

# Gemeinde Spiekeroog

## Landkreis Wittmund

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 22

#### Lage des Plangebietes

Der rd. 42 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Großteil des besiedelten Bereichs der Insel Spiekeroog. Ausgenommen sind lediglich der Hafenbereich, das Kurzentrum und eher außerhalb des Dorfkerns liegende (Einzel-)Gebäude sowie der außerhalb des Siedlungskerns gelegene Bereich des Internatsgeländes. Ausgenommen sind auch die Bereiche Achter d' Diek und das Gelände nördlich des Bahnhofs, da diese mit separaten Bauleitplanverfahren beplant werden.



Abb. 1 Lage Plangebiet (schwarze Linie, ohne Maßstab, Auszug aus der ALK)

#### Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die zunehmende Umwandlung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen führt dazu, dass immer weniger Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht. Dies wirkt sich auf das Inselleben, die Wirtschaft und die Inselgemeinschaft aus. Insulaner müssen Spiekeroog verlassen, Arbeitskräften fehlen die Unterkünfte, privat genutzte Ferienwohnungen stehen viele Monate im Jahr leer. Die Folgen zeigen sich auch im für die Inselgemeinschaft so wichtigen Vereinsleben und Ehrenamt sowie bei der Aufrechterhaltung der sozialen Infrastruktur und der öffentlichen Daseinsvorsorge. Angebote, die ein würdiges Altern auf Spiekeroog ermöglichen, sind kaum vorhanden. Der lokale Pflegedienst agiert ohne abgesicherten Wohnraum oder Infrastruktur, es gibt vier Seniorenwohnungen, welche langfristig ausgebucht sind. Es fehlt zudem an Wohnraum für Personen, die in der Daseinsvorsorge tätig sind, wie Lehrkräfte oder Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr, die auch die touristische Infrastruktur mitversorgt. Ziel des Bebauungsplans ist daher die Sicherung und Förderung von Dauerwohnraum für die einheimische Bevölke-

rung und Dauerarbeitskräfte auf der Insel Spiekeroog. Gleichzeitig werden hierdurch auch die zulässigen Zweitwohnungen begrenzt. Zweitwohnungen werden jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, sondern in dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Mindestanteil an Dauerwohnungen gesichert.

Eine höhere Durchmischung von Wohnen und Gästebeherbergung auf der Insel Spiekeroog ist jedoch für den größten Teil des Plangebietes planerisch durchaus gewollt, um neben dauerhaftem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung auch ein ausreichendes Angebot für die Gästebeherbergung zu sichern und den Tourismus und damit den für die Insel bedeutendsten Wirtschaftsfaktor zu fördern und gezielt zu steuern. Die Durchmischung von Wohnraum mit einem hohen Anteil an Gästewohnungen ist prägend für das Plangebiet. Auf der Insel Spiekeroog sind inhabergeführte Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen vorhanden. Hierin liegt die Stärke des Ortes im Tourismusmarkt im Sinne eines ortsbezogenen, authentischen Tourismus. Die Sicherung und Förderung der Gästebeherbergung in ihren unterschiedlichen Ausprägungen ist daher ein weiteres Planungsziel. So sind neben Ferienwohnungen, die sich grundsätzlich in das kleinteilige Nutzungsgefüge einfügen, auch grundsätzlich weiterhin weitere Formen der Gästebeherbergung wie Hotels und Pensionen gewünscht. Abhängig von der Größenordnung und der Vereinbarkeit mit den benachbarten Nutzungen sollen hierfür über diesen Angebotsbebauungsplan hinaus vorhabenbezogene Bebauungspläne vorgesehen werden, um diese bedarfsgerecht zu ermöglichen.

Die Zahl der sonstigen Gewerbebetriebe auf der Insel ist rückläufig, es fehlt an bezahlbaren Flächen, da viele Gewerbeflächen durch Ferienwohnungen verdrängt wurden. Für das Zusammenleben und zur Sicherung des Tourismus hat insbesondere eine funktionierende, vitale Ortsmitte eine hohe Bedeutung. Weiteres Planungsziel ist daher v.a. die Sicherung und Stärkung des Ortskerns der Gemeinde Spiekeroog mit seinen gewerblichen Nutzungen in einer Nutzungsmischung mit weiteren Angeboten.

Zusammengefasst sind die wesentlichen Planungsziele:

- Die Sicherung von Dauerwohnraum und dessen Neuschaffung,
- Die Sicherung und geordnete Neuschaffung von Gästebeherbergungsflächen in den verschiedenen Ausprägungsformen und die Sicherung deren Vielfalt,
- die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen im Innendorfbereich sowie
- die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs sollen auf dieser Grundlage Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, da sich die vorhandene und gewollte Nutzungsmischung von Dauerwohnungen und Gästebeherbergung nicht aus den Baugebieten der BauNVO entwickeln lässt. Bei der Festsetzung eines Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen muss allerdings abwägend auf die spezifischen Eigenheiten beider Wohnformen und ihre jeweiligen Anforderungen, z.B. an die Bereitstellung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, eingegangen werden. Gleiches gilt für die Sicherung und Entwicklung einer vitalen Ortsmitte mit weiteren gewerblichen Nutzungen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Zeit vom 06.03.2023 bis zum 03.04.2023 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung das sogenannte Scopingverfahren durchgeführt, in welchem die zu beteiligenden Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung Stellung nehmen sollten. Vorgebracht wurden Aspekte und Hinweise zum Kampfmittelverdacht, zur Deichsicherheit, zu Altlasten, zum Bodenschutz, zu Grünflächen, zu Schutzgebieten, zum Denkmalschutz, zum Schutzgut Wasser und zu Wald. Die genannten Umweltbelange wurden berücksichtigt, indem eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind.

