung II der Gemeinde Spiekeroog sind dabei Ausnahmen für Funktionsgebäude wie Hallenbad, Kurhaus oder Kirche zulässig. Die Baugestaltungssatzung II sieht auch vor, dass Dächer allein mit einer Neigung zwischen 35-50° zulässig sind.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Übrigen 8,50 m.

#### **4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

Die Baugrenzen im Plangebiet sind in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Dies entspricht insbesondere der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines städtebaulich verengten Bereichs im Südteil des Weges Noorderpad, wo auch durch die Bebauung eine Konzentration der baulichen Anlagen für das Kurwesen dokumentiert werden soll.

Die rückwärtigen Baugrenzen sind ebenfalls i. d. R. in einem Abstand von 3 m zu den Parzellengrenzen festgesetzt, um somit eine optimale Überbaubarkeit der Flächen zu sichern.

Von dieser Regelung wird jedoch in zwei Bereichen abgewichen: westlich des Kurmittelhauses sind als Ergänzung des bestehenden Gebäudes Pergola-Elemente vorgesehen, die unter Beachtung der Vorgaben aus der Niedersächsischen Bauordnung bis an den Grundstücksrand errichtet werden sollen.

Auch werden die Tennisplätze östlich der Sporthalle als Hauptanlagen gewertet, so dass sie komplett innerhalb der überbaubaren Fläche liegen müssen.

Nebenanlagen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Hier soll der Raum der öffentlichen (Verkehrs-)Fläche nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den Verkehrsflächen sind somit inseltypische Veranden gemäß der weiterhin geltenden Gestaltungssatzung I der Gemeinde zulässig. Die wesentlichen Merkmale einer inseltypischen Veranda sind innerhalb der Festsetzung Nr. 3 aufgeführt.

Nicht zulässig sind frei stehende genehmigungspflichtige Werbeanlagen und die Unterkellerung von Bereichen außerhalb der Haupt- oder Nebengebäude.

Telekommunikations- und Funkmasten sind zum Schutz des Ortsbildes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

#### 4.4 Erhaltungssatzung

Für die Gemeinde Spiekeroog gilt seit 2010 eine Erhaltungssatzung, die zum Ziel hat, zum einen die baulichen Strukturen zu erhalten, zum anderen aber auch absichern soll, dass die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde nicht entscheidend verändert wird. Aus diesem Grund bedürfen Nutzungsänderungen einer Immobilie der Genehmigung der Gemeinde. Bei Aufgabe von Wohnraum ist aus gleichem Grund neuer zu schaffen und grundbuchlich abzusichern.

### 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

#### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,81 ha</b>
Sonstiges Sondergebiet „Konzentrationszone Kurwesen“	1,52 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,37 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,24 ha
Öffentliche Grünflächen	0,68 ha

#### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt ebenfalls über den OOWV, der an der Gemeindestraße Achter d' Diek eine zentrale Kläranlage unterhält.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Wittmund gewährleistet.

#### 5.3 Hinweise

##### Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

##### Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

## 5.4 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss des Rates

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom  
und Frist bis zum

Satzungsbeschluss des Rates

Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Kurzentrums“



Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan „Kurzentrums“ als Anlage beigefügt.

Spiekeroog, den

---

Bürgermeister