



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

## 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Vorentwurf)

### Gemeinde Spiekeroog



PROJ.NR. 11797 | 21.11.2024

**8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.3.	Änderungsbereich .....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	6
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3.	Landschaftsplanung .....	8
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht .....	8
4.5.	Weitere Vorgaben .....	9
<b>5.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Konzeption</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>11</b>
7.1.	Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ .....	11
7.2.	Grünfläche .....	11
<b>8.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>FFH-Vorprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>13</b>

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

### 1. Anlass der Planung

Zwischen dem südwestlichen Rand des Inseldorfs und dem Deich im Bereich der Inselbahn Spiekeroog (Museumpferdebahn) befinden sich unbebaute Flächen. Die Gemeinde ist bereits seit längerer Zeit bestrebt, Teile dieser Flächen einer Bebauung zuzuführen. Der betreffende Teil dieser Fläche wurde daher bereits in die 6. Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen, um die rechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplans den Großteil des Inseldorfes neu geordnet.

Die Darstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans lässt die Aufstellung eines zu dieser neuen Ordnung passenden Bebauungsplans jedoch nicht zu. Zudem sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, die Flächen bis zum Deich neu zu belegen, um die Flächennutzung sowohl im Hinblick auf die geordnete Siedlungsentwicklung als auch den Hochwasserschutz verträglich zu gestalten. Daher ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Bahnhof“ auf.

### 2. Grundlagen der Planung

#### 2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

#### 2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
  - k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
  - l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
  - m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
  - n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
  - o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
  - p) Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
  - q) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - r) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.3. Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich des Inseldorfes westlich der Bebauung an der Gemeindestraße „Westerloog“ zwischen der Gemeindestraße „Westend“ im Norden, der Trasse der Inselbahn im Süden und der Deichlinie im Westen. Es ist rund 0,86 ha groß.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Bestandssituation

Zwischen „Westend“ und der Trasse der Inselbahn ist entlang der Gemeindestraße „Westerloog“ eine zusammenhängende Bebauung vorhanden. Die Gebäude dienen dem Wohnen und dem Ferienwohnen. Im alten Bahnhofsgebäude am „Westerloog“ Nr. 17 ist eine Gastronomie ansässig. Westlich der bebauten Grundstücke sind nur 2 kleine Gebäude vorhanden. Ansonsten stockt hier überwiegend ein Gehölzbestand (Küstendünengehölz), das als Auslaufläche für die Pferde der Inselbahn dient.

Südlich der Trasse der Inselbahn liegen das zugehörige neue Bahnhofsgebäude, das Grundstück des Bauhofs sowie ein öffentliches Sanitärgebäude. Westlich neben den Gebäuden des Bauhofs liegende befestigte Flächen dienen als Lagerplätze.

Die Gebäude sind in orts- und regionaltypischer Weise mit geeigneten Dächern und verklüppelten Außenwänden gestaltet.

Nördlich und östlich benachbart liegt das Inseldorf, u. a. mit dem Kurpark und der Postfiliale. Nach Süden, Westen und Nordwesten beginnt die offene Landschaft am Rande des Inseldorfs. Die Trasse der Inselbahn führt südlich der Gemeindestraße „Westend“ nach Westen bis zum Haltepunkt beim Strand am westlichen Ende der Insel.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

### 4. Planerische Vorgaben

#### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 stellt die gesamte Fläche Spiekeroogs mit Ausnahme des Inseldorfs im Südwesten, des Strandes im Norden sowie der Schule im Zentrum der Insel als Vorranggebiet für den Biotopverbund (grüne Flächenfarbe) und Natura 2000-Gebiete (grüne Punktsignatur) dar. Die Insel wird vollständig umgrenzt vom Eignungsgebiet Ausschlusswirkung für die Erprobung der Windenergienutzung auf See (rosa Linie) sowie der nachrichtlich übernommenen mittleren Tide-Hochwasserlinie (blaue Linie).

Die kürzlich erfolgte Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die Spiekeroog oder die unmittelbare Umgebung betreffen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund stammt aus dem Jahr 2006. Die allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des RROP wurden am 21.12.2015 bekanntgegeben, womit die Gültigkeit des vorhandenen RROP um 10 Jahre verlängert wurde.

