



Gemeinde Spiekeroog
Bebauungsplan „Im Dorf“
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Landkreis Wittmund Bauamt Schloßstr. 9 Wittmund 17.10.2014	<p>Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <ul style="list-style-type: none">Abt. 10.2 FinanzenAbt. 10.4 SchulenAmt 32 OrdnungsamtAmt 50 Sozial- und JugendamtAmt 53 GesundheitsamtAbt. 61 Raumordnung, Bauleitplanung, WasserwirtschaftAbt. 63 Bauordnungswesen Abt. 68 UmweltZweckverband Veterinäramt Jade Weser <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Amt 53 Gesundheitsamt</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass bei jedem Vorhaben die Belange des Trinkwasserschutzes eingehalten werden, bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des B-Planes.</p>	Der Hinweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>2. Abt. 61 Raumordnung, Bauleitplanung</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog entwickelt.</p> <p>Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle.</p> <p>Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p> <p>3. Abt. 61 Wasserwirtschaft</p> <p>Untere Deichbehörde:</p> <p>Den Angaben und Aussagen des B.- Plans und den Textlichen Festsetzungen kann zugestimmt werden.</p> <p>Allerdings könnte die Aussage zur Abgrenzung Deich/ 50m-Schutzzone in der Begründung unter Pkt. 3.2.7 etwas irreführend werden. Die landseitige Begrenzung zwischen dem Deichkörper und der 50m Deichschutzzone ist rein begrifflich nicht zwingend als „Deichfuß“ zu bezeichnen. Es entspricht der allgemeinen Verwaltungspraxis und der gängigen Rechtsprechung, dass in Fällen des Vorhandenseins eines Deichringgrabens (wie hier der Fall) die landseitige Böschungsoberkante dieses Ringgrabens als formelle Grenze zwischen Deichkörper und 50m- Schutzzone anzusehen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend geändert.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Untere Wasserbehörde: Abwasserbeseitigung Es werden keine Anregungen vorgetragen. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Es werden keine Anregungen vorgetragen. Oberflächenentwässerung Nach wie vor betrachtet die UWB die Entwässerung in vielen Teilbereichen auf Spiekeroog als nicht abschließend befriedigend sichergestellt. Wenn auch von der Aufstellung eines allumfassenden Generalentwässerungsplans abgesehen wird, so ist nach wie vor darauf hinzuweisen, dass diese Belange bei anstehenden Einzelprojekten genauestens zu beleuchten sind. Die gesicherte Oberflächenentwässerung muss zum Wohle der Allgemeinheit für jedes einzelne Vorhaben gewährleistet werden. Zur Erfüllung dieser Maßgabe steht die Gemeinde durch die Ausweisung von Baumöglichkeiten, auch durch die Zulassung einer vermehrten Versiegelung, in einer nicht unerheblichen Mitverantwortung. 4. Abt. 63 Bauordnungswesen Es werden keine Anregungen vorgetragen. 5. Abt. 68 Umwelt Es werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Die Hinweise werden jeweils zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind im Weiteren im Rahmen von jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder der Erstellung von Einzelobjekten zu beachten. Die Gemeinde Spiekeroog wird bei jedem zukünftigen Bauvorhaben dem jeweiligen Bauherren entsprechende Hinweise geben.</p> <p>Die Hinweise werden jeweils zur Kenntnis genommen.</p>
	Ev.-luth. Landeskirche Hannover Landeskirchenamt Rote Reihe 6 30169 Hannover 13.10.2014	In vorbezeichneter Angelegenheit melden wir uns als Eigentümerin des Grundstückes In d' Kamp 7, Spiekeroog. Derzeit liegt bis zum 20.10.2014 der Entwurf des Bebauungsplanes „Dorf“ aus. Hierzu nehmen wir als Eigentümerin während der öffentlichen Auslegung wie folgt Stellung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>I. Zum Sachverhalt</p> <p>Als Eigentümerin des Grundstückes In d' Kamp 7, Spiekeroog, hatten wir bereits gegen den für unwirksam erklärten Vorgängerbebauungsplan Einwendungen vorgetragen. Unser Grundstück wird derzeit als Ferienhaus durch den Verein Innere Mission genutzt. Der entsprechende Pachtvertrag ist gekündigt und läuft 2018 aus.</p> <p>Der bislang verbindliche Bebauungsplan Nr. 8 C „Ortsmitte West“ sah für das in Rede stehende Grundstück u. a. auch die Möglichkeit des Betriebes eines Hotels vor. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Dorf“ sieht für das Grundstück die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Ferienheim, Erholungsheim“ mit folgenden zulässigen Nutzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ferienheime,• Erholungsheime,• Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke,• Wohnungen für Mitarbeiter,• Wohnungen für Dauerwohnende,• Apotheken,• Arztpraxen. <p>Wie bereits mit unserem Schreiben vom 01.08.2013 vorgetragen, nehmen wir erneut vollinhaltlich Bezug auf unsere im vorherigen Planverfahren vorgetragenen Einwendungen und unseren Vortrag im Normenkontrollverfahren vor dem OVG Lüneburg und fügen diese nochmals bei. Diese Einwendungen sind bedauerlicherweise vollständig unberücksichtigt geblieben.</p> <p>II. Zur rechtlichen Würdigung</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf „Dorf1“ begegnet in mehrfacher Hinsicht durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Im Einzelnen:</p> <p>1. Zum Verfahren</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nunmehr geteilt. Der Teil des Plangebietes der ev. Landeskirche wird zunächst aus der Planung genommen und zu gegebener Zeit, wenn die Zukunftsabsichten für das Grundstück konkretisiert sind, als Teilbereich B des vorliegenden Bebauungsplans weitergeführt. Für den verbleibenden Teil A kann die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden.</p> <p>Eine Abwägung zu den Inhalten der Stellungnahme der ev. Landeskirche ist insoweit derzeit nicht erforderlich</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Der Planbegründung entnehmen wir, dass unsere Einwendungen aus dem Normenkontrollverfahren und dem früheren Beteiligungsverfahren, auf die wir vollinhaltlich Bezug genommen haben, unberücksichtigt geblieben sind. Zur Begründung wird aufgeführt, es handele sich um ein neues Verfahren mit geänderten Inhalten, eine Abwägung zu früheren Verfahren würde nicht vorgenommen werden. Diese Vorgehensweise ist aus unserer Sicht nicht korrekt.</p> <p>Wir haben in der Stellungnahme vom 01.08.2013 Bezug genommen auf die früheren Stellungnahmen, um Wiederholungen zu vermeiden. Das bedeutet aber nicht, dass die Einwendungen inhaltlich von der Gemeinde übergangen werden dürften. Es geht nicht darum, ob ein altes Planverfahren fortgesetzt oder ein neues begonnen wurde. Entscheidend ist vielmehr, dass wir an unseren bisherigen Bedenken festhalten, zumal diesen bedauerlicherweise auch diesmal nicht Rechnung getragen wurde. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit unseren Einwendungen erfolgt erneut nicht. Sollte die Gemeinde hierbei bleiben, wäre der Bebauungsplan unseres Erachtens schon aus diesem Grund abwägungsfehlerhaft.</p> <p>2. Zu den Festsetzungen</p> <p>Die textlichen Festsetzungen begegnen in mehrfacher Hinsicht Bedenken.</p> <p>Nach Ziffer 1 bis 4 soll die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ab einer Größe von 200 qm Nutzfläche nur in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig sein. Diese sollen auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers nachzuweisen sein, wobei der Nachweis grundbuchlich zu führen ist. Nicht erkennbar ist, auf welcher Rechtsgrundlage diese Festsetzung beruhen soll. § 9 BauGB können wir eine derartige Festsetzungsmöglichkeit jedenfalls nicht entnehmen.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Unter Ziffer 3 sollen Unterkünfte für die Gästebeherbergung sein:</p> <p>„ Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements ohne eigene Häuslichkeit und Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ...“</p> <p>Unklar ist, ob die mangelnde Häuslichkeit sich nur auf die Ferienappartements oder auch auf die Ferienwohnungen beziehen soll. Worin soll der Unterschied zwischen einer Ferienwohnung und einem Ferienappartement bestehen?</p> <p>Den Festsetzungen entnehmen wir weiter, dass wohl sog. Zweitwohnungen vollständig ausgeschlossen sein sollen. Zulässig wären Zweitwohnungen nur noch als Wohngebäude. Wir haben Zweifel, ob das in dieser Gestalt zulässig ist, da dann die Bestandsinteressen der derzeitigen Zweitwohnungs-inhaber berücksichtigt werden müssten. Dass es Zweitwohnungen gibt, die nicht insgesamt ein Wohngebäude in Anspruch nehmen, müsste sich für die Gemeinde bereits aus der Erhebung einer Zweitwohnungsteuer unschwer erschließen lassen.</p> <p>Des Weiteren ist unter den textlichen Festsetzungen unter (1) „Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung)“ geregelt. Dieser Einschub passt systematisch überhaupt nicht in den Katalog der Baugebiete und sonstigen textlichen Festsetzungen, wie sich schon aus der unsystematischen Nummerierung ergibt.</p> <p>Hinsichtlich des sonstigen Sondergebietes „Ferienheim, Erholungsheim“ bleibt unklar, weshalb Hotels, Ferienwohnungen, Büros für andere Freiberuflicher, dauerwohnl. genutzte Gebäude (nicht nur Wohnungen) etc. ausgeschlossen bleiben sollen. Einen städtebaulichen Grund für diese Differenzierung nennt die Planbegründung nicht.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>3. Zur Abwägung</p> <p>Im Hinblick auf die Abwägung weisen wir als Eigentümerin des Grundstückes In d' Kamp 7, Spiekeroog, nochmals darauf hin, dass der Erhalt des Gebäudes maßgeblich von einer wirtschaftlichen Nutzung abhängig ist. Mit den jetzt vorgesehenen Nutzungen ist das - wie bereits mehrfach vorgetragen- nicht darstellbar. Wir weisen nochmals auf das Urteil des Nds. Oberverwaltungsgerichts vom 17.01.2013 (1 KN 264/09) hin. Dort heißt es wörtlich:</p> <p>„Zusätzlich wird die Gemeinde bei einer erneuten Planung möglicherweise dem Interesse der Antragstellerin, ihr Grundstück wirtschaftlicher als bislang nutzen zu können, ein höheres Gewicht beimessen müssen, als sie es in dieser Abwägung getan hatte. Gegenüber dem bislang für das Grundstück geltenden Bebauungsplan Nr. 8 C „Ortsmitte West“ wurde der Antragstellerin insbesondere die Möglichkeit genommen, das Haus „Seerose“ als gewinnorientierten Beherbergungsbetrieb zu nutzen.</p> <p>Die Antragsgegnerin zwar - knapp - begründet, weshalb sie ein Fortbestand der bestehenden Ferienwohnungen und Erholungsheime in der bisherigen Betriebsform wünscht. Eine Auseinandersetzung mit den damit den Eigentümern auferlegten Opfern und eventuellen Möglichkeiten, den Betrieb - etwa durch Zulassung gewinnbringender Nutzung auf Teilflächen - gleichwohl wirtschaftlich zumutbar zu gestalten, fehlt indes.“</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Hierauf nehmen wir inhaltlich Bezug. Nach wie vor erlauben die geplanten Festsetzungen keine wirtschaftlich auskömmliche Nutzung. Zwar ist im Vergleich zu dem für unwirksam erklärten Bebauungsplan das Wort „sozial“ gestrichen worden und in den Nutzungskatalog zusätzlich aufgenommen wurden Arztpraxen und Apotheken. Weshalb aber beispielsweise Büros für andere Freiberufliche ausgeschlossen bleiben sollen, erschließt sich nicht im Mindesten. Auch dies wäre eine für uns als Eigentümerin denkbare wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit.</p> <p>Hinzu kommt, dass es uns verwehrt wäre, Ferienwohnungen, jedenfalls im untergeordneten Umfang, oder einen Beherbergungsbetrieb auf dem Grundstück zu realisieren. Genau dies mahnt aber das Nds. Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil an. Wir weisen nochmals nachdrücklich darauf hin, dass der bisherige Bebauungsplan uns die Möglichkeit gäbe, einen Beherbergungsbetrieb (Hotel) einzurichten. Die Gemeinde wird sich schon die Mühe machen müssen, dieses Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen mit zu berücksichtigen, völlig ungeachtet der Frage, wie alt der Bebauungsplan Nr. 8 C ist (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 375 ff.).</p> <p>In diesem Zusammenhang fällt auch auf, dass die Gemeinde bei einer anderen Immobilie an der Straße Westerloog auf entsprechende Einwendung hin ohne Weiteres sich in der Lage sah, auch die Nutzung als Hotel oder der Gleichen zuzulassen.</p> <p>Ebenso verkauft die Gemeinde anscheinend Grundstücke ohne Bindungen - allein im fiskalischen Interesse. Weshalb dies bei dem in unserem Eigentum stehenden Objekt nicht möglich ist, ergibt sich nicht ansatzweise aus der Planbegründung.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>III. Zusammenfassung</p> <p>Nach unserem Dafürhalten begegnet der Bebauungsplanentwurf „Dorf“ auch in seiner neuen Fassung erheblichen durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Die Gemeinde verstößt erneut gegen die vom Nds. Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.01.2013 (1 KN 264/09) gegebenen Hinweise zur wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit des Grundeigentums. Das gilt insbesondere auch in Bezug auf das in unserem Eigentum stehende Grundstück In d’Kamp 7, Spiekeroog. Mit Rücksicht darauf, dass der Pachtvertrag der Inneren Mission für das Gebäude zum Jahr 2018 gekündigt ist und wir uns auf einer intensiven Suche nach einer wirtschaftlich auskömmlichen Nachnutzung befinden, wären Festsetzungen wie für weite Teile des Gemeindegebietes hilfreich.</p> <p>Gerne stehen wir für eine gemeinsame Besprechung zur Verfügung, um uns über die Festsetzungsmöglichkeiten auszutauschen.</p> <p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Schreiben vom 08.01.20082. Schreiben vom 10.09.20093. Schreiben vom 15.12.20094. Schreiben vom 29.12.20095. Schreiben vom 11.04.20116. Schreiben vom 19.12.20127. Urteil vom 17.01.2013 <p>Schreiben vom 08.01.2008</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>In dem Entwurf der o.g. B-Pläne liegt unser «Haus Seerose» nach der Textlichen Festsetzung Nr. 7 im SO 7 Sonstiges Sondergebiet „Ferienhelm, Erholungshelm“.</p> <p>Als Eigentümer des „Hauses Seerose“ ist es uns nach dieser Textlichen Festsetzung nur möglich, die Einrichtung ausschließlich für soziale Zwecke zu betreiben, Ferien- und Erholungshelme, die nicht ausschließlich sozialen Zwecken dienen, wären demnach unzulässig.