Das Trinkwasserschutzgebiet Wasserschutzzone III, die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Dünen), die Bau- und Bodendenkmale und die Deichschutzzone sowie die daraus resultierende Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind in dem Bebauungsplan Nr. 22 als nachrichtliche Übernahmen enthalten. Der Umweltbericht enthält Aussagen zum Schutzgut Wasser. Ein Hinweis auf sulfatsaure Böden sowie weitergehende Erläuterungen hierzu wurden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 aufgenommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Vorhandensein von Waldflächen geprüft und die zur Erhaltung vorgesehenen Waldflächen entsprechend festgesetzt. Für festgestellte Waldflächen südlich des Weges Bi d'Utkiek wird vor dem Hintergrund des Planungsziels, Dauerwohnraum zu sichern und neu zu schaffen, die Sonderbaufläche Wohnen / Ferienwohnen dargestellt. Die erforderliche Waldkompensation wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden und den Grundstückseigentümern im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 22 geklärt. Darüber hinaus wurde im Hinblick auf die Nachbarschaft zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Zudem erfolgte eine ökologische Bestandsaufnahme der Habitatbäume sowie der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und Biotopstandorte sowie eine artenschutzrechtliche Begutachtung. Die Ergebnisse sind in Abstimmung mit den Fachbehörden in die Bauleitplanung eingeflossen. Insbesondere wurden die festgestellten nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 22 übernommen. Die bestehenden Grünflächen im Siedlungsbereich sollen erhalten werden und werden im Bebauungsplan Nr. 22 als Grünflächen festgesetzt. Da die durch den Bebauungsplan Nr. 22 überplanten Flächen bereits zu großen Teilen in Nutzung sind, wird auf eine Luftbildauswertung im Hinblick auf Kampfmittel verzichtet. In den Bebauungsplan Nr. 22 wurde ein Hinweis aufgenommen, dass das Vorliegen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Die weiteren Scoping-Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Umweltbelange wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung der Planung, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Aussagen zu Planungsalternativen sowie eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 3. Juli 2023 bis zum 31. Juli 2023 durchgeführt. Zum Bebauungsplan Nr. 22 sind im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese beziehen sich insbesondere auf die im Bebauungsplan Nr. 22 getroffene Festsetzung und Abgrenzung der Baugebiete (Sondergebiete, Reines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die festgesetzten Mindestanteile für Dauerwohnraum, Waldflächen sowie Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit bzw. Kosten von Baumaßnahmen im Geltungsbereich und Fragen zur Vereinbarkeit von geplanten Baumaßnahmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22. Die getroffene Abwägung ist in der Behandlung der Stellungnahmen dokumentiert. Teilweise wurden auf Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 vorgenommen. Grundlegende Änderungen an den Planungszielen haben sich jedoch nicht ergeben. Ergänzend fand am 22.06.2023 in Form der Beteiligungsveranstaltung „Inselwerkstatt“ eine Erörterung der Planungsziele mit Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die vorgetragenen Fragen, Anregungen und Hinweise sind im Protokoll zur Inselwerkstatt dokumentiert.

In der Zeit vom 29.12.2023 bis 19.02.2024 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 22 durchgeführt. Es sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese

beziehen sich insbesondere – wie auch in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – auf die im Bebauungsplan Nr. 22 getroffene Festsetzung und Abgrenzung der Baugebiete (Sondergebiete, Reines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die festgesetzten Mindestanteile für Dauerwohnraum, Waldflächen sowie Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit bzw. Kosten von Baumaßnahmen im Geltungsbereich und Fragen zur Vereinbarkeit von geplanten Baumaßnahmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22. Zusätzlich bezogen sich die Stellungnahmen auf die Zulässigkeit von Terrassen, eine Bedarfsanalyse zu Wohn- und Gewerbeflächen, das Zusammenspiel des Bebauungsplans Nr. 22 mit weiteren Satzungen der Gemeinde, die nachrichtlich übernommenen Biotope, die Erforderlichkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung, Grünflächen, Lärmimmissionen sowie Fragen zur Plangrundlage und zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die getroffene Abwägung ist in der Behandlung der Stellungnahmen dokumentiert. Änderungen an den Planungszielen und den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 haben sich durch die Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ergeben. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden auf Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung präzisiert und um die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfung ergänzt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.03.2023 bis zum 03.04.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Stellungnahmen aus den Behördenbeteiligungen bezogen sich auf Kampfmittelverdacht, Deichsicherheit, Altlasten, Bodenschutz, Grünflächen, Schutzgebiete, Denkmalschutz, das Schutzgut Wasser und auf Waldflächen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan Nr. 22 berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen zur Sicherung und Neuschaffung von Dauerwohnraum, die geordnete Neuschaffung von Gästebeherbergungsflächen in ihren verschiedenen Ausprägungsformen, die Sicherung von Gewerbeflächen im Innendorfbereich und deren Neuschaffung sowie die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge auf der Insel Spiekeroog planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst nahezu den gesamten Siedlungsbereich der Insel Spiekeroog. Planungsalternativen sind nicht vorhanden. Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Die damit verbundene Innenentwicklung ist einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

Aus den vorgenannten Gründen bestehen keine Planungsalternativen zum Bebauungsplan Nr. 22.

Spiekeroog, den

---

Der Bürgermeister