Spiekeroog wird eine Vielzahl von Funktionen zugewiesen. Das Inseldorf ist als Grundzentrum festgelegt (Umkreisung). Die Insel ist zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr (grün unterlegtes F) festgelegt. Am südlichen Rand des Inseldorfes sind ein Landeplatz, ein Hafen sowie ein Sportboothafen dargestellt, im Osten eine zentrale Kläranlage und im Norden ein Wasserwerk. Der Großteil der Insel liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft (enge senkrechte Schraffur grün), das mit einem Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (waagerechte grüne Schraffur mit Kennzeichnung I) überlagert ist. Dem Nordwesten der Insel vorgelagert ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft in Kombination mit einem Vorranggebiet für Erholung. Ein großer Teil der Insel, die auch den Großteil des Inseldorfs umfasst, ist als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt (hellblaue Umgrenzung). Die Grenze des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer ist nachrichtlich übernommen (grüne Punktlinie).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung und unmittelbar angrenzend an den Nationalpark und das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiet innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegt. Als Risikogewässer ist die Tideems angegeben, als Flutquelle die Küste. Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Abbildung: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)

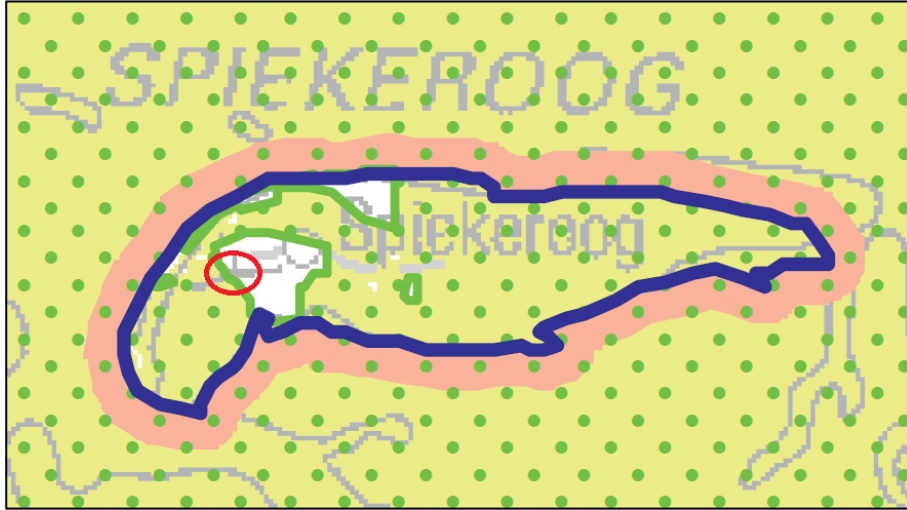
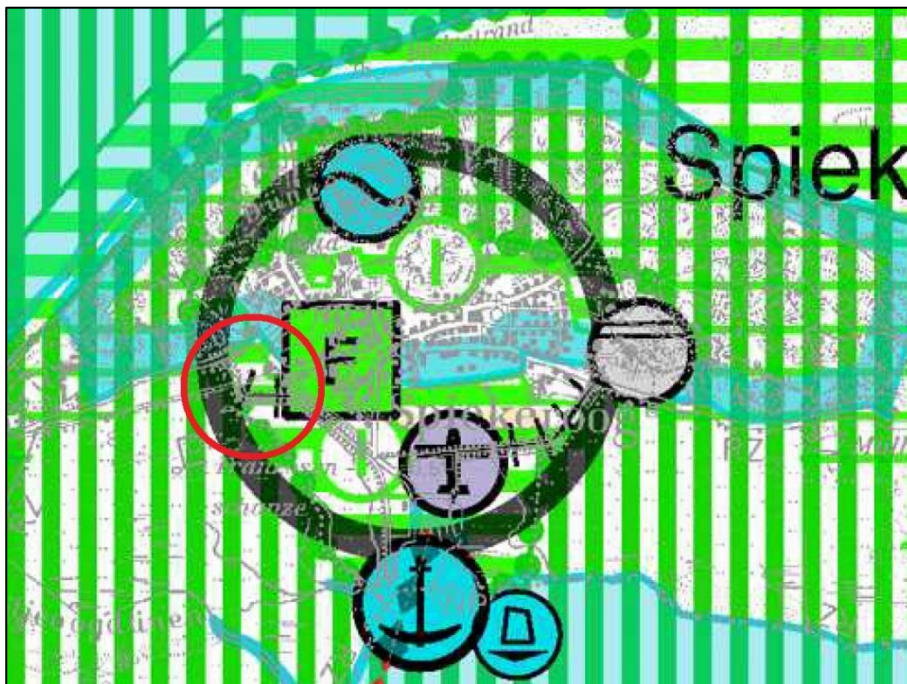