</p> <p>Damit unsere Eigentümerposition auch im Hinblick auf eine wirtschaftliche Betreibung des Hauses Seerose bzw. des gesamten Grundstücks im Geltungsbereich des Sondergebietes 7 nicht unzumutbar eingeschränkt wird, sollten zumindest die Worte „für soziale Zwecke“ unter den beiden ersten Spiegelstrichen der Textlichen Festsetzung Nr. 7 gestrichen werden.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des B-Planes sind die Worte „für soziale Zwecke“ auch nicht enthalten (s. Nr. 14 zu SO /7).</p> <p>Darüber hinaus sollten Im SO 7 ebenfalls Nutzungen zulässig sein, wie in den Sondergebieten 1 und 6.</p> <p>Über das Ergebnis Ihrer Beratungen bezüglich einer entsprechenden Nutzungserweiterung innerhalb des Sondergebietes 7 bitten wir Sie, uns auf dem Laufenden zu halten.</p> <p>an Rechtsanwälte Giesemann & Henkel Herrn Rechtsanwalt Uwe Giesemann Schloßplatz 21 26122 Oldenburg 11.4.2011</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Sehr geehrter Herr Kollege Giesemann,</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 16.2.2011 und danken auch namens und im Auftrag unserer Mandantin für den Einigungsvorschlag Ihrer Mandantin. Das von Ihnen vorgeschlagene Vorgehen halten wir für konstruktiv. Bitte erlauben Sie uns, wenn wir mit Blick auf die Ziffer 1. Ihres Vorschlages (Änderung der Festsetzung des „SO 7 Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim““) anregen, dass in diesem Gebiet auch Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Ferienzimmer zulässig sind.</p> <p>Da ohnehin ein vollständiges Planverfahren durchgeführt werden müsste, könnte diese Änderung der Festsetzung ebenfalls vorgenommen werden. Da das Sondergebiet 7 umgeben ist von dem Sondergebiet 1, welches diese Nutzungen zulässt, begegnet nach unserem Dafürhalten eine derartige Änderung der Festsetzung auch keinen städtebaulichen Bedenken. Im Gegenteil dürfte vielmehr die Festsetzung eines Sondergebiets 7 mit dem bisherigen oder zukünftigen Inhalt allein für das Grundstück unserer Mandantin schwer zu begründen sein.</p> <p>Sollte die Gemeinde bereit sein, die Festsetzungen in dem angeregten Sinne zu ändern, erklären wir namens und im Auftrag unserer Mandantin, dass diese entsprechend ihrem Vorschlag mit Schreiben vom 16.2.2011 den Normenkontrollantrag zurücknehmen würde. Sicherlich haben Sie ihre Mandantin darüber unterrichtet, dass als gesetzliche Kostenfolge bei einer Antragsrücknahme unsere Mandantin dann die Kosten vollständig zu tragen hätte. Dazu ist sie bereit, wenn die Gemeinde die Festsetzung entsprechend ändert.</p> <p>Sollte Ihre Mandantin die Festsetzung in dem oben beschriebenen Sinn nicht ergänzen wollen, bitten wir höflich um eine entsprechende Mitteilung und Darlegung der Gründe hierzu. Uns wäre wichtig nachvollziehen zu können, weshalb die Gemeinde der Ansicht ist dass quasi umgeben von den Festsetzungen für das Sondergebiet 1 unserer Mandantin solche Nutzungen vorenthalten bleiben soll.</p> <p>Für Ihre Bemühungen dürfen wir uns bedanken und verbleiben</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Schreiben vom 29.12.2009</p> <p>Hiermit rügen wir vorsorglich namens und im Auftrag unserer Mandantin der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers, Rote Reihe 6, 30169 Hannover als Eigentümerin des Grundstücks In d' Kamp 7 innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB die im Folgenden näher bezeichneten Verletzungen von Vorschriften im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben bezeichneten Bebauungsplanes „Dorf“ der Gemeinde Spiekeroog. Eine entsprechende Vollmacht übersenden wir Ihnen anliegend in Kopie.</p> <p>Der Bebauungsplan „Dorf“ ist derzeit, wie Ihnen bekannt ist, Gegenstand eines von unserer Mandantin beantragten Normenkontrollverfahrens vor dem Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht mit dem Aktenzeichen 1 KN 264/09. Trotz der Anregung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts in seiner Verfügung vom 16.12.2009, uns die Planaufstellungsvorgänge zum fraglichen Bebauungsplan durch Sie zur Einsichtnahme zu übersenden, ist dies bislang nicht geschehen.</p> <p>Auch me zu übersenden, ist dies bislang nicht geschehen. Auch eine telefonische Nachfrage am 28.12.2009 bei Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister Fiegenheim, ergab, dass Ihnen eine Übersendung der Planaufstellungsunterlagen bis zum Jahresende 2009 nicht möglich ist.</p> <p>Auf Grund der nicht rechtzeitig erfolgten Übersendung ist eine exaktere Schilderung der vorliegenden Rechtsverletzungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf“ leider nicht möglich.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>1. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorf“ wurden nicht eingehalten. Eine ordnungsgemäße Auslegung der Planunterlagen ist nicht erfolgt, da die Auslegung nicht in der gebotenen Form und nicht rechtzeitig mit der Frist von einer Woche angekündigt worden ist. Ebenso wurden nicht alle erforderlichen Unterlagen ausgelegt und die erforderliche Mindestzeitdauer der Auslegung wurde nicht eingehalten.</p> <p>2. Die von der Planung berührten Belange unserer Mandantin, wurden von Ihnen nicht zutreffend im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Unter den 08.01.2008 hatte Ihnen unsere Mandantin mitgeteilt, dass die Festsetzung von „Anlagen für soziale Zwecke“ eine Beschränkung der wirtschaftlichen Eigentümerinteressen darstellt. Die derzeitige Nutzung des im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstücks In d' Kamp 7 Spiekeroog wurde bei der Abwägung nicht berücksichtigt.</p> <p>Derzeit erfolgt eine Nutzung die nicht sozialen Zwecken dient, da die bloße Nutzung als Ferien- und Erholungsheim entgegen ihrer fehlerhaften Einschätzung nicht stets eine Nutzung zu sozialen Zwecken begründet. Ausweislich der Abwägung zu dieser Anregung unserer Mandantin in der Ratssitzung vom 19.06.2008 zu TOP 16a erfolgte keine Abwägung dieser Anregung. Es wurde lediglich ein pauschaler Verweis auf eine nicht näher definierte soziokulturelle Bedeutung angeführt. Dies begründet einen Abwägungsfehler im Sinne eines Abwägungsausfalles.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>3.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Begründung des Bebauungsplans „Dorf“ ist nicht erfolgt. Insbesondere mangelt es an Darlegungen zur Erforderlichkeit der mit dem Bebauungsplan „Dorf“ vorgenommenen veränderten Planungen im Gegensatz zu den Vorgängerbebauungsplänen. Ebenso wenig sind die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Dorf“ ausreichend dargelegt worden. Die in Nr. 1 auf S. 3 der Begründung zum Bebauungsplan „Dorf“ angeführte Vereinheitlichung und Harmonisierung der bisherigen Bebauungspläne Nr. 7a bis 16 wird aufgrund der insgesamt sieben in den Bebauungsplan „Dorf“ integrierten Sondergebiete konterkariert.</p> <p>Eine Begründung für die Aufteilung des Bebauungsplangebietes in diese sieben Sondergebiete ist nicht vorgenommen worden, ihre Sinnhaftigkeit und Erforderlichkeit nicht ersichtlich.</p> <p>Bezüglich des unsere Mandantin betreffenden Sondergebietes 7 „Ferienheim, Erholungsheim“ ergibt sich aus der Begründung des Bebauungsplans unter Nr. 14 auf S. 10 nicht, warum eine Begrenzung der Nutzung auf ausschließlich soziale Zwecke erfolgt. Die Begründung stellt lediglich auf Ferien- bzw. Erholungsheime ab, eine Begrenzung auf ausschließlich soziale Zwecke wird weder erwähnt noch begründet. Auch für eine Verhinderung weiterer Ferienwohnungen wäre eine Begrenzung auf soziale Zwecke nicht erforderlich. Hierzu würde eine Festsetzung Ferien- und Erholungsheime, die auch kommerziellen Zwecken dienen können, ausreichen.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>4.</p> <p>Ausweislich der S. 6 der Begründung des Bebauungsplans „Dorf“ wurde der bestehende Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan, dort wo erforderlich, geändert. Hierzu heißt es, die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen und ein Retentionsgewässer seien entsprechend im Flächennutzungsplan darzustellen. Dieses Vorgehen verletzt das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB. Diese Verletzung ist auch beachtlich, da die sich aus dem zuvor geltenden Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung durch Einschränkung bzw. Festsetzung abweichender Nutzungen im neuen Bebauungsplan „Dorf“ beeinträchtigt wird.</p> <p>Schreiben vom 15.12.2009</p> <p>Normenkontrollantrag</p> <p>der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers vertreten durch das Landeskirchenamt, dieses vertreten durch ihren Präsidenten, Rote Reihe 6, 30169 Hannover,</p> <p>- Antragstellern -</p> <p>Prozessbevollmächtigte: Prof. Versteyl Rechtsanwälte, Hildesheimer Straße 8, 30169 Hannover</p> <p>gegen</p> <p>die Gemeinde Spiekeroog, vertreten durch den Bürgermeister, Westerloog 2, 26474 Spiekeroog,</p> <p>- Antragsgegnerin-</p> <p>wegen: Normenkontrollantrag Streitwert: 30.000,00 EUR</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Namens und im Auftrag der Antragstellerin beantragen wir, den vom Rat der Antragsgegnerin beschlossenen Bebauungsplan „Dorf“, öffentlich bekannt gemacht am 30.12.2008, für unwirksam zu erklären.</p> <p>Eine Vollmacht ist in der Anlage beigelegt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Antragstellerin wendet sich gegen den von dem Rat der Antragsgegnerin beschlossenen Bebauungsplan „Dorf“, der für ein in ihrem Eigentum stehendes Grundstück ein so genanntes sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“ festsetzt, wobei den textlichen Festsetzungen u.a. die weitere Einschränkung „für soziale Zwecke“ zu entnehmen ist.</p> <p>A.</p> <p>Sachverhalt</p> <p>Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks In d' Kamp 7 in dem Gebiet der Antragsgegnerin. Das Grundstück ist mit einem größeren Gebäude bebaut. Genutzt wird dieses als Familienferienstätte, verpachtet und betrieben wird es vom Landesverein für innere Mission. Die Ferienstätte kann kaum bzw. nicht kostendeckend betrieben werden, was der Antragsgegnerin auch bekannt ist.</p> <p>Die Antragsgegnerin hat am 08.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf“ beschlossen. Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2007 bis 09.01.2008 öffentlich aus. Während dieser Zeit hat die Antragstellerin mit Schreiben vom 08.01.2008 hierzu Stellung genommen. In seiner Sitzung vom 19.06.2008 hat der Rat der Antragsgegnerin eine Abwägungsentscheidung getroffen. Es ist davon auszugehen, dass in der gleichen Sitzung der Rat den erforderlichen Beschluss über diesen Bebauungsplan gefasst hat. Der Bebauungsplan wurde am 30.12.2008 im Amtsblatt des Landkreises Wittmund öffentlich bekannt gemacht.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Zu dem Bebauungsplan hat die Antragstellerin mit Schreiben vom 08.01.2008 im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung genommen. Sie hat darauf hingewiesen, dass aufgrund ihrer Eigentümerposition des Hauses „Seerose“ (In d ‘Kamp 7, Spiekeroog) auch eine wirtschaftliche Betreibung möglich sein müsse. Aufgrund der geplanten Festsetzung sei dies unzumutbar eingeschränkt. Es sollten die Worte „für soziale Zwecke“ in der textlichen Festsetzung zum Sondergebiet 7 gestrichen werden, Der beschlossene und öffentlich bekannt gemachte Bebauungsplan setzt für das Grundstück der Antragstellerin Folgendes fest:</p> <p>„ SO 7 Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“ Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ferienheime als Anlage und Einrichtungen für soziale Zwecke- Erholungsheime als Anlage und Einrichtungen für soziale Zwecke-Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke als Zubehör für Ferien- und Erholungsheime- Wohngebäude/Wohnungen für Mitarbeiter (Betriebsleiter, Pflege-, Betreuungs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen)- Wohngebäude/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“. <p>B</p> <p>Rechtliche Würdigung</p> <p>Der Normenkontrollantrag hat Erfolg. Er ist zulässig und begründet. I. Zulässigkeit</p> <p>Der Normenkontrollantrag ist zulässig. 1.</p> <p>Die Antragstellerin ist antragsbefugt. Denn sie kann geltend machen, durch den Bebauungsplan in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Denn die Festsetzung für das in ihrem Eigentum stehende Grundstück In d ‘Kamp 7, Spiekeroog, schränkt die baurechtliche Nutzbarkeit des Grundstückes nach dem bisherigen Kenntnisstand erstmalig und erheblich ein.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan „Dorf“ die von der Antragstellerin vorgetragene eigenen wirtschaftlichen Belange nicht gerecht abwägt (§ 1 Abs. 7 BauGB). Hierdurch ist die Antragstellerin in ihren Rechten verletzt.</p> <p>2.</p> <p>Die Antragsgegnerin hat der Antragstellerin mitgeteilt, dass ihre Stellungnahme vom 08.01.2008 erst nach dem Ende der Auslegungsfrist eingegangen sei. Ein Normenkontrollantrag wäre in diesem Fall unzulässig (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 47 Abs. 2 a VwGO). Das ist aber unzutreffend.</p> <p>In der Anlage überreichen wir ein Fax-Protokoll aus dem ersichtlich ist, dass am 08.01.2008 an die Antragsgegnerin ein Fax, bestehend aus zwei Seiten, an die Telefonnummer 0049769193350 gesandt wurde. Die erste „0“ verbindet das Fax-Gerät mit dem „Amt“. Dieses Fax enthielt die Stellungnahme der Antragsgegnerin. Der Mitarbeiter Herr Martin Lahmsen kann bestätigen, dass er am 08.01.2008 die Stellungnahme des Landeskirchenamtes im Namen der Antragstellerin an die Antragsgegnerin gefaxt hat. Eine eidesstattliche Versicherung hierüber fügen wir in der Anlage bei. Sofern der Senat hierüber Beweis erheben will, bitten wir um einen Hinweis, damit wir eine gegebenenfalls noch erforderliche Aussagegenehmigung bei der Antragstellerin bewirken können.</p> <p>II. Begründetheit</p> <p>Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Der Bebauungsplan ist unwirksam, denn er verstößt gegen höherrangiges Recht</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>1.