

# Gemeinde Spiekeroog

Landkreis Wittmund

Begründung zum

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

“ Dorf-Teil B/1 “

Vorhabenträger: EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Entwurf 18.07.2016



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

INHALTSVERZEICHNIS .....	2
<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1. Planungsanlass .....	1
1.2. Rechtsgrundlagen .....	1
1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	2
1.4. Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.5. Planungsrahmenbedingungen .....	2
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm.....	2
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	2
1.5.3 Flächennutzungsplan.....	2
1.5.4 Bebauungspläne.....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	4
3.1.1 Beteiligung gemäß § 13 a i. V. m. § 13 BauGB .....	4
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	4
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	4
3.2.2 Verkehrliche Belange.....	5
3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	5
3.2.4 Artenschutz .....	5
3.2.5 Klimaschutz .....	7
3.2.6 Wasserschutzgebiet .....	8
<b>4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
4.3 Überbaubare / nicht überbaubare Flächen .....	9
4.4 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien (gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB).....	9
<b>5. ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>10</b>
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten .....	10
5.2 Ver- und Entsorgung .....	10

## **ANLAGEN**

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung

## **ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1. Planungsanlass**

Die Gemeinde Spiekeroog hat die Absicht, auf Antrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH eine Erweiterung des bestehenden Frischemarktes im Bereich Westerloog/Melksett zuzulassen. In diesem Zusammenhang sollen maximal neun zusätzliche Wohneinheiten im Dachgeschoss entstehen.

Die Erweiterung des Frischemarktes ist notwendig, da er bereits heute viel zu klein dimensioniert ist. Eine größere Produktvielfalt sowie ein Anspruch auf breitere Wege erfordern eine größere Grundfläche für den Markt. Konkret ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche von 387 m<sup>2</sup> auf knapp 800 m<sup>2</sup> geplant, die Grundfläche des Gebäudes soll von 559 m<sup>2</sup> auf 1.275 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Gleichzeitig fehlt es auf der Insel an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische oder Angestellte, sodass hier zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden sollen.

Die Insel Spiekeroog steht dem Vorhaben des Investors positiv gegenüber, weil zum einen die Enge im bestehenden Frischemarkt mehr als offensichtlich ist und zum anderen der Bedarf an Wohnraum besteht.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dorf“ besteht für das Grundstück derzeit das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 8 C, der zwar Sondergebietsflächen festgesetzt hat, in dem die Baugrenze jedoch die gewünschte Erweiterung nicht zulässt. Zudem wäre auch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht ausreichend für die vorgesehene Erweiterung.

Für das Pangebiet liegt durch die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der § 13 a BauGB i. d. F. vom 01.01.2007 dient der Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich, insbesondere in einer Größe von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes verfügt über eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, so dass daraus erkennbar ist, dass der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben ist zudem nach allen Seiten von Bebauung umgeben. Das Plangebiet dient daher der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung, so dass das Verfahren

gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst einen Bereich südlich der Straße Westerloog und westlich der Straße Melksett. Er betrifft das Flurstück 217/1 der Flur 2 der Gemarkung Spiekeroog. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Planbereich befindet sich im westlichen Teil des Grundzentrums Spiekeroog. Im Nahbereich des Grundstückes befinden sich das ehemalige Zollhaus, ein ehemaliges Kinderheim und ein ehemaliges Erholungsheim, in denen jeweils Dauerwohnnutzungen vorhanden sind.

In Richtung Süden grenzen überwiegend eingeschossige (Ferien-) Wohngebäude an.

### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

#### **1.5.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm 2008 mit seinen textlichen und zeichnerischen Darstellungen enthält keine der Planung entgegenstehenden Festlegungen.