Abbildung: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangebiets seit der 6. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Allgemein“ dar. Der westliche Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, die Trasse der Inselbahn als Fläche für Gleisanlagen. Südlich davon ist das Gelände des Bauhofs als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ dargestellt, die Fläche westlich davon bis zum Deich ebenfalls als Parkanlage. Für die bebauten Grundstücke an der Gemeindestraße „Westerloog“ (Hausnummern 17 bis 27) trifft der Flächennutzungsplan seit der 7. Änderung die



## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wohnen/Ferienwohnen. Die Deichschutzzone wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

### 4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund stellt die Insel Spiekeroog als Bereich mit wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts mit einer entsprechend hohen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Eine Reihe von bebauten Flächen wie das Inseldorf (einschließlich des gesamten Plangebiets), die Schule, Infrastrukturanlagen und auch der Badestrand mit den zugehörigen baulichen Anlagen sind hiervon jedoch ausgenommen. Analog dazu ist der Großteil Spiekeroogs als großflächig naturgeprägter Bereich der ostfriesischen Inseln mit einer hohen Bedeutung für Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes dargestellt. Auch hier sind die o. g. Flächen weitgehend ausgenommen. Der Deich südlich des Inseldorfes und die Fläche zwischen „Richelweg“ und Deichlinie (Richelwiesen) sind als wichtige Bereiche für das Landschaftsbildes gekennzeichnet (Raumkante durch Hauptdeichlinie bzw. weitgehend siedlungs- und gehölzfreier Raum). Das Inseldorf soll als außerhalb des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer liegender Bereich der ostfriesischen Inseln unter Berücksichtigung der Landschafts- und Lebensraumqualitäten sowie der inseltypischen Biotopformen erhalten und entwickelt werden.

Ein **Landschaftsplan** für die Gemeinde Spiekeroog liegt nicht vor.

Bezüglich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist darauf hinzuweisen, dass auf Spiekeroog wie auf den anderen ostfriesischen Inseln der Großteil des Gemeindegebiets innerhalb des Nationalparks liegt. Hier hat die Nationalparkverwaltung gemäß Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) die meisten der entsprechenden Zuständigkeiten inne.

### 4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Östlich angrenzend ans Plangebiet liegt der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 22** (rechtswirksam 30.08.2024). Dessen Geltungsbereich ist zum Großteil deckungsgleich mit dem Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Westlich entlang der Gemeindestraße „Westerloog“ setzt dieser Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ fest.<sup>1</sup>

Das Ortsrecht der Gemeinde Spiekeroog umfasst mehrere Satzungen, die übergreifend verbindliche Regelungen für Teile des Inseldorfes treffen. Dies sind die Baugestaltungssatzungen und die Erhaltungssatzung. Die Geltungsbereiche der Baugestaltungssatzungen und die Erhaltungssatzung.

---

<sup>1</sup> Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass dieser Bereich ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof“ (rechtswirksam 30.06.2003) beplant war, der parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wurde.



## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

staltungssatzung II und der Erhaltungssatzung erfassen alle bzw. die meisten<sup>2</sup> bebauten Grundstücke zwischen „Westend“, „Westerloog“ und der Deichlinie.

Zudem wurde auch eine Lichteitlinie beschlossen.

Dieses Ortsrecht wird nur der Vollständigkeit halber erwähnt, da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine abschließende Berücksichtigung der betreffenden Belange nicht notwendig ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen ausreichend Regelungsmöglichkeiten, um die städtebauliche Verträglichkeit der weiteren Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

### 4.5. Weitere Vorgaben

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Deichlinie befindet, sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen. Dies betrifft die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches und notwendige Baumaßnahmen. In diesem Rahmen gibt das Deichrecht verbindliche Vorgaben, die bei der Bebauung und anderweitigen Nutzung nahegelegener Flächen zu beachten sind. Träger der Deicherhaltung auf Spiekeroog ist der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Norden-Norderney.

## 5. Ziele der Planung

Die Gemeinde Spiekeroog ist wie alle Gemeinden der ostfriesischen Inseln mit dem Dauerproblem des Wohnungsmangels seiner Einwohner konfrontiert. Allerdings ist der Tourismus mit seinem hohen Raumbedarf für die Gästebeherbergung auch die wirtschaftliche Grundlage der Gemeinde.