</p> <p>Mit dem Sondergebiet 1 wird ein „Sonstiges Sondergebiet Allgemein“ festgesetzt. Nach § 11 BauNVO kommt es aber darauf an, ob das festgesetzte Sondergebiet sich wesentlich von dem in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebieten unterscheidet. Dabei muss auch die Festsetzung eines Sondergebietes eine Zweckbestimmung festlegen. Diese von der Antragsgegnerin gewählte Zweckbestimmung wäre hier „Allgemein“. Das ist schlicht unbestimmt.</p> <p>Lediglich ausnahmsweise könnte es ausreichend sein, wenn die Zweckbestimmung sich zweifelsfrei aus dem Gesamtzusammenhang der Darstellung und Festsetzung, gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Erläuterungen und Begründungen des Bauleitplanes, ergibt (vgl. Söffker, in: Ernst/Zinkahn/Bieienberg, BauGB, Kommentar, § 11 BauNVO, Rn 27). Eine derartige Zweckbestimmung, die sicherstellt, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung eingehalten wird, ist allerdings weder den Festsetzungen noch den Erläuterungen zu entnehmen.</p> <p>2.</p> <p>Rechtlich unwirksam ist ferner die Festsetzung des Sondergebiets 2. Nach den textlichen Festsetzungen sind dort Wohngebäude/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“ zulässig. Hierfür hätte es nicht der Festsetzung eines „Sondergebietes“ im Sinne des § 11 BauNVO bedurft. Denn dieses Sondergebiet unterscheidet sich nicht wesentlich von einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, in welchem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall ist davon auszugehen, dass die Festsetzung eines Sondergebietes unzulässig ist (vgl. allgemein Söffker, a. a. O., § 11 BauNVO, Rn 19 ff.).</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>3.</p> <p>Schließlich sind die von der Antragstellerin vorgetragene Belange im Hinblick auf ihr eigenes Grundstück nicht zutreffend abgewogen worden. Dies betrifft die Festsetzung für das Sondergebiet 7. In der Stellungnahme der Antragstellerin vom 08.01.2008 wurde zutreffend darauf hingewiesen, dass die Festsetzung von „Anlagen für soziale Zwecke“ eine Beschränkung der wirtschaftlichen Eigentümerinteressen darstellt. Hierzu wird in der Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin Folgendes bemerkt:</p> <p>„Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan „Dorf“ (Seiten 4 bis 6, Seite 7) kann der Anregung des Landeskirchenamtes nicht entsprochen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Nutzung von der textlichen Festsetzung Nr. 7 abgedeckt wird. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darzustellen, diesem Erfordernis kommen die Begründungen zu der FNP-Änderung und dem Bebauungsplan ausreichend nach.</p> <p>Eine komplette Wiederholung der textlichen Festsetzung in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan „Festschreibung der Ferien- und Erholungsheime“ (siehe auch Begründung zum FNP) wird auf deren sozio-kulturelle Bedeutung hingewiesen. Diese Bedeutung findet in der textlichen Festsetzung Nr. 7 durch den Zusatz „für soziale Zwecke“ ihren Niederschlag.“</p> <p>Die einzige inhaltliche Aussage, die dieser Abwägungsentscheidung im Hinblick auf die Stellungnahme der Antragstellerin entnommen werden kann, ist, dass die Antragsgegnerin mit der Festschreibung der Ferien- und Erholungsheime „sozio-kulturelle“ Ziele verfolgt. Was auch immer darunter zu verstehen sein mag, erschließt sich allerdings nicht (vollständig).</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Offensichtlich hat die Antragsgegnerin übersehen, dass ein Ferienheim etwas anderes ist als ein Ferienheim für soziale Zwecke. In dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.07.2005 (BVerwC - 4 B 33.05 -, BauR 2005, Seite 1754 f) führt der Senat zum Begriff der Anlage für soziale Zwecke Folgendes aus:</p> <p>„Anlage für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Es handelt sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Als typische Beispiele werden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, alte Menschen sowie andere Personengruppen angesehen, die (bzw. deren Eltern) ein besonderes soziales Angebot wahrnehmen wollen.“</p> <p>Mit Blick auf diese Definition fehlt der Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin eine Auseinandersetzung mit der Frage, warum die hier festgesetzten Ferien- und Erholungsheime gerade soziale Zwecke verfolgen müssen. Bleibt man bei dem von der Gemeinde verwandten Begriff „sozio-kulturell“, wird damit regelmäßig der enge Zusammenhang zwischen sozialen und kulturellen Aspekten gesellschaftlicher Gruppen und dem Wertesystem bezeichnet. Das kann, muss aber überhaupt nicht mit einer Anlage für soziale Zwecke korrespondieren. Es stellt sich dann die Frage, ob angesichts der von der Antragsgegnerin anscheinend angestrebten Festschreibung der bestehenden Nutzung, die bereits jetzt dem Zweck entspricht, „sozio-kulturelle“ Ziele im oben genannten Sinn verfolgt werden.</p> <p>Im Übrigen umschreibt die jetzt gewählte Festsetzung nicht die derzeitige Nutzung, sondern schränkt diese weiter ein. Entweder hat also die Antragsgegnerin ihr Ziel verfehlt, die derzeitige Nutzung im Bestand festzuschreiben oder aber sie hat die zukünftigen Nutzungen deutlich weiter eingeschränkt, so dass die derzeitige Nutzung lediglich bestandsgeschützt ist. Beides ist abwägungsfehlerhaft.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Ausschlaggebend für diese Beurteilung ist das derzeitige Angebot des „Hauses Seerose“ als Familienferienstätte. Denn das Haus Seerose bietet in erster Linie Übernachtungsgelegenheiten zu einem günstigen Preis an. Anlagen für soziale Zwecke müssen allerdings über die Gelegenheit zur Übernachtung deutlich hinaus gehen: Es sind nämlich fürsorgliche Maßnahmen wie Hilfe, Unterstützung und Betreuung erforderlich. Das Einzige, was an Besonderheiten geboten wird, sind z. B. Bastei- und Märchenangebote. Von aktiven fürsorglichen Maßnahmen kann daher überhaupt gar keine Rede sein. Offensichtlich hat die Antragsgegnerin den Begriff der „sozialen Anlage“ mit einem „sozialen“ (wohl gemeint: günstigen) Übernachtungspreis verwechselt. Das ist abwägungsfehlerhaft.</p> <p>4.</p> <p>Vorsorglich rügen wir, dass der Plan nicht ordnungsgemäß ausgefertigt wurde. Nach der uns vorliegenden (beigefügten) Kopie hat der Bürgermeister der Antragsgegnerin am 31.12.2008, also einen Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung den Plan ausgefertigt. Dann ist der Plan ohnehin unwirksam.</p> <p>Wir bitten, die vollständigen Aufstellungsunterlagen kurzfristig beizuziehen und uns zur Einsicht zu überlassen, damit noch ergänzend vorgetragen werden kann.</p> <p>Schreiben vom 10.09.2009</p> <p>In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die Evangelisch-lutherische Landeskirche Hannovers - Landeskirchenamt -, vertreten durch ihren Präsidenten, Rote Reihe 6, 30169 Hannover, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine Vollmacht ist in der Anlage in Kopie beigefügt. Den Grund unserer Beauftragung dürfen wir wie folgt darstellen:</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>1.</p> <p>Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung vom 04.12.2008 den Bebauungsplan „Dorf“ als Satzung beschlossen. Dieser ist im Amtsblatt des Landkreises Wittmund am 30.12.2008 öffentlich bekannt gemacht worden. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des im Planbereich befindlichen Grundstücks In d 'Kampen 7 in Spiekeroog. Das Grundstück ist mit einem größeren Gebäude bebaut. Genutzt wird dieses als Familienferienstätte, verpachtet und betrieben wird es vom Landesverein für Innere Missionen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück unserer Mandantin Folgendes fest:</p> <p>„SO 7 Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“ Zulässig sind:</p> <p>Ferienheime als Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke Erholungsheime als Anlage und Einrichtungen für soziale Zwecke</p> <ul style="list-style-type: none">- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke als Zubehör für Ferien- und Erholungsheime- Wohngebäude/Wohnungen für Mitarbeiter (Betriebsleiter, Pflege-, Betreuungs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) <p>Wohngebäude/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“</p> <p>Unsere Mandantin hatte zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 08.01.2008 Stellung genommen. Dort wurde Folgendes ausgeführt:</p> <p>„Damit unsere Eigentümerposition auch im Hinblick auf eine wirtschaftliche Betreuung des Hauses Seerose bzw. des gesamten Grundstücks im Geltungsbereich des Sondergebietes 7 nicht unzumutbar eingeschränkt wird, sollten zumindest die Worte „für soziale Zwecke“ unter den beiden ersten Spiegelstrichen der Textlichen Festsetzung Nr. 7 gestrichen werden.“</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Dieser Anregung ist die Gemeinde nicht nachgekommen. 2.</p> <p>Bevor wir zu dem Bebauungsplan inhaltlich Stellung nehmen, möchten wir vorwegschicken, dass unsere Mandantin aufgrund der Vielzahl von kirchlichen Einrichtungen und Aktivitäten in der Gemeinde Spiekeroog sich der Insel verpflichtet fühlt. Ungeachtet dessen dürfen wir höflich um Ihr Verständnis bitten, dass die Evangelisch-lutherische Landeskirche ein Vermögen zu verwalten hat, bei dem sie dem Wohl der Allgemeinheit als auch dem Kirchensteuerzahler Rechenschaft schuldet. Deshalb fühlt sich unsere Mandantin aus nachvollziehbaren Gründen verpflichtet, das von ihr verwaltete Vermögen im Wert zu erhalten, wenn es z. B. wie hier durch planerische Festsetzungen entwertet wird und dies nicht (abwägungsfehlerfrei) durch die Gemeinde beschlossen wurde.</p> <p>3.</p> <p>Ohne an dieser Stelle bereits rechtlich „ins Detail“ gehen zu wollen, halten wir den Bebauungsplan „Dorf“ der Gemeinde Spiekeroog für unwirksam. Weder wurde bei den textlichen Festsetzungen § 11 BauNVO hinreichend berücksichtigt, noch sind die getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die offensichtlichen und auch der Gemeinde damit zwangsläufig bekannten Eigentümerinteressen abwägungsfehlerfrei zustande gekommen. Im Hinblick auf das Sondergebiet 7 wird in der Abwägungsentscheidung Folgendes ausgeführt:</p> <p>„Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan „Dorf“ (Seiten 4 bis 6, Seite 7) kann der Anregung des Landeskirchenamtes nicht entsprochen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Nutzung von der Textlichen Festsetzung Nr. 7 abgedeckt wird. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darzulegen, diesem Erfordernis kommen die Begründung zu der FNP-Änderung und dem Bebauungsplan ausreichend nach.“</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Eine komplette Wiederholung der Textlichen Festsetzungen in der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan „Festschreibung der Ferien- und Erholungsheim“ (siehe auch Begründung zum FNP) wird auf deren kulturelle Bedeutung hingewiesen. Diese Bedeutung findet in der Textlichen Festsetzung Nr. 7 durch den Zusatz „für soziale Zwecke“ ihren Niederschlag.</p> <p>Die einzige inhaltliche Aussage, die dieser Abwägungsentscheidung im Hinblick auf die Stellungnahme des Landeskirchenamtes entnommen werden kann, ist, dass die Gemeinde mit der Festschreibung der Ferien- und Erholungsheime „sozio-kulturelle“ Ziele verfolgt. Was auch immer darunter zu verstehen sein mag, erschließt sich allerdings nicht.</p> <p>Offensichtlich hat die Gemeinde übersehen, dass ein Ferienheim etwas anderes ist als ein Ferienheim für soziale Zwecke. In dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.07.2005 (BVerwG - 4 B 33.05 -) führt der Senat zum Begriff der Anlage für soziale Zwecke Folgendes aus:</p> <p>„Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Es handelt es sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Als Beispiele werden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, alte Menschen sowie andere Personengruppen angesehen, die (bzw. deren Eltern) ein besonderes soziales Angebot wahrnehmen wollen.“</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Mit Blick auf diese Definition fehlt der Abwägungsentscheidung der Gemeinde eine Auseinandersetzung mit der Frage, warum die hier festgesetzten Ferien- und Erholungsheime gerade soziale Zwecke verfolgen müssen. Bleibt man bei dem von der Gemeinde verwandten Begriff „sozio-kulturell“, wird damit regelmäßig der enge Zusammenhang zwischen sozialen und kulturellen Aspekten gesellschaftlicher Gruppen und ihren Wertesystemen bezeichnet. Das kann, muss aber überhaupt nicht mit einer Anlage für soziale Zwecke korrespondieren. So stellt sich für uns die Frage, ob angesichts der von der Gemeinde anscheinend angestrebten Festschreibung der bestehenden Nutzung, diese bereits jetzt dem Zweck entspricht, „sozio-kulturelle“ Ziele im oben genannten Sinn zu verfolgen. Mithin geht nach unserem Dafürhalten die Abwägungsentscheidung an der Sache vorbei.</p> <p>Im Übrigen haben wir angesichts des Angebots des „Hauses Seerose“, so wie es sich im Internet präsentiert, durchgreifende rechtliche Zweifel, ob es sich um eine Anlage für „soziale Zwecke“ handelt. Anscheinend ist die Gemeinde der Auffassung, hier sei der vorgefundene Bestand in der textlichen Festsetzung erfasst worden. Das dürfte nach der bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (Beschluss vom 26.07.2005, a.a.O.) nicht der Fall sein. Denn das Haus Seerose bietet in erster Linie Übernachtungsgelegenheiten zu einem günstigen Preis an. Anlagen für soziale Zwecke müssen allerdings über die Gelegenheit zur Übernachtung deutlich hinausgehen:</p> <p>Es sind nämlich fürsorgerische Maßnahmen wie Hilfe, Unterstützung und Betreuung erforderlich. Das Einzige, was wir dem Internetauftritt des Hauses entnommen haben, ist, dass Bastel- und Märchenangebote unterbreitet werden. Von einer (aktiven) fürsorgerischen Maßnahmen kann dabei überhaupt gar keine Rede sein. Offensichtlich hat die Gemeinde den Begriff der „sozialen Anlage“ mit einem „sozialen (wohl gemeint: günstigen) Übernachtungspreis“ verwechselt. Das ist handgreiflich abwägungsfehlerhaft.