#### **1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

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

#### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog ist das Plangebiet als SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebäude/Wohnungen“ dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet sind weitere Sondergebietsflächen dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes und die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen nicht vollständig überein. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13 a (2) Satz 2 BauGB berichtigt: Die Zweckbestimmung „Wohngebäude/Wohnungen“ der Sonderbaufläche entspricht nicht mehr der heutigen Nutzung, sodass die Zweckbestimmung im Sonstigen Sondergebiet in „Lebensmitteleinzelhandel und Wohnnutzung“ angepasst wird.

#### **1.5.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt nach Aufhebung der Satzung des Bebauungsplanes „Dorf“ mit Urteil des OVG Lüneburg der Bebauungsplan Nr. 8 C:

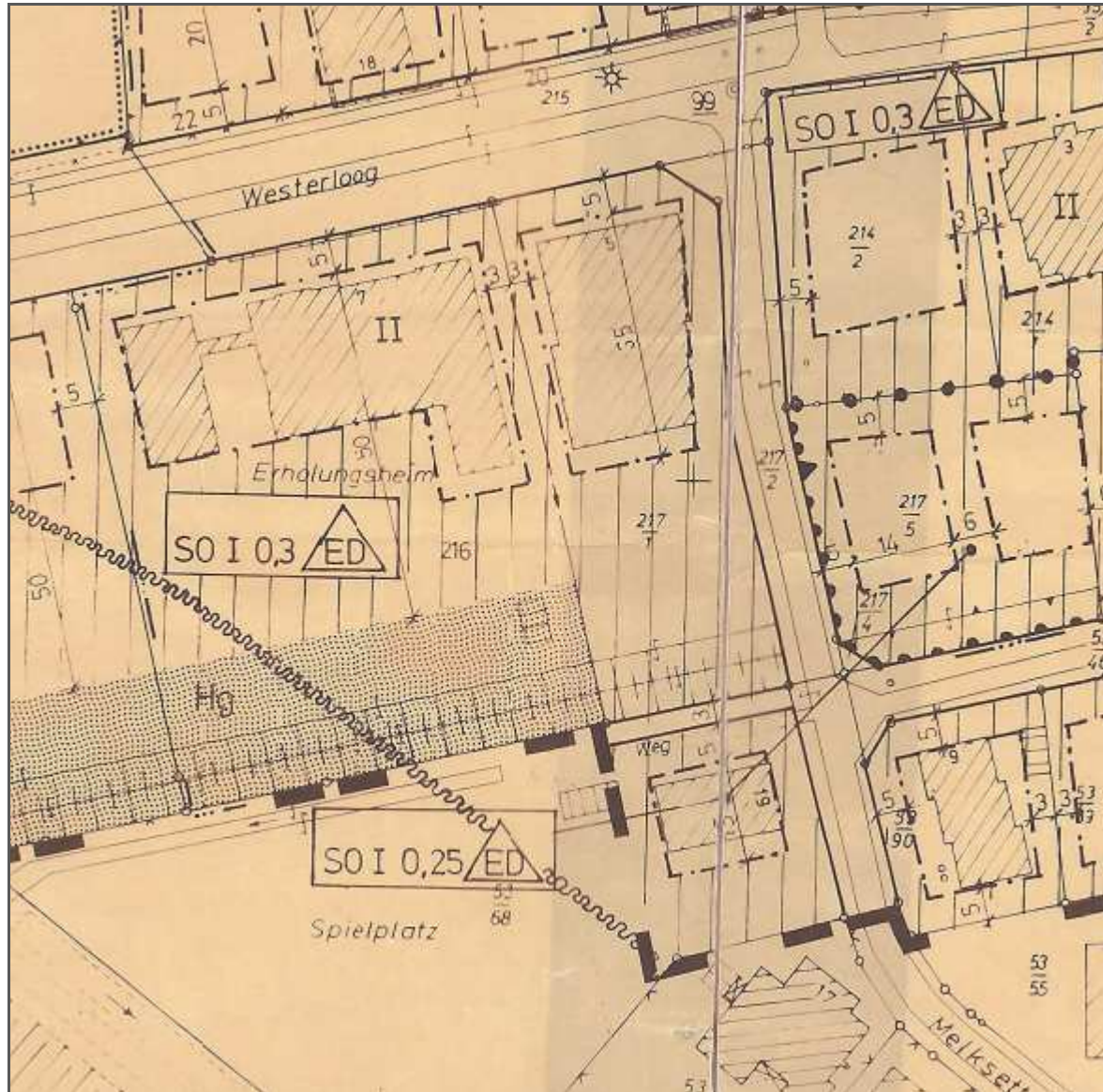


Abbildung 1: Ausschnitt des Bebauungsplanes 8 C der Gemeinde Spiekeroog

Zulässig sind demzufolge im Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3.

Gemäß der textlichen Festsetzungen sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Wohnungen

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

Die Gemeinde Spiekeroog verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe als Grundzentrum die Versorgung der Einwohner und Gäste der Gemeinde sicherzustellen. Dazu sind die jetzigen Einzelhandelseinrichtungen nicht mehr ausreichend und zeitgemäß. Aus diesem Grund sollen dem bestehenden Frischemarkt Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Weitere Aufgabe auch aus raumordnerischer Sicht stellt die Schaffung von Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf dar, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten weitestgehend ausgeschöpft sind. Erstrangig sollen dabei Mietwohnungen für Insulaner sowie für Saisonarbeitskräfte geschaffen werden, da diese auf Spiekeroog fehlen. Touristische Unterkünfte sollen hier nicht entstehen.