Für die Neuschaffung von (Dauer)Wohnraum im Gemeindegebiet sind die Möglichkeiten auf Spiekeroog eng begrenzt, da Neubau und Umnutzungen durch die Insellage in einem wertvollen Natur- und Landschaftsraum sowie die vielfältigen Nutzungsinteressen lokaler Akteure starken Einschränkungen unterliegen. Insofern nimmt die Gemeinde die sich selten bietende Gelegenheit wahr, ein Neubaugebiet zu entwickeln. Der Versuch, anderswo im Inseldorf Baugebiete auszuweisen, würde unverhältnismäßig viel länger dauern bei ungewissem Ausgang. Mit der vorliegenden Planung ist es dagegen vergleichsweise schnell möglich, dem Wohnraummangel aktiv zu begegnen. Dies dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.

Im Hinblick auf den Tourismus ist zu beachten, dass die Durchmischung von Wohnraum mit einem hohen Anteil an Gästewohnungen prägend für den allergrößten Teil des Inseldorfes ist. Auf der Insel Spiekeroog haben sich inhabergeführte Pensionen und Ferienwohnungen als Ausdruck eines ortsbezogenen, authentischen Tourismus etabliert und sind damit ein wesentlicher Faktor für den Erfolg Spiekeroogs am Tourismusmarkt. Die Sicherung und Förderung der Gästebeherbergung ist daher ein weiteres Planungsziel.

---

<sup>2</sup> Das Grundstück des Bauhofs wird nicht von der Erhaltungssatzung erfasst.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Die vorliegende Planung trägt dazu bei, die beiden o. g. Anforderungen bei der Flächennutzung in Einklang zu bringen. Damit entspricht sie auch und gerade den Vorgaben der Raumordnung.

Insofern ist ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an einer Änderung des Flächennutzungsplans gegeben. Es besteht kein Grund, die Planung zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

## 6. Konzeption

Durch die besonderen Eigenschaften von Insel und Inseldorf in Verbindung mit dessen Bedeutung für den Tourismus als wichtigster Wirtschaftsfaktor Spiekeroogs ergeben sich spezielle Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung. So soll grundsätzlich so wenig wie möglich eine Erweiterung des Dorfes in die umgebenden Flächen hinein erfolgen, um den Charakter von Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Dies findet seinen Niederschlag bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und der hier vorgenommenen Abgrenzung baulich nutzbarer Flächen insgesamt. Zudem sollen auf den Grundstücken im Inseldorf die Bautiefen nicht zu großzügig sein, da der typische städtebauliche Charakter von straßenbegleitenden Gebäuden geprägt ist. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen für ruhige Erholungsnutzungen in den Hausgärten gesichert und nicht durch angrenzende Bebauung beeinträchtigt werden.

Damit sind Arrondierungen am Ortsrand und Nachverdichtungen auf bebauten Grundstücken nur sehr begrenzt möglich.

Vor diesem Hintergrund ist es als Glücksfall zu bezeichnen, dass sich das Plangebiet in einem Randbereich des Inseldorfs befindet, in dem der Deich als optische Abgrenzung und Einbindung wirkt. Die o. g. grundsätzliche städtebauliche Konzeption wird daher nicht beeinträchtigt, wenn an dieser Stelle eine Bebauung „in zweiter Reihe“ errichtet wird. Zudem ist durch die Lage in direkter Nachbarschaft zu bestehender Bebauung in der Nähe einer örtlichen Hauptverkehrsstraße eine Erschließung mit vertretbarem Aufwand möglich.

Die vorgesehene Neuschaffung von Bauland ist mit der Prägung durch die vorhandenen Nutzungen verträglich, da sie sich in diese einfügt. Weder von der Inselbahn noch vom Bauhof gehen übermäßige Emissionen aus, die zu städtebaulicher Spannung führen könnten.

Die Belange von Küsten- und Hochwasserschutz verlangen einen bestimmten Abstand baulicher Anlagen vom Deichfuß. Dies begrenzt die Nutzbarkeit des Grundstücks, allerdings nicht in einem Maße, das eine Umsetzung der vorliegenden Planung unmöglich macht.

Für eine Bebauung der bisher unbebauten Flächen ist eine teilweise Beseitigung des Küstendünengehölzes unvermeidlich. Hierbei handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Biotop. Ein Standort auf unbebauten Flächen, auf denen keine Küstendünengehölze wachsen, steht jedoch nicht zur Verfügung (vgl. o.). Daher wird es im Rahmen der gemeindlichen Abwägung als vertretbar angesehen, in diesen Biotop einzugreifen, zumal der Umfang des Eingriffs auf das geringstmögliche

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Maß beschränkt bleibt. Die rechtlichen Bestimmungen lassen für Situationen wie im vorliegenden Fall entsprechende Spielräume durch Ausnahmegenehmigungen u. ä. zu. Insofern wird die Notwendigkeit, das Küstendünengehölz teilweise zu beseitigen, nicht als Hindernis für den Planvollzug angesehen.

Insgesamt betrachtet ist das gewählte Plangebiet für die Verwirklichung der o. g. Planungsziele so gut geeignet, dass von einer Betrachtung alternativer Standorte abgesehen wird.

Hinsichtlich der o. g. Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist zu beachten, dass der größte Teil des Inseldorfs sich in diesem Bereich befindet. Dieses wird durch den Deich und die Schutzdünen im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Bestand und Entwicklung des Inseldorfs werden hierdurch nicht grundsätzlich infrage gestellt.

## 7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

### 7.1. Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“

Wie oben erwähnt hat die Gemeinde vor kurzem im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Dorf“ die generelle Richtung der Siedlungsentwicklung im Inseldorf festgelegt. Es besteht kein Grund, mit der vorliegenden Planung davon abzuweichen, zumal es sich um eine im Verhältnis zum gesamten Inseldorf sehr kleine Fläche handelt. Daher wird eine Darstellung getroffen wie für die benachbarten Baugrundstücke auch. Die Darstellung einer Sonderbaufläche lässt ausreichend Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung, insbesondere was eine Differenzierung in mehrere Sondergebiete angeht. So wird das Plangebiet ins Gesamtkonzept für das Inseldorf integriert.

### 7.2. Grünfläche

Die ursprüngliche Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage stammt aus der Zeit, als am „Westerloog“ außer dem ehemaligen Bahnhofsgebäude und auf dem Grundstück des Bauhofs keine Bebauung vorhanden war. Seinerzeit reichte die Grünfläche im Bereich des Knotenpunktes von „Westend“/„Gartenweg“/„Westerloog“ bis an die Straße „Westerloog“ heran und lag damit in direkter Nachbarschaft zum Kurpark.

Die Nutzung als Parkanlage wurde allerdings niemals umgesetzt und hat sich durch die mittlerweile vorhandene sowie die nun geplante Bebauung überholt. Für die verbleibende Fläche kommen andere Nutzungen als eine Grünfläche indes nicht infrage, da sie vollständig innerhalb der Deichschutzzone liegt, die im Bereich von 50 m ab der Grenze des Deichs bauliche Nutzungen ausschließt. Insofern wird die betreffende Fläche künftig als Grünfläche dargestellt. Eine Zweckbestimmung oder eine besondere Bezeichnung als öffentlich oder privat werden nicht getroffen, da dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht notwendig ist. Zudem soll für die verbindliche Bauleitplanung hier noch ein Spielraum offengelassen

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

werden, ohne dass hierfür eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wäre.

### 8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

### 9. Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Bahnhof“ liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden der Bestand aufgenommen und die Eingriffe bewertet. Zudem werden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Der vollständige Umweltbericht wird parallel zum Entwurf der vorliegenden Planung ausgearbeitet.

### 10. FFH-Vorprüfung

Die Vorprüfung zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gemäß § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

Der das Inseldorf umgebende Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, der zugleich FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet ist, wird infolge der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

### 11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

Die artenschutzrechtlichen Belange lassen sich im Wesentlichen durch Bauzeitenregelungen und entsprechende Vorsichtsmaßnahmen berücksichtigen. Sie stellen daher kein Hindernis für den Planvollzug dar.

### 12. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom ..... bis zum ..... Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Spiekeroog zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

## 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung des Entwurfs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am ..... den Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### Unterzeichnet

Spiekeroog, .....  
Bürgermeister

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Datum vom ..... (Az.: .....) vom Landkreis Wittmund genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund veröffentlicht und ist damit wirksam geworden.

### Unterzeichnet

Spiekeroog, .....  
Bürgermeister

## 13. Zusammenfassende Erklärung

*(Wird zum abschließenden Beschluss ergänzt.)*

**8. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)**

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 21.11.2024

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Spiekeroog\11797\_B\_Plan\_Bahnhof\06\_F-  
Plan\01\_Vorentwurf\Begrueundung\2024\_11\_22\_11797\_fnp\_begr\_V.docx