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>4.</p> <p>Zur Vermeidung eines Normenkontrollverfahrens, zu dem wir unserer Mandantin geraten haben, dürfte es sich aber anbieten, eine gemeinsame Besprechung vor Ort zu führen. Denn unserer Mandantin ist daran gelegen, dass sowohl den planerischen Absichten der Gemeinde als auch den oben dargestellten Eigentümerinteressen entsprochen wird. Eine derart dauerhafte, für alle Seiten befriedigende Lösung lässt sich jedoch erfahrungsgemäß nur selten in einem Normenkontrollverfahren finden.</p> <p>Um den Eigentümerinteressen zu entsprechen, würde es sich zum Beispiel anbieten, die Festsetzungen für das Sondergebiet 7 (ersatzlos) aufzuheben. Für diesen Fall würde sich jedes neue Bauvorhaben danach beurteilen, ob es sich einfügt (§ 34 BauGB). Im Übrigen hätte dann die Gemeinde immer noch Gelegenheit, ihren planerischen Absichten Geltung zu verschaffen. Bei größeren Projekten wäre ohnedies eine gemeinsame Planung erforderlich.</p> <p>Bei dieser Gelegenheit heben wir hervor, dass unsere Mandantin keine konkreten Planungen derzeit verfolgt. Für den Fall einer Veräußerung oder Nutzungsaufgabe geben wir zu bedenken, dass die jetzigen Festsetzungen die wirtschaftliche Verwertung und damit auch eine tatsächliche Nutzung des Grundstückes erheblich erschweren. Es sollte daher von Seiten der Gemeinde überlegt werden, ob nicht auch zur Vermeidung einer „Sozialbrache“ die planerischen Festsetzungen so gefasst werden, dass eine solche nicht entsteht.</p> <p>Im Übrigen haben wir die Begründung zur Festsetzung des Sondergebietes 7 so verstanden, dass die Gemeinde selbst ein hohes Interesse an einer Familienurlaubsstätte hat. Auch soll preisgünstiger Wohnraum für auf der Insel lebende Personen geschaffen werden. Da es sich hierbei um Planungsziele der Gemeinde handelt, geben wir zu bedenken, ob nicht die Gemeinde selbst das Grundstück erwerben möchte.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Neben diesen eben genannten Optionen gibt es sicherlich noch weitere Alternativen. Diese Überlegungen sollen aber aufzeigen, dass unsere Mandantin einerseits für verschiedene Überlegungen offen ist, andererseits auf eine Lösung der jeweiligen Interessen - die nicht unbedingt gegensätzlich sein müssen - dringt.</p> <p>Wie bereits mehrfach betont schlagen wir daher eine gemeinsame Besprechung vor Ort vor. Der Unterzeichner würde Sie gern in den nächsten Tagen anrufen, um einen Termin abzustimmen.</p> <p>Für heute verbleiben wir</p> <p>Schreiben vom 19.12.2012</p> <p>Erwidern wir auf den Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 8.5.2012 wie folgt:</p> <p>Die Antragsgegnerin behauptet nach wie vor, sie habe das Faxschreiben der Antragstellerin vom 8.1.2008 nicht erhalten. Dann wäre der Normenkontrollantrag unzulässig. Zum Beweis der rechtzeitigen Erhebung der Einwendungen haben wir mit der Antragsgegnerin ein Faxprotokoll vorgelegt, aus dem zweifelsfrei hervorgeht, dass die Antragstellerin am 8.1.2008 eine Faxnachricht an die Antragsgegnerin versandt hat. Auf diesen Umstand geht die Antragsgegnerin in ihrer Erwiderungsschrift mit keinem Wort ein. Der Senat hatte bereits mit dem Eingangsvorgang vom 12.1.2009 der Antragsgegnerin aufgegeben, sich zu den FAX-Eingängen zu äußern. Das ist erneut nicht geschehen.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Das OLG München hat bereits in einem Beschluss vom 8.10.1998 (15 W 2631/98) festgestellt, dass wenn der Absender dargelegt und unter Beweis gestellt hat, er habe ein FAX zu einem bestimmten Zeitpunkt gesendet, es dem Empfänger obliegt, darzulegen und zu beweisen, dass er zu dieser Zeit kein FAX (des Absenders) erhalten hat. Dem genügt mithin der Vortrag der Antragsgegnerin nicht. Insbesondere legt sie nicht dar, wie mit Post -und FAX - Eingängen bei ihr umgegangen wird. Folglich ist davon auszugehen, dass die Stellungnahme der Antragstellerin während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (rechtzeitig) eingegangen ist.</p> <p>Ungeachtet dessen erbringt die Antragsgegnerin auch nicht den Nachweis, dass die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung wirksam erfolgte. In dem Planaufstellungsvorgang findet sich lediglich ein Exemplar der öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis, wann es auf- und wann wieder abgehängt worden sei. Das genügt nicht, denn es fehlen die Handzeichen derjenigen, die diese Hinweise aufgebracht haben sollen. In der vorgelegten Form könnte dieser Hinweis von Jedermann aufgebracht worden sein.</p> <p>II.</p> <p>Der Normenkontrollantrag ist begründet. 1.</p> <p>Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet 1 ist nicht hinreichend bestimmt genug. Die Antragstellerin wendet demgegenüber ein, dies träge nicht zu; warum bleibt offen. Eine gegenläufige Argumentation fielen zugegebenermaßen auch schwer. Gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO muss bei der Festsetzung eines Sondergebietes eine Zweckbestimmung erfolgen. Die Zweckbestimmung „Allgemein“ sagt aus, dass in dem Sondergebiet theoretisch - verbindlich sind natürlich die planerischen Festlegungen - jede Form der Nutzung zulässig sein kann.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Wenn aber jede Nutzung nach der „Zweckbestimmung“ möglich ist, dann liegt gemäß der inneren Logik der BauNVO gar keine Zweckbestimmung vor. Ratio der Zweckbestimmung ist es ja gerade, den Rahmen der zulässigen Nutzungen vorzugeben (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, § 11 BauNVO Rn. 27; vgl. Nds. OVG, Beschluss vom 18.7.2008 - 1 LA 203/07). Bei einer Zweckbestimmung „Allgemein“ fehlt dieser Rahmen.</p> <p>2.</p> <p>Die Unwirksamkeit der Festsetzung des Sondergebiets 2 ist unzulässig. Die Festsetzungen eines Sondergebietes müssen sich wesentlich von den anderen Baugebietstypen der §§2 bis 10 BauNVO unterscheiden (s. nur Stock; in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Auflage 2003, § 11 Rn. 4; Söfker, a. a. O., § 11 Rn. 19 ff.). Diesem Gebot kommt die Antragsgegnerin nicht nach, wenn sie Wohngebäude/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“ festsetzt. Der planerische Wille wäre ohne Weiteres durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO - gegebenenfalls unter Nutzung der Möglichkeiten des § 1 Abs. 6 BauNVO - zu verwirklichen gewesen.</p> <p>3.</p> <p>Schließlich greifen auch die Ausführungen der Antragsgegnerin zum Sondergebiet 7 nicht durch. Es wurde nicht Abrede gestellt, dass die Gemeinde hinsichtlich der Festlegung der Art der Nutzung nicht an die Vorgabe der §§ 2 bis 9 der BauNVO gebunden ist. Es bleibt hingegen abwägungsfehlerhaft, dass die Antragsgegnerin in Bezug auf Ferienheime nur solche zukünftig zugelassen sehen will, die sozialen Zwecken dienen.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Unerfindlich ist, warum die Gegenseite nach wie vor nicht anerkennen will, dass es sich bei der derzeitigen Einrichtung um ein „schlichtes“ Ferienhaus handelt. Selbstverständlich will die Antragstellerin ihren Übernachtungsgästen aus gelebter sozialer Verantwortung ein Angebot unterbreiten, welches bei mehr profitorientierte Marktakteure nicht zu finden ist Dies führt indes nicht dazu, dass ihr Ferienhaus sozialen Zwecken dient, wie sie das BVerwG in seiner zitierten Entscheidung vom 25.7.2005 definiert hat. Die im Ferienhaus angebotenen „Leistungen“ müssten über das deutlich hinausgehen, was andere Marktteilnehmer des Beherbergungsgewerbes ihren Gästen offerieren. Freizeitangebote für erwachsene Reisende und insbesondere für deren Kinder sind in Beherbergungsbetrieben indes keine Seltenheit, sondern ein im Konkurrenzkampf nicht unwichtiges Attraktivitätsmerkmal.</p> <p>Mit der gewählten Festsetzung schränkt die Antragsgegnerin jedenfalls die Entwicklungsmöglichkeiten der Antragsgegnerin auf ihrem Grundstück ein, ohne dass hierfür eine städtebaulich vertretbare Begründung ersichtlich wäre. Wenn es das Ziel gewesen sein sollte, den „Status quo“ festzuschreiben, so ist dies zu Lasten der Antragstellerin misslungen und stellte gleichsam einen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führenden Abwägungsfehler dar.</p> <p>Hinzu kommt, dass unklar bleibt, was mit der Festsetzung „Dauerwohnen“ gemeint sein soll. Die Rechtsprechung des Senats zugrunde gelegt (vgl. Beschluss vom 18.7.2008 - 1 LA 203/07) ließe sich lediglich hieraus ableiten, dass damit keine Ferienwohnungen gemeint sind. So sieht es wohl auch die Planbegründung (vgl. S. 4). Dann aber hätte es einer Festsetzung „Dauerwohnen“ nicht bedurft, da sich diese Abgrenzung von Gesetzes wegen ergibt. Unklar ist, ob die Antragsgegnerin hiermit auch sog. Zweitwohnungsnutzungen unterbinden will.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Schließlich erweist sich der Bebauungsplan auch deshalb als abwägungsfehlerhaft, da in dem Sondergebiet 7 keine Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie -Zimmer zulässig sein sollen. In allen angrenzenden Gebieten sind diese Nutzungen aber zulässig. Dem Bebauungsplan ist an keiner Stelle zu entnehmen, weshalb ausgerechnet das Sondergebiet 7 eine derartige - wirtschaftlich nachteilige - Einschränkung erfahren soll. Eine städtebauliche Begründung hierfür ist nicht ersichtlich.</p> <p>Urteil – 17.01.2013</p> <p>IM NAMEN DES VOLKES URTEIL</p> <p>In dem Normenkontrollverfahren</p> <p>der Evangelisch-lutherische Landeskirche Hannovers, vertr. d. d. Landeskirchenamt, dieses vertr. d. ihren Präsidenten, Rote Reihe 6, 30169 Hannover,</p> <p>Antragstellerin,</p> <p>Proz.-Bev.; Rechtsanwälte Prof. Versteyl und andere, Hildesheimer Straße 8, 30169 Hannover, - 387/09WA16 -</p> <p>gegen</p> <p>die Gemeinde Spiekeroog, vertreten durch den Bürgermeister, Westerloog 2, 26474 Spiekeroog,</p> <p>Antragsgegnerin,</p> <p>Proz.-Bev.: Rechtsanwälte Giesemann und andere, Schloßplatz 21, 26122 Oldenburg, - 00196/10 -</p> <p>Streitgegenstand: Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans "Dorf"</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>hat das Niedersächsische Obergericht -1 Senat - auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 2013 durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Claus, die Richterin am Obergericht Dr. Berner-Peschau, den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Tepperwien sowie die ehrenamtlichen Richterinnen Reinert und Münz für Recht erkannt:</p> <p>Auf den Normenkontrollantrag der Antragstellerin wird der vom Rat der Antragsgegnerin am 4. Dezember 2008 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Dorf“ für unwirksam erklärt.</p> <p>Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.</p> <p>Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.</p> <p>Die Revision wird nicht zugelassen.</p> <p>Tatbestand</p> <p>Die Antragstellerin wendet sich gegen den Bebauungsplan „Dorf“ der Antragsgegnerin. Sie ist Eigentümerin des Grundstücks In d' Kamp 7 im Plangebiet, auf dem der Verein Innere Mission das Ferienhaus „Haus Seerose“ betreibt. Durch den Plan sieht sie die wirtschaftliche Nutzbarkeit ihres Grundstücks beeinträchtigt.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Der Bebauungsplan erfasst beinahe das gesamte Ortsgebiet der Antragsgegnerin. Mit Ausnahme der Gemeinbedarfs-, öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen ist das gesamte Plangebiet in insgesamt 74 einzelne Sondergebietsflächen aufgeteilt, für die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen 7 Sondergebietstypen definiert sind, nämlich Sondergebiete „Allgemein“ (SO 1), „Wohngebäude/Wohnungen“ (SO 2), „Gastronomie/Wohnen“ (SO 3), „Hotel“ (SO 4), „Apotheke“ (SO 5), „Konzentrationsbereich des Kurwesens“ (SO 6) und „Ferienheim, Erholungsheim“ (SO 7). Das Grundstück der Klägerin liegt in einem der Sondergebiete „Ferienheim, Erholungsheim“. Im Sondergebiet SO 1 „Allgemein“, dem schätzungsweise 3/4 bis 4/5 der als Baugebiet ausgewiesenen Fläche zuzuordnen sind, sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Plans zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohnhäuser/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“- Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Ferienzimmer- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Fahrradverleihen- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke- Anlagen für Verwaltungen- Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. <p>Im Sondergebiet SO 2 „Wohngebäude/Wohnungen“ sind nach der textlichen Festsetzung</p> <p>Nr. 2 zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“.	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Für das Sondergebiet SO 7 „Ferienheim, Erholungsheim“ gilt nach der textlichen Festsetzung Nr. 7:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ferienheime als Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke- Erholungsheime als Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke als Zubehör für Ferien- und Erholungsheime- Wohngebäude/Wohnungen für Mitarbeiter (Betriebsleiter, Pflege-, Betreuungs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen)- Wohngebäude/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“. <p>Darüber hinaus enthält der Plan u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.</p> <p>Der Plan ist wie folgt zustande gekommen: Am 8. Dezember 2004 beschloss der Rat der Antragsgegnerin die Aufstellung des streitgegenständlichen Bebauungsplans, der eine Mehrzahl älterer Bebauungspläne ersetzen und verschiedene baugestalterische Vorgaben einführen sollte. Die Antragsgegnerin machte den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt und führte vom 22. Juni 2006 bis zum 17. Juli 2006 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch. Am 31. Mai 2007 modifizierte sie den Aufstellungsbeschluss und führte vom 22. Oktober 2007 bis 21. November 2007 eine weitere frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch. In der Zeit vom 3. Dezember 2007 bis 9. Januar 2008 legte sie die Planunterlagen öffentlich aus. Die Auslegung machte sie nach den Verwaltungs-Vorgängen am 23. November 2007 durch Aushang mit den in § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Hinweisen bekannt.