Konkret soll an der Straße Melksett das Gebäude des Frischemarktes um ca. 35 m in südlicher Richtung verlängert werden. Damit wird sowohl Raum für die Vergrößerung der Verkaufsfläche und der Nebenräume als auch für Wohnnutzungen geschaffen. Vorgesehen ist die Vergrößerung Grundfläche des Gebäudes von 559 m<sup>2</sup> auf 1.275 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche wird dabei von 387 m<sup>2</sup> auf knapp 800 m<sup>2</sup> erweitert, die Wohnfläche wird um 404 m<sup>2</sup> auf insgesamt 739 m<sup>2</sup> vergrößert.

## **3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **3.1.1 Beteiligung gemäß § 13 a BauGB, §§ 3 Abs.2, 4 Abs.2 BauGB**

Die Gemeinde Spiekeroog unterrichtet und beteiligt die Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs.3 Satz1 Nr.1 und 2 BauGB, §§ 3 Abs.2, 4 Abs.2 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Die darin eingehenden Stellungnahmen und die kommunale Abwägung dazu werden im Weiteren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert.

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

#### **3.2.1 Belange der Raumordnung**

Der Ort Spiekeroog ist in dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Wittmund als Grundzentrum eingestuft und hat unter anderem die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs, muss aber auch ausreichend Wohnraum für die eigene Bevölkerung absichern. Da die Versorgungslage mit lebensmittelorientiertem Einzelhandel Defizite aufweist und die Kapazitäten für Wohnbebauung in den vorhandenen Baugebieten weitestgehend ausgeschöpft sind, muss die Gemeinde entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe für die Zukunft die Einzelhandelsituation verbessern und

weitere Wohnflächen anbieten.

Baugebiete sollen generell dabei möglichst in der Nähe zu Versorgungseinrichtungen liegen und vorhandene technische Infrastruktur nutzen. Der geplante Standort erfüllt diese Voraussetzungen optimal.

### 3.2.2 Verkehrliche Belange

#### □ Erschließung

Das Plangebiet liegt an den Straßen Westerloog und Melksett und ist darüber bereits im Bestand erschlossen. Aufgrund der zentralen Lage ist dieser von allen Ortsbereichen gut zu Fuß zu erreichen.