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Mit auf den 8. Januar 2008 datiertem Schreiben nahm die Antragstellerin zu der Bebauungsplanänderung Stellung. Für eine wirtschaftliche Nutzung ihres Grundstücks mit dem Haus „Seerose“ sei es zumindest erforderlich, den Zusatz „für soziale Zwecke“ unter den ersten beiden Spiegelstrichen der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu streichen. Darüber hin aus sollten im SO 7 Nutzungen wie in den Sondergebieten 1 und 6 zulässig sein. Das Schreiben ging per Post am 14. Januar bei der Antragsgegnerin ein. Es trägt im Briefkopf den Zusatz „vorab per Fax am 08.01.2007“.</p> <p>In seiner Sitzung am 4. Dezember 2008 entschied der Rat der Antragsgegnerin über die Einwendungen und beschloss den Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund vom 30. Dezember 2008 öffentlich bekannt gemacht. Die einstimmige Abwägungsentscheidung zur Einwendung der Antragstellerin teilte die Antragsgegnerin dieser mit Schreiben vom 3. März 2009 mit. Darin heißt es, die Einwendung sei verspätet eingegangen; ein Eingang per Fax könne nicht bestätigt werden. Gleichwohl habe sich der Rat mit der Stellungnahme auseinandergesetzt. Ihr könne unter Hinweis auf die Planbegründung nicht entsprochen werden. Darin werde auf die sozio-kulturelle Bedeutung der bestehenden Ferien- und Erholungsheime hingewiesen. Diese Bedeutung finde in der Festsetzung „für soziale Zwecke“ ihren Niederschlag. Die aktuelle Nutzung sei von der textlichen Festsetzung Nr. 7 abgedeckt.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Am 15. Dezember 2009 hat die Antragstellerin den Normenkontrollantrag gestellt. Sie trägt zur Begründung vor: Ihr Antrag sei zulässig. Sie habe fristgerecht Einwendungen erhoben. Ihr Einwendungsschreiben vom 8. Januar 2008 habe sie noch am selben Tag der Antragsgegnerin per Fax übersandt. Zum Beleg legt sie ein Faxprotokoll sowie eine eidesstattliche Versicherung eines Mitarbeiters vor. Der Normenkontrollantrag sei auch begründet. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung sei nicht nachgewiesen; der Vermerk über Beginn und Ende des Aushangs sei nicht abgezeichnet. Der Plan sei nicht ordnungsgemäß ausgefertigt; der Bürgermeister habe erst am 31. Dezember 2008, einen Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung, unterzeichnet. Auch materiell sei der Plan rechtswidrig.</p> <p>Die Festsetzungen, die sich auf das „Dauerwohnen“ bezögen, seien unbestimmt, da unklar sei, ob dadurch außer von Ferienwohnungen auch von Zweitwohnungen abgegrenzt werden solle. Die textliche Festsetzung Nr. 1 sei rechtswidrig, da die Zweckbestimmung „Allgemein“ zu unbestimmt sei. Die textliche Festsetzung Nr. 2 sei rechtswidrig, da sich das Sondergebiet „Wohngebäude/Wohnungen“ nicht - wie § 11 BauNVO fordere - wesentlich von den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheide; ihr Planungsziel habe die Antragsgegnerin auch durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes erreichen können.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Schließlich seien ihre Eigentumsbelange nicht zutreffend abgewogen worden. Was die Antragsgegnerin unter „sozio-kultureller Bedeutung“ von Ferien- und Erholungsheimen verstehe, erschließe sich nicht vollständig. Diese verkenne, dass nicht jedes Ferienhaus - insbesondere nicht das Haus „Seerose“ - ein solches für soziale Zwecke sei. Letztere müssten nach der Rechtsprechung des Bundes- Verwaltungsgerichts fürsorgliche Maßnahmen wie Hilfe, Unterstützung und Betreuung bieten; das Haus „Seerose“ biete nur z.B. Bastei- und Märchenangebote; derartiges werde auch von kommerziellen Beherbergungsbetrieben geboten. Allein der niedrige Preis -die Antragstellerin biete aus gelebter sozialer Verantwortung Zimmer sehr günstig an, das Haus „Seerose“ arbeite nicht kostendeckend - genüge zur Einstufung als Anlage für soziale Zwecke nicht. Zudem sei der Planbegründung keine städtebauliche Begründung dafür zu entnehmen, dass im Sondergebiet 7, nicht aber in den benachbarten Gebieten Ferienhäuser, -Wohnungen und -zimmer unzulässig sein sollten.</p> <p>Die Antragstellerin beantragt,</p> <p>den vom Rat der Antragsgegnerin am 4. Dezember 2008 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Dorf für unwirksam zu erklären.</p> <p>Die Antragsgegnerin beantragt, den Antrag abzulehnen.</p> <p>Sie führt aus, ein Faxschreiben der Antragstellerin sei innerhalb der Einwendungsfrist bei ihr nicht eingegangen. Hinsichtlich der Festsetzungen zu den Sondergebieten 1 und 2 sei die Antragstellerin nicht antragsbefugt. Sie könne durch diese nicht in eigenen Rechten verletzt sein und habe diesbezüglich auch keine Einwendungen vorgetragen. Die Rügen zu diesen Festsetzungen seien auch unbegründet. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets 1 ergebe sich aus Nr. 14 der Planbegründung und den textlichen Festsetzungen. Die Zielsetzung des Sondergebiets 2 - Beschränkung auf das Dauerwohnen - sei mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes nicht erreichbar.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die Festsetzungen zum Sondergebiet 7 stünden dem Betrieb des Hauses „Seerose“ in der bisherigen Form nicht entgegen; dieses sei auch ohne Betreuungsangebot eine Einrichtung für soziale Zwecke. Die von der Antragstellerin zitierte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beziehe sich auf ein Freigängerhaus einer JVA und sei mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Entscheidend sei, dass das Angebot des Ferienheims freiwillig in Anspruch genommen werde. Bei der Festlegung von Sondergebieten sei die Antragsgegnerin im Übrigen nicht an den Katalog der BauNVO gebunden. Ein etwaiger Ausfertigungsmangel sei durch rückwirkende Neubekanntmachung vom 14. Dezember 2011, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Wittmund vom 30. Dezember 2011 geheilt.</p> <p>In seiner Sitzung am 1. Dezember 2011 hat der Rat der Antragsgegnerin die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorf (offenbar die Ausweisung eines Bolzplatzes am Ortsrand) beschlossen. Die Änderung wurde ebenso wie der ursprüngliche Plan im Amtsblatt des Landkreises Wittmund vom 30. Dezember 2011 bekannt gemacht.</p> <p>Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Beteiligten und des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakte und die Beiakten verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Entscheidungsgründe</p> <p>Der Normenkontrollantrag ist zulässig; insbesondere liegen die Voraussetzungen des § 47 Abs. 2a VwGO nicht vor. Nach dieser Norm ist der Antrag unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist. Ob das Einwendungsschreiben der Antragstellerin der Antragsgegnerin innerhalb der Einwendungsfrist per Fax zugegangen ist, kann offen bleiben; ebenso, ob die Antragstellerin, wenn sie angesichts des unauffälligen Faxprotokolls auf einen Zugang des Faxschreibens vertraute, Einwendungen fristgemäß „hätte geltend machen können“. Denn jedenfalls steht der „Präklusion“ die unzureichende Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen entgegen.</p> <p>Die Rechtsfolge des § 47 Abs. 2a VwGO tritt nur ein, wenn auf die öffentliche Auslegung in einer den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB genügenden Form hingewiesen wurde (VGH Mannheim, Urt. v. 3.2.2011 - 8 S 435/09 - juris-Rn. 22 unter Verweis auf BVerwG, Urt. v. 18.11.2010-4 CN 3.10-, BVerwGE 138, 181 ff. = juris-Rn. 14; M. Redeker, in: Redeker/v. Oertzen, VwGO, 15. Aufl. 2010, § 47 Rn. 36b). Dies ergibt sich zwar nicht unmittelbar aus dem Wortlaut des § 47 Abs. 2a VwGO. Allerdings setzt die Vorschrift ihrem Sinne nach die Zumutbarkeit einer Beteiligung am Einwendungsverfahren voraus, und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB definiert, wann es dem Bürger möglich und zumutbar ist, am Einwendungsverfahren teilzunehmen.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die Antragsgegnerin hat Ort und Dauer der Auslegung unter Verletzung von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht vor Beginn der Auslegung ortsüblich bekannt gemacht. Wann eine ortsübliche Bekanntmachung im Sinne dieser Norm bewirkt ist, richtet sich nach Landes- bzw. Ortsrecht; § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB enthält insoweit lediglich die Vorgabe, dass der Beginn der Bekanntmachung mindestens eine Woche vor dem Beginn der öffentlichen Auslegung liegen muss, schließt aber die Festlegung längerer Fristen durch Landesrecht nicht aus (BVerwG, Ur. v. 7.5.1971 - IV C 76.68 DVBl. 1971, 759 ff.).</p> <p>Für das niedersächsische Landesrecht entspricht es ständiger Rechtsprechung des Senats, dass die ortsübliche Bekanntmachung durch Aushang erst dann bewerkstelligt ist, wenn die von der Gemeinde in ihrer Hauptsatzung zu bestimmende Aushangfrist abgelaufen ist (Ur. v. 14.8.2009 - 1 KN 219/07 - juris-Rn. 32 ff.; Ur. v. 12.5.2008 - 1 KN 122/08 - juris-Rn. 22 ff.). § 8 Abs. 3 Satz 2 der Hauptsatzung der Antragsgegnerin in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung anwendbaren Fassung vom 20. November 1996 (Amtsblatt für den Landkreis Wittmund vom 16. Dezember 1996) sieht eine Aushangfrist von regelmäßig 14 Tagen vor. Ein Fall der verkürzten Aushangfrist nach § 8 Abs. 3 Satz 3 und 4 (Bekanntgabe von Sitzungen) liegt nicht vor.</p> <p>Auch der Umstand, dass die Aushangfrist nur „regelmäßig“ zwei Wochen beträgt, rechtfertigt vorliegend keine kürzere Aushangzeit. Dabei kann dahinstehen, ob mit dieser Formulierung - wofür Überwiegendes spricht - lediglich den Ausnahmen der nachfolgenden Sätze 3 und 4 Rechnung getragen werden sollte oder ob im Sinne einer „Soll-Vorschrift“ weitere, unbenannte, Ausnahmen in atypischen Fällen zugelassen werden sollten. Denn abgesehen davon, dass in letzterem Fall die Bestimmtheit der Vorschrift höchst fraglich wäre, ist für eine atypische Eilbedürftigkeit der Bekanntmachung hier nichts ersichtlich.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die mit dem Aushang am 23. November 2007 in Lauf gesetzte Aushangfrist war bei Beginn der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen am 3. Dezember 2007 noch nicht abgelaufen. Dieses Versäumnis wird nicht dadurch unbeachtlich, dass die öffentliche Auslegung bis zum 9. Januar 2008 und damit länger als der in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB hierfür vorgesehene Monat andauerte. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Beginn, nicht das Ende der öffentlichen Auslegung; entscheidet sich die Gemeinde, die Planunterlagen länger als einen Monat auszulegen - etwa wenn wie hier aufgrund der Weihnachts- und Neujahrsfeiertage die Einsichtnahme in der Frist erschwert ist -, so muss sie sich hieran festhalten lassen.</p> <p>Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Der Bebauungsplan „Dorf“ der Antragsgegnerin ist unwirksam.</p> <p>Dies ergibt sich bereits aus dem vorstehend dargestellten Fehler bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung. Dieser Verfahrensfehler ist gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 VwGO beachtlich. Die Antragstellerin hat die nicht fristgerechte Bekanntmachung der Auslegung gegenüber der Antragsgegnerin mit vorab per Fax übersandtem Schriftsatz vom 29. Dezember 2009, mithin noch innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geltend gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan ist auch materiell rechtswidrig. Die Sondergebiete „Allgemein“ und „Wohngebäude/Wohnungen für Dauerwohnzwecke“ sind nicht wirksam festgesetzt.</p> <p>Für die Sondergebiete „Allgemein“ gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans ist entgegen § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO keine hinreichend präzise Zweckbestimmung festgesetzt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 18.2.1983 -4 C 18.81 - (BVerwG E 67, 23 ff. = juris-Rn. 14), das Erfordernis der Zweckbestimmung wie folgt umrissen:</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>„Diese Festsetzung hat für Sondergebiete dieselbe Funktion, die für die Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO dem jeweils ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt. Ein Bebauungsplan, der ein Sondergebiet ohne eindeutige Zweckbestimmung festsetzt, erfüllt nicht die notwendigen Voraussetzungen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 6 Satz 1 BBauG). Aus der Zweckbestimmung eines Baugebiets ergeben sich Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO und für die Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BBauG).</p> <p>Ein Sondergebiet, für das der Bebauungsplan verschiedenartige Nutzungen nebeneinander - wie hier z.B. Wohngebäude, Ferienhäuser, Kleinsiedlungen - festsetzt, ohne den Zweck zu bestimmen, kann sich zu einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet, zu einem Ferienhausgebiet oder zu einem Kleinsiedlungsgebiet entwickeln. In der Regel ist zur eindeutigen Zweckbestimmung eines Sondergebiets eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan geboten. Es mag Ausnahmefälle geben, in denen sich die Zweckbestimmung aus dem Gesamtzusammenhang der Festsetzungen eindeutig ergibt; zur Auslegung der Festsetzungen, die dem Berufungsgericht obliegt, kann auch die Begründung des Bebauungsplans ergänzend herangezogen werden“.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Gemessen hieran fehlt es an einer hinreichenden Zweckbestimmung. Eine den jeweils ersten Absätzen der §§ 2 bis 9 BauNVO vergleichbare Definition seines Zwecks gibt es in der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans nicht. Auch die Überschrift zu dieser Festsetzung - „Sonstiges Sondergebiet .Allgemein“ - lässt keine weitere Eingrenzung zu. Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem, der dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.5.2009-4 CN 2.08 - (BVerwGE 134,117 ff.) zugrunde lag; dort war eine Zweckbestimmung mit dem Begriff „Infrastruktur“ bzw. „Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs“ immerhin allgemein umrissen und dann durch eine Reihe relativ enger Festsetzungen präzisiert. Hier dagegen müsste die Zweckbestimmung allein aus dem Gesamtzusammenhang der festgesetzten Nutzungen und der Planbegründung abgeleitet werden.</p> <p>Das ist nicht mit der gebotenen Eindeutigkeit möglich. Die festgesetzten Nutzungen weisen vom (Dauer-)Wohnen über das Ferienwohnen bis hin zu Gewerbe und Verwaltung ein breites und vielfältiges Spektrum auf. Je nachdem, welche dieser Nutzungen das Gebiet dominieren, kann ein Gebiet mit derartigen Festsetzungen sehr unterschiedliche Zwecke erfüllen. Es kann beispielsweise ferienhausgebiets-, aber auch wohn- oder kern-gebietsähnlichen Charakter oder den Charakter eines Mischgebiets besonderer Art haben. Was davon gewollt ist, lässt sich nicht mit der vom Bundesverwaltungsgericht a.a.O. verlangten und zur Erfüllung der von ihm betonten Steuerungsfunktionen i.R.d. §§ 1, 31 BauGB, 14, 15 BauNVO auch erforderlichen Eindeutigkeit bestimmen.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Auch die Planbegründung gibt insoweit keinen hinreichenden Aufschluss. Dort heißt es zu den Sondergebieten „Allgemein“ lediglich, diese könnten als „Standardgebiete“ bezeichnet werden, die am häufigsten festgesetzt seien. Die festgesetzten Nutzungsarten entsprächen in ihrer Gesamtheit den vorhandenen Nutzungen. Hier könnten insbesondere Vorhaben zur Daseinsvorsorge realisiert werden. Auch hieraus lässt sich nicht erkennen, welche spezifische städtebauliche Funktion die Sondergebiete „Allgemein“ erfüllen sollen. Erkennbar wird lediglich, dass alle Nutzungen, die in der Ortslage der Antragsgegnerin, aber außerhalb der deutlicher definierten Sondergebiete 2 bis 7 vorhanden sind, weiterhin zulässig sein sollen. Ob diese aber in ihrer Gesamtschau aus Sicht der Antragsgegnerin bestimmten städtebaulichen Zwecken - und wenn ja, welchen - dienen, ist aus der Planbegründung nicht erkennbar.</p> <p>Das gilt auch, wenn man die tatsächlichen Verhältnisse zum Verständnis der Begründung mit heranzieht. Es ist weder vorgetragen, noch sonst ersichtlich, dass sämtliche als Sondergebiet „Allgemein“ überplanten Flächen der Antragsgegnerin in der Realität ein so einheitliches und eindeutig charakterisierbares Gepräge aufwiesen, dass dem Ortskundigen von vornherein klar wäre, welchem städtebaulichen Ziel sie in der Gesamtschau dienen. Ob dem Bestimmtheitsgebot überhaupt Genüge getan sein kann, wenn eine Ermittlung der Zweckbestimmung allein durch Betrachtung des (bei Anwendung des Plans in fernerer Zukunft vielleicht nicht mehr) Vorhandenen möglich ist, kann daher dahinstehen. Im Übrigen betont die Planbegründung auf S. 4,1. und 3. Spiegelstrich, das Ziel, das (Dauer-) Wohnen zu stärken und die Kapazitäten für Ferienwohnungen zu begrenzen. Das lässt die Frage zu, ob der bisherige faktische Gebietscharakter - unterstellt, dieser wäre einheitlich festzustellen - durch die Festsetzungen nicht doch, und wenn ja, in welchem Maße, modifiziert werden soll. Von der gebotenen Eindeutigkeit der Zweckbestimmung kann angesichts dessen jedenfalls keine Rede sein.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die Antragstellerin rügt ferner zu Recht, die Sondergebiete „Wohngebäude/Wohnungen für Dauerwohnzwecke“ gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 unterschieden sich nicht -wie § 11 Abs. 1 BauNVO es für eine wirksame Sondergebietsfestsetzung voraussetzt -wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, namentlich von einem reinen Wohngebiet. Maßgeblich ist dabei nicht die Deckungsgleichheit der zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen - diese kann die Gemeinde über § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO modifizieren -, sondern die nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO vorzunehmende Zwecksetzung (BVerwG, Urt. v. 28.5.2009 - 4 CN 2.08 -, BVerwGE 134, 117 ff. = juris-Rn. 10 m.w.N.). Die Zwecksetzung des Sondergebiets SO 2, „Wohngebäude/Wohnungen für Dauerwohnzwecke“ unterscheidet sich nicht wesentlich von der eines reinen Wohngebiets, das nach § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen dient.</p> <p>Auch das Wohnen i.S.d. § 3 Abs. 1 BauNVO beschränkt sich auf ein auf dauernde Häuslichkeit ausgerichtetes Wohnen, schließt mithin Ferienhäuser und -Wohnungen nicht ein (Senat, Beschl. vom 18.7.2008 - 1 LA 203/07 - juris-Rn. 11 ff. m.w.N.). Dies war der Antragstellerin ausweislich der Planbegründung (S. 4) im Übrigen durchaus bewusst. Der einzige Unterschied zwischen dem von der Antragsgegnerin festgesetzten Sondergebiet und einem reinen Wohngebiet besteht darin, dass in letzterem Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des örtlichen Bedarfs sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ferner Anlagen für soziale Zwecke und kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke der Bewohner ausnahmsweise zulässig sind. Diese Nutzungen hätte die Antragsgegnerin indes nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausschließen können.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die Unwirksamkeit der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 führt, unabhängig von der formellen Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans, zu dessen Gesamtnichtigkeit. Der Plan ist nicht teilbar. Angesichts der Tatsachen, dass die Gemeinde gerade einen einheitlichen Bebauungsplan für die gesamte Ortslage wünschte, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 das Maß der baulichen Nutzung für den Großteil des Plangebiets festsetzen, dass die übrigen festgesetzten Gebiete räumlich eng mit den Sondergebieten 1 und 2 verzahnt sind und dass Änderungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hier auch Rückwirkungen auf die Festsetzungen zu dessen Maß haben könnten, ist nicht auszuschließen, dass die Antragsgegnerin in Kenntnis der Unwirksamkeit der textlichen Festsetzungen 1 und 2 insgesamt anders geplant hätte.</p> <p>Angesichts dessen kommt es auf die Frage, ob durch die textliche Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplans betroffenen Belange der Antragstellerin fehlerfrei abgewogen worden sind, nicht mehr an. Für den Fall, dass die Gemeinde eine Heilung des Bebauungsplans beabsichtigt, ist freilich auf zwei Punkte hinzuweisen:</p> <p>Die Befürchtung der Antragstellerin, die Zulassung von Ferien- und Erholungsheimen (nur) „als Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke“ stehe dem Betrieb des Hauses „Seerose“ in seiner bisherigen Form entgegen, dürfte unbegründet sein. Schon die Annahme, dass ein Ferienheim, das zwar aufgrund seiner günstigen Preise gerade sozial Schwächeren einen Urlaub ermöglicht, jedoch auf Betreuung der Gäste ausgerichtete Leistungen nur in begrenztem Umfang anbietet, nicht als Anlage oder Einrichtung für soziale Zwecke im Sinne der §§2-9 BauNVO gesehen werden könnte, ist zweifelhaft und auch durch den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.7.2005 - 4 B 33.05 -(juris-Rn. 5) nicht vorgegeben. Nach der dortigen Definition handelt es sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Die Einrichtungen sollten den Bedürfnissen der sie in Anspruch nehmenden Personengruppen dienen.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die Bereitstellung von Erholungsmöglichkeiten aus einer fürsorgenden - nichtkommerziellen - Absicht heraus kann hierunter auch ohne weitere Angebote durchaus subsumiert werden - Hilfe und Unterstützung müssen nicht zwingend durch Betreuung erfolgen. Sind somit zur Frage, ob Ferienheime Einrichtungen für soziale Zwecke im Sinne der §§ 2-9 BauNVO sind, zumindest verschiedene Ansichten vertretbar, so wird man einem Plangeber, der Sondergebiete nach § 11 BauNVO definiert und dabei nicht an die Begrifflichkeiten der §§ 2-9 BauNVO gebunden ist (BVerwG, Be-schl. v. 8. 5.1989 - BVerwG 4 B 78.89 -, juris-Rn. 2 m.w.N.), nicht ohne weitere Anhaltspunkte unterstellen können, dass er „seinem“ Begriff der Ferienheime als Einrichtung für soziale Zwecke eine Bedeutung beilegen wollte, der vorhandene Ferienheime, die er mit seinem Plan gerade absichern wollte, unzulässig machen würde. Allerdings wäre die Gemeinde schon zur Vermeidung künftiger Abgrenzungsprobleme gut beraten, im Plan oder zumindest in der Planbegründung den von ihr gewählten Begriff des sozialen Zwecks etwas näher zu erläutern, als es hier geschah.</p> <p>Zusätzlich wird die Gemeinde bei einer erneuten Planung möglicherweise dem Interesse der Antragstellerin, ihr Grundstück wirtschaftlicher als bislang nutzen zu können, ein höheres Gewicht beimessen müssen, als sie es in dieser Abwägung getan hatte. Gegenüber dem bislang für das Grundstück geltenden Bebauungsplan Nr. 8 c „Ortsmitte West“ wurde der Antragstellerin insbesondere die Möglichkeit genommen, das Haus „Seerose“ als gewinnorientierten Beherbergungsbetrieb zu nutzen. Die Antragsgegnerin hat zwar - knapp -begründet, weshalb sie einen Fortbestand der bestehenden Ferien- und Erholungsheime in der bisherigen Betriebsform wünscht.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Eine Auseinandersetzung mit den damit den Eigentümern auferlegten Opfern und eventuellen Möglichkeiten, den Betrieb - etwa durch Zulassung gewinnbringender Nutzungen auf Teilflächen - gleichwohl wirtschaftlich zumutbar zu gestalten, fehlt indes. Da die Antragstellerin in ihrem Einwendungsschreiben Absichten, die bisherige Nutzungsweise zu ändern, allenfalls angedeutet hat, mögen solche Erwägungen zwar entbehrlich gewesen sein. Sollte die Antragstellerin sich im Rahmen eines Heilungsverfahrens allerdings substantiierter äußern, so würde eine vollständige Zurückstellung ihrer Belange einer eingehenden und plausiblen Begründung bedürfen.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.</p> <p>Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m. § 709 ZPO.</p> <p>Gründe für die Zulassung der Revision gemäß § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.</p> <p>Rechtsmittelbelehrung</p> <p>Die Nichtzulassung der Revision kann innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim</p> <p>Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht, Uelzener Straße 40, 21335 Lüneburg oder</p> <p>Postfach 2371, 21313 Lüneburg,</p> <p>durch Beschwerde angefochten werden. Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Niedersächsischen Justizministeriums über den elektronischen Rechtsverkehr in der Justiz vom 21. Oktober 2011 (Nds. GVBl, S. 367) einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach der Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem Oberverwaltungsgericht einzureichen. In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Der Beschwerdeführer muss sich durch einen Rechtsanwalt oder durch einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. In den in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten sind auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 VwGO bezeichneten Organisationen einschließlich der von ihnen gebildeten juristischen Personen gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 7 VwGO als Bevollmächtigte zugelassen, wobei diese durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln müssen. Ein Beteiligter, der nach Maßgabe der beiden vorgenannten Sätze zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen; dabei stehen Diplomjuristen nach Maßgabe des § 5 Nr. 6 2. Alt. RÖGEG den Personen mit Befähigung zum Richteramt gleich.</p>	
	<p>LGLN Regionaldirektion Aurich Isumer Straße 5 26409 Wittmund 15.10.2014</p>	<p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung gem. RdErl. d. Nds. SozM vom 08.10.92 (Nds.MinBl. Nr. 38/1992 Seite 1470) Absatz 41.3 weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses.</p> <p>Falls eine vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung erforderlich sein sollte,</p> <p>ist eine örtliche Überprüfung z.B. des Gebäudebestandes erforderlich. In diesem Fall bitte ich Sie, eine endsprechende Planunterlage zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine Plangrundlage beauftragt, die den Anforderungen an einen Bebauungsplan entspricht.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Wie schon in der Stellungnahme vom 15.07.2013 formuliert, sind die betroffenen Flächen – obgleich Bebauung vorhanden ist – aus dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes herauszunehmen oder als Flächen zu kennzeichnen, in denen keinerlei Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Diese Auflagen sind zusätzlich mit dem vorgenannten Wortlaut in die textliche Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>Im Entwurf wurde zwar ein Großteil der innerhalb der Deichschutzzone liegende Bereiche als Flächen dargestellt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hier ist die Formulierung zu wählen „Flächen, innerhalb derer Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen“ (s. o.).</p> <p>Allerdings wurden auch Flächen schon vorhandener Bebauung und an sie angrenzende Flächen als überbaubare Flächen festgelegt. Dieses widerspricht dem NDG. Die vor Inkrafttreten des Deichgesetzes schon vorhandenen Gebäude und weiteren Anlagen jeder Art bedürfen nach NDG nicht wesentlich geändert werden. Auch dürfen nach Beseitigung vorhandener Anlagen keine neuen errichtet werden</p> <p>Ebenso ist die Errichtung neuer Anlagen jeder Art neben den schon vorhandenen nicht zulässig. Der Bebauungsplan ist dementsprechend zu ändern, ebenso die Begründung zum Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Im Entwurf wurden innerhalb der Deichschutzzone Bereiche durch die zeichnerische Darstellung nicht nur als Wohngebiete, sondern auch als sonstige Sondergebiete, Kinderspielplatz, Spiel- und Bolzplatz, Flächen für den Gemeindebedarf, Regenrückhaltebecken dargestellt. Ich weise darauf hin, dass zu den Anlagen jeder Art, die gemäß § 16 NDG innerhalb der Deichschutzzone nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, auch Lage- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc. gehören.</p>	<p>Innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 13 ist bereits folgendes geregelt:</p> <p>„13. Bauliche Anlagen innerhalb der Deichschutzzone</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten von Bebauung freizuhaltenden Bereiche innerhalb der Deichschutzzone dürfen Anlagen jeder Art gemäß § 16 NDG nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Zu den Anlagen jeder Art gehören auch Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc.“</p> <p>Dies wird für ausreichend erachtet, ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Der Sachverhalt ist korrekt dargestellt, dies entspricht aber auch den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes, der ebenfalls die Baugrenze innerhalb der Deichschutzzone festgesetzt hatte. Daraufhin sind Gebäude zulässigerweise errichtet worden. Die jetzigen Festsetzungen entsprechen dieser Planungslogik, lassen aber keine weiteren baulichen Entwicklung innerhalb der Deichschutzzone zu.</p> <p>Damit ist der zulässigerweise entstandene Gebäudebestand planungsrechtlich abgesichert.</p> <p>Die Errichtung neuer Anlagen innerhalb der Deichschutzzone ist mit der Planung nicht vereinbar (s. o.).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Dem Planentwurf ist zu entnehmen, dass zusätzliche Bauflächen realisiert werden sollen. Sollte durch eine weitere Flächenversiegelung durch Bebauung eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in den Deichringgraben erfolgen müssen, so wären deich- und wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.</p> <p>Die zusätzliche Beschickung des Deichbinnengrabens könnte die schon zum derzeitigen Zeitpunkt vorhandenen Entwässerungsprobleme der besiedelten Flächen Spiekeroogs gegebenenfalls weiter verschärfen. Durch die zusätzliche Einleitung resultierende Mehrkosten wären vermutlich durch den Verursacher zu tragen. Es sollten frühzeitig Gespräche mit dem Träger der Deicherhaltung aufgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise sind im Rahmen der nachgeordneten Planung (Baugenehmigung, Objektplanung) zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 14.10.2014</p>	<p>Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in drei Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Trink- und Abwasser2) Grundwasserschutz3) Oberflächenentwässerung <p>Da alle Punkte inhaltlich keine Verbindung haben, müssen diese strikt getrennt werden.</p> <ol style="list-style-type: none">1) Trink- und Abwasser <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>In den anliegenden Planunterlagen sind die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 9810211 in der Örtlichkeit angeben lassen.</p> <ol style="list-style-type: none">2) Grundwasserschutz	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hauptversorgungsleitungen, die nicht innerhalb von öffentlichen Flächen liegen, werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Die geplante Maßnahme liegt mit Ausnahme einzelner Flächen südlich der Wege Süderloog (betr. Schulgelände) bzw. Pollerdiel in der Trinkwasserschutzzone III für das Wasserwerk Spiekeroog. Das geplante Gebiet umfasst den südlichen Teil der Süßwasserlinse, die für die Trinkwasserversorgung der Insel Spiekeroog genutzt wird.</p> <p>Das Süßwasservorkommen ist räumlich eng begrenzt, ist vergleichsweise sehr geringmächtig und besitzt i. d. R. keine schützenden Deckschichten. Die Nutzung der Süßwasserlinse als Trinkwasservorkommen hat daher eine besondere Bedeutung für die Insel.</p> <p>Schon geringere Eingriffe in dieses sensible System können gravierende Folgen hinsichtlich der Stabilität der Süßwasserlinse und damit eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung zur Folge haben. Für das Grundwasser resultiert daraus eine besonders hohe Schutzbedürftigkeit. Grundwasserentnahmen (z. B. in Form von Haus-/Gartenbrunnen) im Bereich des Plangebietes sind daher auszuschließen.</p> <p>Eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Plangebietes und die damit verbundene Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildung in diesem Gebiet nachteilig beeinflussen. Dieses bedeutet, dass in den versiegelten Bereichen die Süßwasserlinse nicht mehr „aufgefüllt“ wird und damit weniger Süßwasser für die Versorgung der Insel zur Verfügung steht. Mit Kenntnis über die Untergrundverhältnisse und den angetroffenen Grundwasserstand ist zu überprüfen, ob eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern über die belebte Bodenzone möglich ist, um die Grundwasserneubildung zu erhalten und damit die Süßwasserlinse zu stabilisieren.</p> <p>Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass das Plangebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung <u>nicht</u> beeinträchtigt wird.</p> <p>Folgende Auflagen sind zu beachten:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist im Rahmen der nachgeordneten Planung (Baugenehmigung, Objektplanung) zu beachten.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der nachgeordneten Planung (Baugenehmigung, Objektplanung) zu beachten.</p> <p>Die Hinweise sind im Rahmen der nachgeordneten Planung (Baugenehmigung, Objektplanung) zu beachten.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<ul style="list-style-type: none">• Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerks auf der Nordseeinsel Spiekeroog vom 17.08.1970• Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 mit Änderungen vom 29.05.2013• Praxisempfehlungen für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden (Teil II), Grundwasser Band 17, herausgegeben vom NLWKN• DVGW Regelwerk: Technische Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 <p>Folgende Regelwerke im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswässern sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)• Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) <p>Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Schnüchel aus unserer Abteilung Hydrologie und Hydrochemie (GH), Telefon 04401 9163844.</p> <p>3.) Oberflächenentwässerung</p> <p>Auf der Insel Spiekeroog betreibt der OOWV das Wasserwerk und die Kläranlage mit den jeweiligen Leitungsnetzen. Bei Starkregenereignissen werden die Schmutzwasserkanalisation und die Kläranlage hydraulisch überlastet. Dieses ist begründet in dem in großen Teilen nicht funktionierenden System der Oberflächenentwässerung.</p> <p>Im Zuge des Europäischen Projekts Cradle to Cradle Islands (Interreg IVB Nordseeregion) wurde in den Jahren 2009 bis 2012 in Kooperation mit der Gemeinde Spiekeroog eine Bestandsaufnahme der Oberflächenentwässerung des Dorfs erstellt sowie ein Löschkonzept zur Verbesserung der Situation erarbeitet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>In der Bestandsaufnahme wurden erhebliche Mängel im Oberflächenentwässerungssystem des Dorfs, sowohl baulich als auch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit, festgestellt. Insofern sind die Aussagen zum Entwässerungssystem im letzten Absatz auf Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplan nicht zutreffend.</p> <p>Die im Projekt erarbeiteten Lösungsvorschläge betreffen das gesamte Plangebiet „Im Dorf“ und können Grundlage für einen neu aufzustellenden Generalentwässerungsplan sein.</p> <p>Wir bitten dringend um Berücksichtigung der Projektunterlagen. Diese liegen der Gemeinde als Bestandsplan und Lösungskonzept zur Oberflächenentwässerung des Ingenieurbüros Dr. Born – Dr. Ermel GmbH vor.</p> <p>Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Bücken aus unserer Abteilung Projektmanagement (GP) Grundwassergewinnung und Ressourcenschutz, Telefon 04401 9163339.</p> <p>Anlagen: Planzeichnungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung diesbezüglich überarbeitet.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen der erarbeiteten Lösungsvorschläge ergänzt.</p>
	<p>Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst Hafenstraße 11 26603 Aurich 25.09.2014</p>	<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	--	----------------------	--

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.10.2014
2. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 01.10.2014
3. IHK für Ostfriesland und Papenburg, Schreiben vom 16.10.2014



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	EDEKA-MIHA Immobilien Services GmbH Wittelsbacherallee 6132427 Minden 15.10.2014	<p>Hiermit möchten wir für den Eigentümer der Immobilie „Edeka Frischemarkt Bruns“, Westerloog 5 (Flurstück217/1), die 1. Ostfriesen Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, die Auslegung des o. g. B-Plans zum Anlass nehmen um dazu folgende Änderungswünsche vorzutragen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Erweiterung des Baufensters auf weitere Teile unseres Grundstücks in Richtung Süden um auf diese Weise zumindest theoretisch eine stärkere Bebauung des Flurstückes zu ermöglichen.2. Überprüfung einer Änderung der möglichen Überbaubarkeit unseres Flurstückes vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Erweiterung des dort erfolgreich betriebenen „Frischemarkt Bruns“. Damit einhergehend soll auch weiterer Wohnraum bzw. weitere Unterbringungsmöglichkeiten für die Angestellten des Marktes geschaffen werden. <p>Bereits am 12.06.2014 hatten wir uns per Mail mit einem Erweiterungswunsch an die Gemeinde bzw. Herrn Bürgermeister Fiegenheim gewendet.</p> <p>In Abstimmung mit unserem örtlichen Kaufmann halten wir es für erforderlich die heute doch nur sehr beschränkt vorhandene Verkaufsfläche (ca. 350 m²) auf ein aktuell angedachtes Maximalmaß von rund 800 m² VKF zu erweitern.</p> <p>Nur auf einer größeren Verkaufsfläche können wir den wachsenden Kundenansprüchen und den aktuellen Entwicklungen im Lebensmittelhandel im Sinne aller Rechnung tragen und somit auch die Existenz unseres Kaufmanns und den Forstbestand der Arbeitsplätze langfristig absichern.</p> <p>Dies können wir in der letztendlich dann möglichen Größenordnung nur in enger Abstimmung mit der Gemeinde als Träger der Planungshoheit sowie dem Landkreis vorbereiten und umsetzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ersten konkreten Planungsüberlegungen wurden geprüft und es wurde festgestellt, dass hier noch ein Abstimmungsbedarf bzgl. der Kubatur und Gestaltung des Gebäudes besteht. Aus diesem Grund soll der Bereich aus der hier vorliegenden Planung genommen und dafür ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.</p> <p>Die Fa. Edeka ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden und wird einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen.</p> <p>Eine weitere Abwägung ist aus diesem Grunde an dieser Stelle nicht erforderlich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Gern möchten wir uns dazu mit Ihnen zu gegebener Zeit austauschen und auf eine konkrete Größe gemeinsam verständigen.</p> <p>Wir sind davon überzeugt, dass sowohl die Einwohner Ihrer Insel, als auch die zahllosen Touristen einen Ausbau des Angebotes durch Erweiterung der Verkaufsfläche und eine damit einhergehende Modernisierung des gesamten Marktes begrüßen würden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.</p>	
	<p>Dr. Hartmut Schäfer Dr. Evelyn Elsing Leuchtenberger Kirchweg 15c 40489 Düsseldorf 28.09.2014</p>	<p>Wie bekannt, sind wir am Erwerb des von der Gemeinde zum Verkauf ausgerufenen Grundstückes interessiert und haben uns aufgrund Ihrer Auskunft dessentwegen mit dem Makler der Sparkasse Leer/Wittmund in Verbindung gesetzt.</p> <p>Dieser hat uns nunmehr mit Unterlagen zu diesem Vorgang versorgt, worunter sich auch eine Kopie des von der Gemeinde beauftragten neuen B-Planes für das gesamte Dorf befindet.</p> <p>Diese Kopie trägt die Bezeichnung "Entwurf", so dass wir hiermit anfragen, in welchem Verfahrensstadium sich dieser Plan befindet und ob dieser Entwurf bereits ausgelegt war oder wann er ausgelegt werden wird, um die Bürgerbeteiligung zu gewährleisten.</p> <p>Bei der Betrachtung dieses B-Planentwurfes ist uns aufgefallen, dass es bei der Gestaltung der Bauteppiche eine deutliche Benachteiligung unseres Grundstückes "Gelbes Haus" am Gartenweg 26 gibt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan lag im Vorentwurf vor, Änderungen sind insofern zumindest bis zur öffentlichen Auslegung des Planes möglich.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen wurden entsprechend der vorigen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzt. Es wird aber auch nicht verkannt, dass auch für das Gelbe Haus in eingeschränktem Maße Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Während es nämlich praktisch durchweg durchgehende, die einzelnen Grundstücke verbindende Bauteppiche gibt, ist von dieser Regel im Falle des "Gelben Hauses" zu unseren Ungunsten stark abgewichen worden.</p> <p>"Up de Höcht" findet sich beispielsweise im selben Dünenbereich bei den Parzellen 35/25 und 30/4 eine großzügige Ausnutzung der Grundstücksflächen zugunsten des Bauteppichs, während der Bauteppich am "Gelben Haus" auf eine sehr kleine Parzelle exakt um das Gebäude herum beschränkt bleibt.</p> <p>Mit dieser Regelung, die planerisch schwer verständlich ist, sind wir nicht einverstanden.</p> <p>Wir regen hiermit an, auch auf unserer Parzelle 29, dem Gartenweg 26, den Bauteppich mit dem des östlichen Nachbarn zu verbinden und die südliche Grenze des Bauteppichs etwa so weit nach Süden zu verlagern, wie es der Grundstücksausnutzung der Parzelle 35/25 entspricht. Dies wäre aus unserer Sicht aus Gründen der Gleichbehandlung geboten. Diese Gleichbehandlung sollte dann u.E. auch der östlichen Nachbarparzelle 30/5 zugutekommen.</p> <p>Für eine rasche Bearbeitung wären wir sehr dankbar</p>	<p>Dem Wunsch auf Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche soll insofern gefolgt werden, als dass die Baugrenze in östlicher Richtung von bisher 3 m auf 5 m vom Gebäuderand festgesetzt wird. Eine Erweiterung in südlicher Richtung (Weg „Westend“) soll nicht ermöglicht werden, um eine Beeinträchtigung der Ansichtsfläche des außergewöhnlichen Gebäudes zu unterbinden. In westlicher und nördlicher Richtung sind Erweiterungen aus bauordnungsrechtlicher Sicht durch Berücksichtigung der Abstandsflächen ausgeschlossen.</p> <p>Es soll auch kein durchgängiger Bauteppich zu der Bebauung an dem Weg „Up de Höcht“ festgesetzt werden, weil sich das Gelbe Haus an einem Solitärstandort befindet, der die Attraktivität dieses Gebäudes nochmals erhöht. Eine zusätzliche Bebauung würde besondere Ortsbildsituation beeinträchtigen. Es ist auch nicht der einzige Solitärstandort im Siedlungsbereich der Gemeinde Spiekeroog, ähnliche Bedingungen finden sich auch nordwestlich der Bebauung „Wittdün“ und südwestlich des Weges „Westerloog“.</p>
	RAe Bruns, Schierding, Freers Roggentannstr. 1 26122 Oldenburg 20.10.2014	<p>Wir vertreten die Interessen der Eheleute Dres. Hartmut Schäfer und Evelyn Elsing, Leichtenberger Kirchweg 15 c, 40489 Düsseldorf, deren Vollmachten wir umgehend nachreichen werden. Unsere Mandanten haben bereits von der Möglichkeit zur Äußerung Gebrauch gemacht; insoweit nehmen wir Bezug auf deren Schreiben vom 28. des Vormonates, dessen Eingang Sie per Mail bestätigt haben. Die geltend gemachten Bedenken wegen der Festsetzungen für das Grundstück Gartenweg 26 („Gelbes Haus“) unserer Mandanten ergänzen wir wie folgt:</p>	



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>1.</p> <p>Das vorgenannte Grundstück, Flurstück 29 der Flur 1 zur Größe von 1.223 qm, ist in den 30er Jahren als erstes am westlichen Ortsrand bebaut worden und lag damals (sehr wahrscheinlich) noch im Außenbereich. Spätestens nach Bebauung der östlich bzw. nordöstlich angrenzenden Grundstücke ist es (erst nach dem Krieg?) Teil des unbeplanten Innenbereichs geworden, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 „Up de Höcht/Up de Dünen“ sogar Teil des beplanten Innenbereichs.</p> <p>Ob der vorgenannte Bebauungsplan infolge des Normenkontrollurteils des OVG zum Az. 1 KN 264/09, verkündet am 17.01.2013, als unverändert gültig anzustehen ist, vermögen wir nicht zu beurteilen, auch der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 12 ist uns nicht bekannt. Auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird es aber voraussichtlich auch in keinem Fall ankommen. Denn seit der Bebauung von Grundstücken auf der Westseite des Westerloog (im Planbereich Nr. 13 „Am Bahnhof“) wird der westliche Ortsrand jedenfalls durch eine Linie markiert, die mit den westlichen Grenzen des Grundstücks Gartenweg 26 und der gegenüberliegenden Grundstücke am Westerloog identisch ist.</p> <p>2.</p> <p>Erstaunlicherweise wird allerdings das ortsbekannte „Gelbe Haus“ von jeher lediglich über einen fußläufigen Notweg erschlossen, der über Grundbesitz des Landes Niedersachsen führt, und zwar über die in der Planzeichnung deutlich erkennbare keilförmige Fläche zwischen Grundstück Nr. 26 und Wegetrasse. Daran haben auch die zwischenzeitlichen Beplanungsbemühungen nichts geändert bzw. nicht einmal etwas zu ändern versucht, weshalb sich unsere Mandanten vor einigen Jahren bemüht haben, durch Ankauf jener keilförmigen Teilfläche von sich aus Abhilfe zu schaffen. Diese Bestrebungen haben zwar – wegen beruflicher Inanspruchnahme – nicht zu einem Abschluss geführt, aber immerhin war das Land veräußerungswillig; im Jahr 2013 war sogar bereits Einigkeit über den Kaufpreis erzielt worden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Das laufende Bebauungsplanverfahren hat nun den Eheleuten Schäfer-Elsing Anlaß gegeben, sich erneut an das Domänenamt, nämlich Herrn Bents, zu wenden. Nach Einholung einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachterausschusses ist mit einem Ankauf durch die Eheleute Dres. Schäfer-Elsing zu rechnen.</p> <p>Sowohl über das Notwegerecht bzw. die unzureichende Erschließung als auch über die früheren Kontakte unserer Mandanten zum Domänenamt des Landes ist übrigens die Gemeinde informiert worden.</p> <p>Ob nun die neuerlichen Erwerbsbemühungen Erfolg haben oder nicht: In jedem Falle sollte besagte „Keilfläche“ in den Planbereich einbezogen werden. Mit einer Änderung des Entwurfs der Planzeichnung mag jedoch zunächst noch gewartet werden. Wir gehen davon aus, dass rechtzeitig vor der abschließenden Auslegung Klarheit darüber bestehen wird, welche Art von Festsetzung hier im Interesse einer Beseitigung eines offenkundigen Missstandes geboten ist.</p> <p>Die in Rede stehenden keilförmige Fläche könnte ohne weiteres Teil des Sondergebietes werden, in dem das Grundstück Gartenweg 26 unserer Mandanten künftig liegen soll. Diese sind sich durchaus darüber im Klaren, dass der beabsichtigte Zukauf nicht zu einer Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten führen, sondern ausschließlich bei der „Konflikt- bzw. Problembewältigung“ dienen wird (zu beiden Aspekten vgl. Gaetzsch, in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand: 28. Lieferg. Juli 2014, § 1 Rn. 84, sowie Rieger, in Schrödter, BauGB, 7. Aufl. 2006, § 1 Rn. 205).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung soll nicht gefolgt werden, weil ein Bedarf dafür nicht besteht und die Erschließung des Gelben Hauses auch im Bestand bereits vorhanden ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt (s. o.).</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Hier würde ein offenkundiges Problem ungelöst bleiben bzw. sogar verfestigt werden, wenn sich die Gemeinde auch bei diesem neuerlichen Bepanungsversuch der Notwendigkeit bzw. Zweckmäßigkeit einer Dauerlösung verschlüsse. Außerdem weisen wir in diesem Zusammenhang darauf hin, dass „die verkehrliche Erschließung, d. h. die Sicherstellung einer Erschließung für die Baugrundstücke im Plangebiet“, zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehört (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzenberger, BauGB, Stand 113. Lieferg. April 2014, § 1 Rn. 197 unter Hinweis auf zwei Beschlüsse des BVerwG aus dem Jahr 1992).</p> <p>Sollten die Erwerbsverhandlungen wider Erwarten scheitern, wäre über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts über den trennenden Geländestreifen nachzudenken. Diese Festsetzung könnte zwar angesichts der Art der genehmigten Bebauung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) verwirklicht werden, angesichts der Festsetzung eines Sondergebietes wäre aber die Sicherung der Zuwegung durch Baulast vorzuziehen.</p> <p>3.</p> <p>Des Weiteren müssen wir rügen, dass die Eigentümerinteressen unserer Mandanten durch die derzeit noch beabsichtigte Festsetzung eines lediglich das vorhandene Gebäude umschließenden Bauteppichs nicht hinreichend berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Erschließung des Baugebietes ist im Bestand auch schon gesichert, insofern besteht hier kein zusätzlicher Handlungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Auf die bislang geplante Weise wird auf Dauer eine etwa „hausbreite“ Lücke zur östlich benachbarten Bebauung bestehen bleiben, die keinen städtebaulichen Sinn macht. Generell ist nicht erkennbar, warum für das Grundstück unserer Mandanten wie auch das benachbarte Grundstück nur sehr bescheidene Bauteppiche festgesetzt werden sollen, die insbesondere bei Neubebauungen nicht einmal Spielraum für eine gefälligere Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ließen. Anders als auf der Fläche östlich des Weges „Up de Höcht“ (Flurstück 35/8 mit der Klassifizierung als „Unland“) ist der (ursprüngliche) Bewuchs zwischen den in Rede stehenden Häusern und der Straße ersichtlich nicht besonders schutzwürdig.</p> <p>„Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung der in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke regelt, bestimmt die Gemeinde Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinn des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG. Die ihr dabei zufallende Aufgabe, die von ihrer Planung berührten schutzwürdigen Interessen zu einem gerechten Ausgleich zu bringen, gilt auch für das Verhältnis der von der Planung betroffenen Belange untereinander. Diese Belange dürfen daher nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden. Für eine Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer bedarf es somit einer Rechtfertigung durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe“ (so Rieger, in: Schrödter, aaO, § 1 Rn. 209).</p> <p>Wie sich anhand der Planzeichnung erkennen lässt, werden ansonsten bei allen abzweigenden Erschließungsanlagen grundsätzlich durchgehende Bauteppiche mit in etwa gleichbleibenden Abmessungen (gleichermaßen um die Ecke herum) festgesetzt. Nur auf dem Grundstück unserer Mandanten gibt es die beschriebene Festschreibung einer Lücke, die nur mit fragwürdigen Erwägungen zu rechtfertigen wäre.</p>	<p>Der Anregung kann aus städtebaulicher Sicht gefolgt und der Bauteppich insofern vergrößert werden als dass die Baugrenze in östlicher Richtung von bisher 3 m auf 5 m vom Gebäuderand festgesetzt wird. Eine Erweiterung in südlicher Richtung (Weg „Westend“) soll nicht ermöglicht werden, um eine Beeinträchtigung der Ansichtsfläche des außergewöhnlichen Gebäudes zu unterbinden. In westlicher und nördlicher Richtung sind Erweiterungen aus bauordnungsrechtlicher Sicht durch Berücksichtigung der Abstandsflächen ausgeschlossen.</p> <p>Es soll auch kein durchgängiger Bauteppich zu der Bebauung an dem Weg „Up de Höcht“ festgesetzt werden, weil sich das Gelbe Haus an einem Solitärstandort befindet, der die Attraktivität dieses Gebäudes nochmals erhöht. Eine zusätzliche Bebauung würde besondere Ortsbildsituation beeinträchtigen. Es ist auch nicht der einzige Solitärstandort im Siedlungsbereich der Gemeinde Spiekeroog, ähnliche Bedingungen finden sich auch nordwestlich der Bebauung „Wittdün“ und südwestlich des Weges „Westerloog“.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. o.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Damit werden nach unserer Überzeugung die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten bzw. kommen jedenfalls die Belange unserer Mandanten – sehr wahrscheinlich aber auch solche ihrer östlichen Nachbarn – in unvertretbarer Weise zu kurz (zu den Anforderungen an die Gleichbehandlung der betroffenen Eigentümer im Einzelnen vgl. Gaentzsch, aaO, Rn. 81).</p> <p>Vorsorglich fügen wir hinzu, dass das „Interesse an der Ausweitung der bisher zulässigen baulichen Nutzung“ ebenfalls seit langem als abwägungsbeachtlicher privater Belang anerkannt ist (Söfker, aaO, unter Hinweis auf den Beschluss des VGH Mannheim vom 25.2.1975 – II 1080/74 -, BRS 29 Nr. 5).</p> <p>4.</p> <p>Wir regen abschließend an, sowohl mit unseren Mandanten als auch den Eigentümern des benachbarten Grundstücks eine Erörterung vor Ort durchzuführen, in der nach Wegen zu einer einvernehmlichen Lösung gesucht werden sollte.</p>	<p>s. o.</p> <p>s. o.</p> <p>s. o.</p>
	<p>Gästehaus „Orion“ Inhaber Jörg Gerdes 26474 Spiekeroog 22.09.2014</p>	<p>Am heutigen Tag habe ich Einsicht in den Entwurf des neuen Bebauungsplanes „Dorf“ genommen. Dazu habe ich folgende Anmerkungen:</p> <p>mir ist aufgefallen, dass die Grundstücke des Gartenweges nördlich des Kurparks, im Bereich der beiden Straßen „Up de Dünen“ einen Bauteppich mit größerer Tiefe als 20 Meter haben. Tatsächlich sind es mehr als 25 Meter.</p> <p>Den anderen Grundstücken im Bereich Up de Dünen, Wittdün steht ein Bauteppich mit nur 20 Meter Tiefe zur Verfügung. Ein Grund für diesen Unterschied ist mir nicht ersichtlich. Ich möchte anregen, dies einheitlich zu gestalten und nach Möglichkeit auch die anderen Grundstücke mit einer größeren Tiefe des Bauteppichs zu beplanen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt ist korrekt dargestellt.</p> <p>Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche soll für diesen Bereich unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes auf 20 m reduziert werden, dies entspricht auch den Regelungen anderer Tiefen der überbaubaren Fläche.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Des Weiteren erscheinen mir die Grenzen des Sondergebietes Tourismus/Ortsmitte willkürlich festgesetzt zu sein. In abgrenzbaren Teilen des Gebietes befinden sich kleinere Gebäude ohne gewerbliche, teilweise mit reiner Wohnnutzung, während im nördlichen Bereich unter anderem mein Grundstück Bi d Utkiek 16, mit dem Gewerbebetrieb Gästehaus Orion, Hotel garni, ausgeklammert wurde.</p> <p>Dort, auf der Nordseite des Bi d Utkiek, ebenfalls auch größere Gebäude mit zumindest teilweiser gewerblicher Nutzung..</p> <p>Gleiches verhält sich im östlichen Teil des Dorfkerns. Der Bereich zwischen Noorderloog und Tranpad ist dem Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen zugeordnet, gehört in seiner Nutzung jedoch eher zum Bereich Tourismus/Ortsmitte</p> <p>Die Notwendigkeit zur Änderung ergibt sich nach meinem Verständnis auch aus den niedergeschriebenen Inhalten des Bebauungsplanes, Punkt 4.1.3 und 4.1.4 Schließlich stellt sich mir die Frage, warum die Traufhöhe eines eingeschossigen Gebäudes 2.20 Meter nicht unterschreiten darf. Punkt 9 der textlichen Festsetzungen sowie Punkt 4.2 der Begründung. Viele unserer historischen Gebäude haben eine niedrigere Traufhöhe und prägen damit unser Ortsbild positiv.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird jedoch nicht geteilt. Es wurden umfangreiche Analyseschritte vorgenommen, die die vorliegende Clusterbildung zum Ergebnis hatte. Ein Bedarf auf Änderung wird nicht erkannt.</p> <p>Die Straße Bi`d Utkiek wurde wegen ihrer geringeren Verdichtung und dem geringeren Nutzungsmix nicht dem Sondergebiet Tourismus-Ortsmitte zugeordnet, auch wenn sich auch hier vereinzelt gewerbliche Nutzungen befinden. Eine willkürliche Abgrenzung ist hier nicht erfolgt.</p> <p>Der Einschätzung wird aus gleichem Grunde wie oben nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung der Mindesttraufhöhe resultiert aus den städtebaulichen Überlegungen für den Bebauungsplan „Dorf“ und soll hier beibehalten bleiben, da dieses der historischen Bauweise entspricht. Gebäude mit einer niedrigeren Traufkante sind auf Spiekeroog kaum vorhanden.</p>