### 3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Spiekeroog. Die anschließenden Grundstücke sind bebaut. Im Plangebiet sind Biotoptypen der Siedlungen (bestehender Edekamarkt, befestigte Eingangs- und Randbereiche, Bäume), des Grünlands (extensiv genutztes Grünland südlich des bestehenden Edekamarktes) und der Gehölze (Gebüsch an der südlichen Plangebietsgrenze) vorhanden.

Die Verwirklichung der Planung und der Bebauung ist mit der Überplanung von Grünland- und Gehölzbiotopen sowie einer zusätzlichen Flächenversiegelung verbunden. Die versiegelte Fläche geht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren und alle Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt werden unterbunden. Dadurch werden die Belange von Natur und Landschaft erheblich beeinträchtigt und das Vorhaben stellt einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gilt der Eingriff schon als vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass aus dem hiermit vorliegenden Bebauungsplan keine Anforderungen zur Eingriffsregelung entstehen und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

### 3.2.4 Artenschutz

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

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

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

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

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

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

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

- **Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung**

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung/SAP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig<sup>1</sup>. Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

- **Relevante Arten**

### **Vogelarten**

Nach dem örtlichen Lebensraumpotenzial, insbesondere durch die Gebäude sowie die Gehölze (Einzelbäume, Gebüsch), ist davon auszugehen, dass hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten für in Gehölzen häufig vorkommende und verbreitete Brutvögel vorhanden sein können. Hinweise auf Vorkommen gefährdeter Arten oder Höhlenbrüter liegen nicht vor.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

---

<sup>1</sup> Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J.: Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt, 2006  
Gellermann, M., Schreiber, M.: Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in städtischen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin Heidelberg 2007



## **Fledermäuse**

Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt und streng geschützt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze lassen auf Grund ihres geringen Alters keine besonderen Höhlen o. ä. erwarten, die als Wochenstuben oder Balzquartiere geeignet sind. Vorkommen jagender Tiere werden nicht ausgeschlossen.

## **Sonstige Arten**

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

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

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

Im Hinblick auf möglicherweise in den Gehölzen vorkommende Brutvögel sind unvermeidbare Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten zu legen. (Winterhalbjahr Oktober bis März).

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

Tötungen von Fledermäusen werden auf Grund fehlender Quartiersqualitäten ausgeschlossen.

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

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den in der Umgebung potenziell vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungsbedingten Ausgangsbedingungen bzw. Vorbelastungen gering.

Gegenüber jagenden Fledermäusen können von dem Vorhaben ausgehende artenschutzrechtliche Störungen ausgeschlossen werden.

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

Für die potenziell betroffenen verbreiteten Vogelarten wird die ökologische Funktion durch umfangreiche vergleichbare geeignete Habitats und Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt.

Fledermäuse sind nicht betroffen

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

## **3.2.5 Klimaschutz**

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen*

*und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*

⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Die Gemeinde Spiekeroog hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Grundzentrum Spiekeroog überprüft, das Plangebiet dient der Nachverdichtung.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die geplante Bebauung in einem bereits durch Bebauung umgebenen Bereich liegt und insofern keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

### **3.2.6 Wasserschutzgebiet**

Das Baugrundstück liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Schutzzonenverordnung vom 17.08.1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten. Es wurde seitens des Landkreises Wittmund bei einer früheren Planung im Umfeld des hier vorliegenden Plangebietes darauf hingewiesen, dass auf Spiekeroog das Trinkwasser ausschließlich aus der Süßwasserlinse der Insel gewonnen wird. Insofern kommt dem Grundwasserschutz hier eine besondere Bedeutung zu.

## **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Für die Flächen im Plangebiet wird gemäß der vorliegenden Planung ein „Lebensmitteleinzelhandel mit Wohnnutzungen“ festgesetzt. Die Höchstgrenze der Verkaufsfläche wird auf 800 m<sup>2</sup> begrenzt, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Eine Erweiterung des bestehenden Marktes ist erforderlich, um den Anforderungen zur Fortbestehung des Frischemarktes am Standort gerecht zu werden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Gemeinde bei der Aufstellung des Bauleitplans nicht an die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden.

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

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird nicht für notwendig erachtet, weil hier nur ein sehr enges Baufenster festgesetzt wird. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 1.353 m<sup>2</sup> umsetzbar, dies entspräche einer Grundflächenzahl von 0,66. Zulässig sind ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft sowie „Dauerwohnnutzungen“. Unter Dauerwohnungen werden Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben und diese Wohnung dauerhaft als vorwiegende Wohnung nutzen, verstanden sowie Wohnungen für Personen, die zum Arbeiten auf die

Insel kommen und in der Regel zeitlich begrenzt auf der Insel leben. Betriebe des Beherbergungsgewerbes in jeglicher Form sowie Ferienwohnungen sind zum Erhalt der wohnstrukturellen Zusammensetzung der Gemeinde ausgeschlossen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf eins (I) begrenzt. Zusammen mit der Festlegung der Traufhöhe von maximal 5,00 m und der maximalen Gebäudehöhe von 9,40 m (Bestand First 8,90 m) wird gesichert, dass die Erweiterung des Gebäudes der örtlichen Situation angepasst wird. Zudem besteht z. B. für den Fall einer energetischen Sanierung des Daches ein kleiner Spielraum bzgl. der Höhe. Der zum Melksett ausgerichtete Giebel verfügt über eine Höhe von 10,98 m, er wird bestandsgemäß mit maximal 11 m als zulässig festgesetzt. Die sehr rigiden Festsetzungen bzgl. der Höhe stellen einen Kompromiss zwischen der Ermöglichung von zusätzlichem (Dauer-)Wohnraum auf der Insel und den Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Erweiterung des Gebäudes dar. Die Höhenfestsetzungen sind jeweils bezogen auf die nächste öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Melksett“) incl. der topographischen Situation.

Somit wird zusammenfassend ein der Nutzung angemessener Gebäudekörper gesichert, der sich zudem bzgl. der Höhe in die angrenzende Bebauung einfügt.

Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 [2] BauNVO, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Länge des Gebäudes am Melksett beträgt knapp 66 m, wird aber durch Fassadenvor- oder Rücksprünge und gliedernde Elemente aufgelockert, sodass der Eindruck der Untergliederung in mehrere kleinteiligere Einheiten entsteht.

### **4.3 Überbaubare / nicht überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind eng an das städtebauliche Konzept angelegt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen prinzipiell zulässig.

Veranden sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen sich jedoch an die Gestaltungsvorgaben der Baugestaltungssatzung I der Gemeinde Spiekeroog halten. Dieses betrifft sowohl die Größe einer Veranda wie auch deren bauliche Gestaltung.

### **4.4 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien (gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 35° und höchstens 50° herzustellen. Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden zudem folgende **Empfehlungen** für die Ausgestaltung der Gebäude und Grundstücke gegeben:

- ❖ Einsatz von Solaranlagen auf Dächern,
- ❖ Fassaden- und Dachbegrünung zur Klimaregelung,
- ❖ Mulden- Rigolensystem auf privaten Grundstücken,
- ❖ Einbau von unterirdischen Regenwasserspeichern,
- ❖ dezentrale Warmwasserversorgung für mehrere Gebäude durch Brennwertkessel.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.058 m<sup>2</sup></b>
Baugebiet „Einzelhandel und Wohnnutzungen“, davon	2.058 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche	1.353 m <sup>2</sup>
Nicht Überbaubare Grundstücksfläche	705 m <sup>2</sup>

### 5.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG. Hier werden Netzerweiterungen notwendig sein.

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

Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter (ehemals ATV- DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen.

### 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Rat

Ortübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Dorf-Teil B/1“  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dorf-Teil B/1“ als Anlage beigefügt.

Spiekeroog, den

---

Bürgermeister



## **Anlagen**

---

### **Vorhaben und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung**