

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Anlass der Planung | 5 |
| 2. | Grundlagen der Planung | 5 |
| 2.1. | Aufstellungsbeschluss | 5 |
| 2.2. | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.3. | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3. | Bestandssituation | 6 |
| 4. | Planerische Vorgaben | 7 |
| 4.1. | Landesplanung und Raumordnung | 7 |
| 4.2. | Flächennutzungsplanung | 8 |
| 4.3. | Landschaftsplanung..... | 9 |
| 4.4. | Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht | 9 |
| 4.5. | Weitere Vorgaben..... | 10 |
| 5. | Ziele der Planung | 10 |
| 6. | Städtebauliches Konzept | 11 |
| 7. | Inhalt des Bebauungsplans | 13 |
| 7.1. | Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen B“ | 13 |
| 7.2. | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 7.3. | Bauweise | 16 |
| 7.4. | Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen | 16 |
| 7.5. | Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 17 |
| 7.6. | Private Grünfläche | 18 |
| 8. | Örtliche Bauvorschriften | 18 |
| 8.1. | Firstausrichtung..... | 18 |
| 8.2. | Dachform | 19 |
| 8.3. | Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dachfenster | 19 |
| 8.4. | Dacheindeckung und -begrünung..... | 20 |
| 8.5. | Außenwände | 20 |
| 8.6. | Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten | 21 |
| 8.7. | Ausnahmen | 21 |
| 8.8. | Werbeanlagen | 22 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 8.9. | Befreiungen | 22 |
| 8.10. | Ordnungswidrigkeiten | 22 |
| 9. | Nachrichtliche Übernahmen | 22 |
| 9.1. | Deichschutz | 22 |
| 9.2. | Gesetzlich geschützter Biotop | 22 |
| 9.3. | Baumschutzsatzung | 23 |
| 10. | Oberflächenentwässerung | 23 |
| 11. | Erschließung | 23 |
| 11.1. | Verkehrliche Erschließung | 23 |
| 11.2. | Versorgung | 23 |
| 11.3. | Entsorgung | 24 |
| 12. | Hinweise | 24 |
| 13. | Flächenbilanz | 25 |
| 14. | Umweltbericht | 25 |
| 15. | FFH-Vorprüfung | 25 |
| 16. | Artenschutzrechtliche Vorprüfung | 25 |
| 17. | Verfahrensvermerke | 26 |
| 18. | Zusammenfassende Erklärung | 27 |

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. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Dorf“ den Großteil des Inseldorfes neu beregelt und damit eine Richtschnur für die städtebauliche Entwicklung festgelegt.

Die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans lassen 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 beregeln, um die Flächennutzung sowohl im Hinblick auf die geordnete Siedlungsentwicklung als auch den Hochwasserschutz verträglich zu gestalten. Daher wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan die 8. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

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 des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Bahnhof“ 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),

- 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. Räumlicher Geltungsbereich

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 und befindet sich in Flur 1 der Gemarkung Spiekeroog.

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 geegigten Dächern und verklinkerten 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 Inseldorfes. Die Trasse der Inselbahn führt südlich der Gemeindestraße „Westend“ nach Westen bis zum Haltepunkt beim Strand am westlichen Ende der Insel.

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.

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

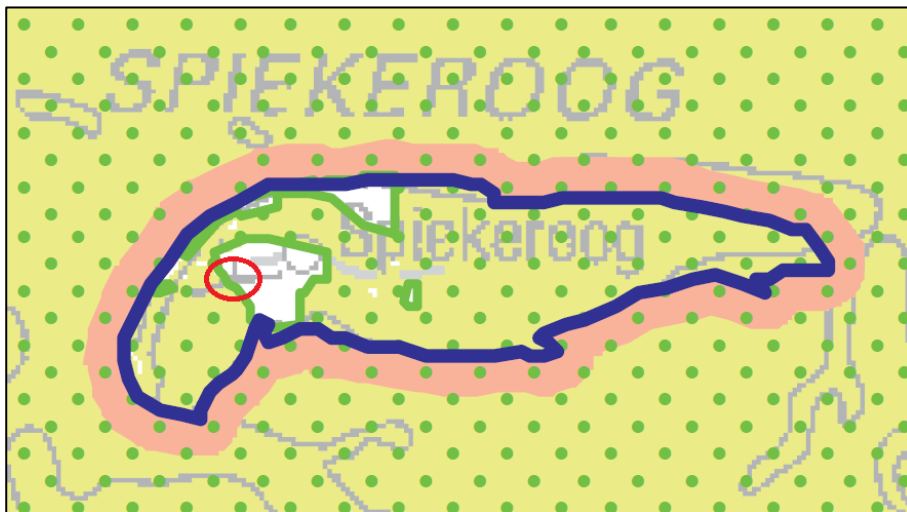
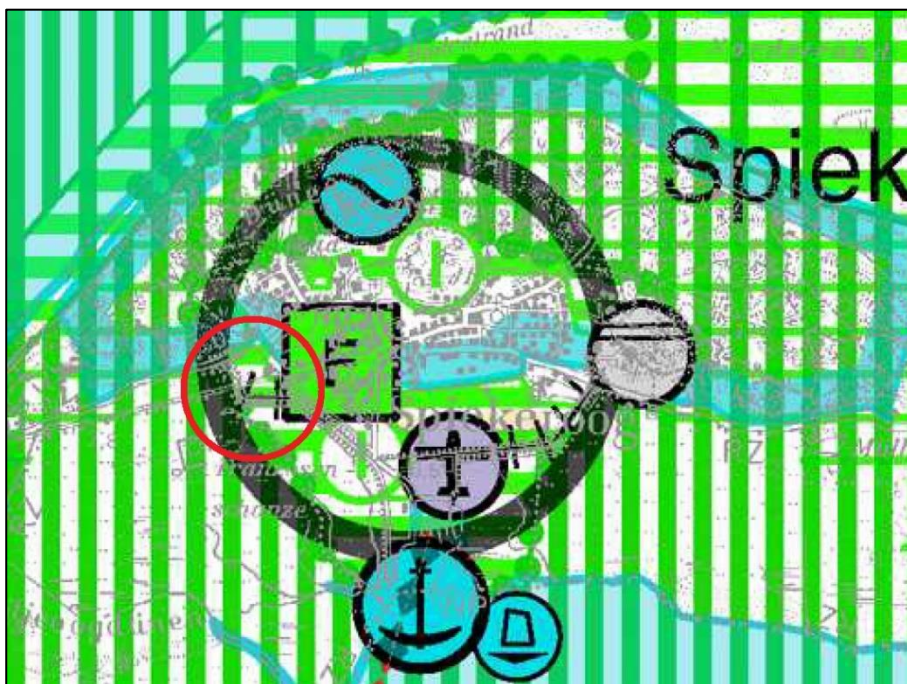


Abbildung: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



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 parallel zur Gemeindestraße „Westerloog“ trifft der Flächennutzungsplan seit der 7. Änderung die Darstellung einer

Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wohnen/Ferienwohnen. Die Deichschutzzzone wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich aus diesen Darstellungen nicht entwickeln. Die o. g. 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

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.¹

Das Ortsrecht der Gemeinde Spiekeroog umfasst mehrere Satzungen, die übergreifend verbindliche Regelungen für Teile des Inseldorfes treffen. Dies sind die Bauge-

¹ 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.

Bebauungsplan Nr. 21 „Am Bahnhof“ – Begründung (Vorentwurf)

staltungssatzungen und die Erhaltungssatzung. Die Geltungsbereiche der Bauge- staltungssatzung II bzw. der Erhaltungssatzung erfassen alle bzw. die meisten² be- bauten Grundstücke zwischen „Westend“, „Westerloog“ und der Deichlinie. Zu- dem wurde eine Lichtleitlinie beschlossen.³

Zur Berücksichtigung der o. g. Satzungen in der vorliegenden Planung siehe Kap. 6 und 9).

4.5. Weitere Vorgaben

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

Der NLWKN nimmt in regelmäßigen Abständen Überprüfungen und ggf. Neube- wertungen der Deichhöhen vor. Da der sogenannte Unterbestick des südwestlichen Deichabschnitts auf der Insel Spiekeroog innerhalb des Toleranzbereiches liegt und andere Deichabschnitte an der ostfriesischen Küste sowie auf den Inseln deutlich kritischere Abweichungen von den Sollhöhen aufweisen, ist noch kein förmliches Verfahren zur Deicherhöhung auf Spiekeroog eingeleitet worden. Eine Deicherhö- hung bedeutet auch eine Verbreiterung. Daher ist es grundsätzlich möglich, dass der Deich ins Plangebiet hinein verbreitert wird.

Aus Gründen von Deichschutz und -unterhaltung wurde der Betrieb der Inselbahn in den Jahren 2020 und 2021 ausgesetzt. Grund hierfür war das marode Tor im Deichschart. Zur Behebung dieses Zustands wurden verschiedene Möglichkeiten diskutiert, u. a. auch ein Deichlückenschluss. Letztlich fiel die Entscheidung zu- gunsten einer Erneuerung des Tors, die 2021 abgeschlossen wurde. Seitdem ist der regelmäßige Verkehr wieder aufgenommen. Zudem soll ein stillgelegter Streckenteil (gegenwärtig Naturpfad) nach Süden in Richtung des Zeltplatzes wieder in Betrieb genommen werden. Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Planung davon ausgegangen, dass die Strecke der Inselbahn dauerhaft bestehen bleibt und betrie- ben wird.

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.

² Das Grundstück des Bauhofs wird nicht von der Erhaltungssatzung erfasst.

³ Lichtleitlinie der Gemeinde Spiekeroog „Sterneninsel Spiekeroog“, Ratsbeschluss 15.04.2021

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 Wohnraumman- gel 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 Inseldorfs 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 Gästebeherber- gung ist daher ein weiteres Planungsziel.

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

Ohne verbindliche Bauleitplanung fehlte die rechtliche Grundlage für Baugenehmi- gungen, da sich die gewählte Fläche im Außenbereich befindet. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe des Deiches ist es zudem erforderlich, die zulässigen Nutzun- gen in Art und Umfang so zu regeln, dass die Belange von Küsten- und Hochwas- serschutz nicht beeinträchtigt werden (vgl. insbesondere Kap. 4.5). Hierfür ist es sinnvoll, alle Flächen zwischen der Bebauung entlang der Straße „Westend“ und dem Deich, die noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst sind, in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einzubeziehen. Damit wer- den klare Verhältnisse für Bebauung und Nutzung geschaffen und alle betroffenen Belange angemessen berücksichtigt. Insofern wird die städtebauliche Ordnung langfristig gewährleistet.

Somit ist ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Bedingt durch die Nähe zum Deich und das Ziel der städtebaulich verträglichen Ar- rondierung des Dorfrandes steht für die Neubebauung relativ wenig Raum zu Ver- fügung. Daher muss die verkehrliche Erschließung möglichst platzsparend sein. Dies lässt sich nur durch eine lokale Erschließungsstraße erreichen, die die Straßen „Westend“ und „Westerloog“ miteinander verbindet. Die vorhandene Bebauung er- laubt eine sinnvolle Anbindung an die letztgenannte Straße nur nördlich des ehe- maligen Bahnhofgebäudes. Hier steht eine ausreichende Trassenbreite zur Verfü- gung und die Fläche ist am „Westerloog“ bereits teilweise befestigt.

Aus den o. g. Gründen ist die Bautiefe begrenzt. Die Bebauung kann daher nur einreihig erfolgen. Weiter westlich lassen die deichrechtlichen Bestimmungen die Ausweisung eines Baugebiets nicht zu.

Hinsichtlich der Art Nutzung soll sich das Baugebiet in die Nachbarschaft und in das Gesamtkonzept für das Inseldorf einfügen, wie es im Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ seinen Niederschlag gefunden hat. Für abweichende Regelungen besteht kein Bedarf. Insofern wird auch im Baugebiet künftig eine Mischung aus Dauer- und Ferienwohnen zulässig sein.

Mit der vorliegenden Planung erhält die Gemeinde die (wie oben bereits erwähnt) äußerst seltene Möglichkeit, ein Neubaugebiet von Anfang an zu entwickeln. Diese Gelegenheit möchte die Gemeinde nutzen, um Vorgaben zur Gestaltung zu erproben, die sich im Wesentlichen auf das Ortsbild beziehen, aber dabei in besonderem Maße Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit berücksichtigen. Eine bloße Übernahme der Bestimmungen aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ und aus der Baugestaltungssatzung II wäre daher nicht zielführend. Vor diesem Hintergrund wurde ein Konzept zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung entwickelt, das inhaltlich eng an die o. g. gemeindlichen Satzungen angelehnt ist. Damit wird ein städtebaulich sinnvoller Rahmen gesetzt, der zum einen ein hinreichend einheitliches Ortsbild gewährleistet. Zum anderen werden wie eben erläutert neue Regelungen eingeführt, um sie einem Praxistest zu unterziehen.

Die Erhaltungssatzung kann sich ihrem Sinn und Zweck nach nur auf bebaute bzw. baulich nutzbare Flächen beziehen. Daher ist das Plangebiet im Unterschied zu den benachbarten Baugrundstücken nicht von der Erhaltungssatzung erfasst. Vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung aller Baugrundstücke mit der gleichen bzw. ähnlichen Nutzbarkeit erscheint es sinnvoll, das mit der vorliegenden Planung geschaffene Bauland in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufzunehmen. Allerdings ist es nicht sinnvoll, dies im Rahmen der Planaufstellung weiter auszuführen, da die Gemeinde die Planungshoheit auch dann behält, wenn die Baugrundstücke verkauft werden. Insofern kann über eine Einbeziehung der entsprechenden Teile des Plangebiets nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans beraten und entschieden werden.

Für eine bauliche Nutzung 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. und Ausführungen in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans). Daher wird es im Rahmen der gemeindlichen Abwägung als vertretbar angesehen, in diesen Biotop einzugreifen, zumal der Umfang des Eingriffs auf das geringstmögliche Maß beschränkt bleibt. Die rechtlichen Bestimmungen lassen für Situationen wie im vorliegenden Fall entsprechende Spielräume durch Ausnahmegenehmigungen u. ä. zu. Der Ausgleich der Eingriffe wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur vorliegenden Planung verbindlich geregelt. Insofern wird die Notwendigkeit, das Küstendünengehölz teilweise zu beseitigen, nicht als Hindernis für den Planvollzug angesehen.

Die ans neue Baugebiet anschließenden Flächen bis zur westlichen Grenze des Plangebiets liegen innerhalb der Deichschutzzone. Hier können bauliche Nutzungen nur sehr eingeschränkt zugelassen werden, da der Deichschutz den Vorrang hat (vgl. Kap. 4.5). Eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit (z. B. als Parkanlage) vorzusehen ist insofern nicht sinnvoll, als die Gestaltungsmöglichkeiten durch die gegebene Situation sehr eingeschränkt sind. Außerdem wäre bei einer Nutzung als öffentliche Grünanlage der rückwärtige Bereich der neuen Baugrundstücke Störungen durch die Besucher ausgesetzt. Dies ist unbedingt zu vermeiden, da der rückwärtige Teil der Grundstücke für ruhige Erholungsnutzungen in den Hausgärten zur Verfügung stehen soll, so wie es überall im Inseldorf üblich und von der Bauleitplanung abgesichert ist.

Im Hinblick auf die o. g. Vorgaben des BRPH wurde bereits im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt, dass außerhalb des Risikogebiets für Hochwasserereignisse keine Flächen zur Verfügung stehen und durch die Siedlungsarrondierung die allgemeine Exposition gegenüber Hochwasserereignissen im Gemeindegebiet nicht erhöht wird. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insofern keine Notwendigkeit für diesbezügliche Festsetzungen.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen B“

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie oben erläutert aus dem Bebauungsplans Nr. 22 „Dorf“ übernommen. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, dauerhaften Wohnraum im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung zu schaffen. In der Begründung zu genanntem Bebauungsplan heißt es in Kap. 5 über die Art der baulichen Nutzung:

„Dabei soll [...] eine hohe Durchmischung des Dauerwohnens mit Unterkünften für die Gästebeherbergung erfolgen. Die Siedlungsbereiche sind mit dem seinerzeit aufkommenden Fremdenverkehr seit spätestens Mitte des 19. Jahrhunderts durch die Mischung von Wohnnutzung und kleinteiliger Gästebeherbergung gekennzeichnet: In vielen Wohngebäuden waren neben der eigengenutzten Wohnung auch Räume zu Beherbergungszwecken vorhanden. Daher wird [...] sowohl das Dauerwohnen als auch das Ferienwohnen allgemein zugelassen. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Absicht, durch diese Nutzungsmischung einerseits die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und andererseits ein ausreichendes Angebot an Ferienwohnnutzungen zur Beibehaltung und Förderung der touristischen Funktion zu sichern.“ Die Zweckbestimmung "Wohnen/Ferienwohnen" basiert auf folgenden Grundsätzen: „Das Dauerwohnen ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Kennzeichnend für eine Dauerwohnnutzung ist zudem nach aktueller Rechtsprechung eine Beschränkung auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben. Dies stellen auch die textlichen Festsetzungen [...] klar. Demnach liegt eine Dauerwohnnutzung vor, wenn der Wohnungsinhaber seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog hat und mit seinem Hauptwohnsitz im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.

Eine Ferienwohnnutzung liegt nach § 13a BauNVO vor, wenn Gebäude oder Räume ständig wechselnden Gästen gegen Entgelt zum vorübergehenden Aufenthalt bereitgestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Eine Ferienwohnnutzung ist gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eine eigenständig typisierte Nutzungsart.

Die Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen bzw. Gästebeherbergung ist [...] prägend für die Gemeinde Spiekeroog und unterscheidet sich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der BauNVO. [...] In der jetzigen Situation ist der Anteil an Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung in den betreffenden Siedlungsbereichen der Gemeinde Spiekeroog bereits relativ hoch. Der hohe Anteil an Vermietungen trägt dem Umstand Rechnung, dass Spiekeroog als Insel und Kurort eine hohe Bedeutung für den Tourismus hat. Daher werden die planerischen Festsetzungen so getroffen, dass die Fremdenbeherbergung weiterhin in größerem Umfang möglich ist. Gleichwohl soll [...] dem Dauerwohnen ein hohes Gewicht eingeräumt werden, um substanziell Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern bzw. neu zu schaffen.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung [...] ist § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Die Vorschrift ermächtigt zur Festsetzung von Sondergebieten für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.“

Im Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ werden unter der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ 2 Sondergebiete mit unterschiedlichen Katalogen zulässiger Nutzungen differenziert. Das Gebiet A ist stark auf das ruhige Wohnen ausgerichtet und lässt als ergänzende Nutzungen nur Räume für freie Berufe und Läden zu. Zudem fordert es einen Anteil von 60 % der Geschossfläche für das Dauerwohnen. Das Gebiet A wird allerdings nur für einen untergeordneten Teil des Inseldorfs festgesetzt. Zum Großteil wird das Gebiet B festgesetzt, das neben den o. g. Nutzungen als Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässt. Dementsprechend wird hier auch ein deutlich geringerer Anteil des Dauerwohnens gefordert (40 %). Dies entspricht der Prägung im Bereich des Plangebiets. Daher wird hier das Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen B“ festgesetzt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Wie in Kap. 6 erläutert, ist der Platz für neues Bauland begrenzt. Es ist nicht sinnvoll, das Baugelände bis an den Deich heran festzusetzen, da dann sehr große Anteile des ausgewiesenen Baulands faktisch nicht als solches nutzbar wären. Die neuen Baugrundstücke werden damit in der Größe unter dem Durchschnitt des Inseldorfs liegen. Daher ist es für eine sinnvolle Ausnutzbarkeit notwendig, eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen als für den Großteil des übrigen Inseldorfs. Der Orientierungswert für die GRZ in Wohngebieten (und Ferienhausgebieten) gemäß § 17 BauNVO ist hierfür angemessen.

Die Überschreitung der GRZ wird unter das gesetzlich mögliche Höchstmaß be-

schränkt.⁴ Da Spiekeroog autofrei ist, besteht keine Notwendigkeit für die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen für Kraftwagen. Die zulässigen Nutzungen erfordern auch keine umfangreichen Nebenanlagen. Insofern ist das gewählte Maß der baulich nutzbaren Grundfläche ausreichend bemessen.

Eine weitere Bestimmung zur Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ übernommen. In der Begründung heißt es in Kap. 5.2 zum Maß der baulichen Nutzung dazu:

„Die textlichen Festsetzungen [zur Art der baulichen Nutzung] geben vor, dass ein Mindestanteil der Geschossfläche jedes Grundstücks [...] für Dauerwohnungen zu verwenden ist. Mit der textlichen Festsetzung [...] wird auf Grundlage von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Demnach sind auch Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen. Diese Festsetzung erfolgt, da es sich bei den Dachgeschossen der Gebäude im Plangebiet i.d.R. nicht um Vollgeschosse [handeln wird], diese Flächen jedoch bei dem vorzusehenden Mindestanteil von zu schaffendem Dauerwohnraum berücksichtigt werden sollen.“

Die Firsthöhe wird im Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ standardmäßig mit 9,5 m festgesetzt. Dies wird in den vorliegenden Bebauungsplan nicht übernommen, da das vorliegend geplante Baugebiet den randlichen Abschluss des bebauten Inseldorfs bilden wird. Eine um einen halben Meter geringere Höhe trägt dem Rechnung.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe wird im Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ auf die jeweilige Erschließungsstraße Bezug genommen. Für die vorliegende Planung ist dies nicht sinnvoll, da die Erschließungsstraße erst hergestellt werden muss und der Aufwand für die Vorbereitung des Baugrunds durch Bodenab- und auftrag so gering wie möglich gehalten werden soll. Gleichwohl ist der untere Bezugspunkt so zu wählen, dass eine hinreichende bauliche Nutzbarkeit im Sinne der Zweckbestimmung möglich ist und andererseits das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Daher wird auf Höhendaten der jeweils höchsten Punkte der Bestandsgebäude sowie der öffentlichen Verkehrswege zurückgegriffen, die im Sommer 2023 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) erhoben wurden.

Der höchste Punkt der Bestandsbebauung angrenzend an das Baugebiet liegt auf der Höhe von 12,5 m NHN (Hausnummer „Westerloog“ 21). Unter Berücksichtigung der Geländehöhe auf der noch unbebauten Fläche wird eine Bezugshöhe von 3,4 m NHN gewählt. Dies entspricht der Höhenlage der Straße „Westerloog“ in der Mitte vor der Hausnummer 27. Die maximal zulässige Höhe reicht somit bis auf 12,4 m NHN, womit sich die zulässige Bebauung harmonisch in den Bestand einfügen wird.

⁴ Ohne weitere Festsetzungen wäre eine Überschreitung der GRZ um 0,2 auf ein Gesamtmaß von 0,6 möglich, was einer von baulichen Anlagen überdeckten Fläche von 60 % je Baugrundstück entspräche.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe wird nur für den Fall zugelassen, dass dies für die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien notwendig ist. Im Einzelfall können sich ggf. Unsicherheiten ergeben, ob z. B. eine Photovoltaikanlage noch ein untergeordneter Teil des Daches ist oder ob es sich um eine eigenständige Anlage handelt, die am Gebäude installiert wird. Für solche Fälle wird ein angemessener Spielraum eröffnet, damit Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der künftigen Bauvorhaben nicht durch die Vorgaben des Bebauungsplans beeinträchtigt werden (vgl. hierzu auch Kap. 8.7).

Diese Regelung wird durch die Festsetzung minimaler und maximaler Traufhöhen ergänzt, da dies ein wesentliches Gestaltungsmerkmal darstellt, das als solches auf einen Blick zusammen mit der zulässigen Gesamthöhe der Gebäude der Planzeichnung zu entnehmen sein soll. Die minimale Traufhöhe soll die Errichtung extrem vom Bestand abweichend gestalteter Gebäude verhindern (z. B. Nurdachhäuser). Die maximale Traufhöhe von 4,5 m ist großzügiger als das für den Großteil des übrigen Inseldorfs geltende Maß von 3,6 m. Damit soll eine hinreichende Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum eröffnet werden, da der vorliegende Bebauungsplan im Unterschied zur Baugestaltungssatzung II keine Dachaufbauten zulässt. Näheres hierzu wird im Kapitel über die örtlichen Bauvorschriften ausgeführt (s. Kap. 8).

7.3. Bauweise

Die Bebauung des Inseldorfs besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern. Dem wird in der vorliegenden Planung Rechnung getragen, indem die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Referenz herangezogen wird.

In Verlängerung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes kann die zur Verfügung stehende Fläche ausgenutzt werden, ohne dass es zu städtebaulicher Spannung durch besonders lange Gebäude kommt. Daher wird hier die offene Bauweise ohne Modifikationen festgesetzt.

Im übrigen Baugebiet wäre die die in der offenen zulässige Gebäudelänge von maximal 50 m städtebaulich nicht verträglich. „Gebäuderiegel“ entlang der Erschließungsstraße passen nicht zur kleinteiligen Prägung des Inseldorfs, die erhalten und fortentwickelt werden soll. Eine genaue Bestimmung der Grundflächen für die einzelnen Gebäude durch Baugrenzen wäre allerdings nicht im Sinne der Bauleitplanung und würde den Spielraum für die Umsetzung der Bebauung unzweckmäßig einengen. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge auf ein verträgliches Maß enthält.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Durch die oben erläuterten Regelungen zur Bauweise kann eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die mit einer maximalen Breite von 26 m einen angemessenen Spielraum für die Umsetzung einzelner Bauvorhaben offenlässt. Im übrigen Inseldorf betragen die möglichen Bautiefen in den Sondergebieten für das Wohnen und Ferienwohnen vorwiegend 20 m, in manchen Fällen aber auch 30 und 40 m. Damit liegt das gewählte Maß im üblichen lokalen Rahmen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Gegebenheiten muss die Nutzung der Baugrundstücke differenziert geregelt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche reicht z. T. in die Deichschutzzone hinein. Diese muss von Hindernissen für Maßnahmen zur Unterhaltung und zum Schutz des Deiches freigehalten werden. Im gegenwärtigen Zustand wird der Großteil der Deichschutzzone zwar von einem Küstendünenwäldchen eingenommen, das die Begeh- und Befahrbarkeit einschränkt und dessen Beseitigung nicht vorgesehen ist. Allerdings muss die verbindliche Bauleitplanung auch künftige Entwicklungen berücksichtigen, die den bisherigen Zustand verändern (vgl. Kap. 0). Daher wird festgesetzt, dass ortsfeste hochbauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) innerhalb der Deichschutzzone nicht errichtet werden und auch Teile von ihnen (z. B. Balkone) nicht hineinragen dürfen. Ein Beispiel für eine zulässige bauliche Nutzung ist eine ebenerdige Terrasse ohne Einfriedungen oder Überdachung. Eine gärtnerische Nutzung innerhalb der Deichschutzzone ist grundsätzlich unproblematisch. Einzelheiten, z. B. zur zulässigen Bepflanzung, werden durch das Deichrecht direkt geregelt, das auch nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden ist.

Entlang der neu zu bauenden Erschließungsstraße (vgl. Kap. 7.5) soll der Bereich außerhalb der Baugrenzen als Vorgarten von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden, da diese für das Ortsbild eine wesentliche Rolle spielen (vgl. Kap. 8.6). Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets an der Straße „Westend“ steht mehr Raum zur Verfügung. Hier ist die Errichtung untergeordneter hochbaulicher Anlagen städtebaulich verträglich. Diese Fläche wird daher angesichts des knappen Flächenangebots einer untergeordneten Bebauung zugänglich gemacht. Ggf. können hier auch gemeinschaftlich nutzbare Anlagen sinnvoll platziert werden.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ wird die Festsetzung übernommen, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO nicht zulässig sind. *„Hierbei handelt es sich um Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen. Mit dem Ausschluss dieser Nebenanlagen soll eine Beeinträchtigung des kleinteiligen, dörflich geprägten Ortsbildes [...] bspw. durch Funkmasten [vermieden] werden. Ein Ausschluss solcher Nebenanlagen innerhalb des Siedlungskerns rechtfertigt sich auch dadurch, dass solche Nebenanlagen außerhalb des Plangebiets, bspw. im Bereich des Hafens, errichtet werden können.“*⁵

7.5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Auf der Fläche der festgesetzten Planstraße soll die Straße gebaut werden, die für die Erschließung des Baugebiets notwendig ist (vgl. Kap. 6). Die gewählte Breite von 4,50 m ist hierfür auskömmlich. Am südlichen Ende der festgesetzten Fläche wird eine Aufweitung vorgesehen, damit die Fahrzeuge der Abfallabholung und der Feuerwehr das Plangebiet ohne Behinderungen anfahren können.

⁵ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ Kap. 5.4 über Nebenanlagen.

7.6. Private Grünfläche

Angesichts der in Kap. 6 erläuterten Gegebenheiten verbleibt für die Flächen zwischen Baugebiet und Deich nur eine Nutzung als private Grünfläche. Diese Bezeichnung bezieht sich ausschließlich auf die Zugänglichkeit und hat mit den Eigentumsverhältnissen nichts zu tun.

Die Zweckbestimmung „naturbelassene Fläche“ bringt zum Ausdruck, dass hier im Randbereich des Inseldorfs keine wesentliche Umgestaltung der Grünfläche oder eine besondere Nutzung vorgesehen ist. Die Fläche soll im Wesentlichen sich selbst überlassen werden. Damit ist klargestellt, dass die Pflegearbeiten nicht zu einem allzu „aufgeräumten“ Zustand führen dürfen, der nicht der zu erhaltenden Eigenart des Gehölzbestandes entspreche, bei dem es sich um einen gesetzlich geschützten Biotop handelt. Zudem wird über Anpflanzflächen mit der Zweckbestimmung Entwicklung von Küstendünengehölzen festgesetzt, dass die Lücken im Gehölzbestand zu füllen sind, um damit einen Teilausgleich für die Beseitigung im Zuge der vorgesehenen Bebauung sicherzustellen. Hierbei wird der Nahbereich der Trasse der Inselbahn ausgespart, um Konflikte zwischen den verschiedenen Funktionen zu vermeiden.

Eine Abzäunung wird verbindlich vorgegeben, damit eine schleichende Ausdehnung der Hausgärten, das Abladen von Gartenabfällen u. ä. innerhalb der Grünfläche unterbleibt.

Die festgesetzte Grünfläche mit dem Küstendünenwäldchen befindet sich innerhalb der Deichschutzzone. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Eingriffe in den Gehölzbestand aus Gründen von Unterhaltung und Schutz des Deiches in Zukunft notwendig sein werden. Damit der Bebauungsplan solchen Maßnahmen nicht entgegensteht, wird eine Festsetzung getroffen, welche für diesen Fall von der Anpflanz- bzw. Entwicklungsfestsetzung für Küstendünengehölze eine Ausnahme zulässt. Die festgesetzte Folgenutzung hat eine dann ebenfalls sich weitgehend selbst überlassen Fläche zum Ziel, die lediglich von Gehölzen freizuhalten ist. Zum bestehenden Küstendünenwäldchen, das nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen ist, werden keine Festsetzungen getroffen, da der Biotopschutz durch das Gesetz unmittelbar gilt (vgl. Kap 9.2).

8. Örtliche Bauvorschriften

Wie in Kap. 6 erläutert, liegt ein Gestaltungskonzept für das Baugebiet vor. Dieses wird über die einzelnen Bauvorschriften umgesetzt, die nachfolgend erläutert werden.

8.1. Firstausrichtung

Sowohl die im Plangebiet vorhandenen Gebäude als auch die in der Nachbarschaft sind mit der Giebelseite zur Straße ausgerichtet. Dieses Bild ist für das gesamte Inseldorf typisch. Eine Abweichung hiervon wäre auch bei Gebäuden in zweiter Reihe unverträglich, v. a. auch deswegen, weil das Inseldorf vom Weg auf der Deichkrone aus überblickt werden kann. Daher wird die Ausrichtung der Firste entsprechend vorgegeben. Im Rahmen der individuellen Gestaltung der Gebäude können unter-

geordnete Teile des Daches auch mit straßenparallelen Firsten versehen werden. Dies stört den gewünschten Gesamteindruck aufgrund der geringen optischen Wirkung nicht. Dies wird in der Formulierung der örtlichen Bauvorschrift durch den Bezug auf die Hauptfirstlinien berücksichtigt.

8.2. Dachform

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Die Gemeinde hat dies in der Baugestaltungssatzung berücksichtigt. Diese Gestaltungsvorgaben wurden für den vorliegenden Bebauungsplan als Grundlage genutzt und soweit nötig angepasst (vgl. u.). Insbesondere wird sichergestellt, dass die Ausführung der Bebauung mit dem inseltypisch geneigten Dach erfolgt. Für die Dachüberstände erfolgt eine klarstellende Regelung, da Freisitze, die an die Außenwand eines Gebäudes unmittelbar anschließen bzw. daran angebaut sind (z. B. Balkone und Terrassen) und keine separate Überdachung haben, sondern vom Hauptdach überdeckt sind, möglich sein sollen. Solche Außenwohnräume können als „zurückgesetzt“ oder „eingezogen“ beschrieben werden. Sie sind zum einen effektiv vor der Witterung geschützt und fügen sich zum anderen besonders gut in die Gesamtstruktur des Gebäudekörpers ein. So wird eine hohe Aufenthaltsqualität für Freisitze mit der Erhaltung und Entwicklung eines ansprechenden Ortsbildes verbunden.

Da untergeordnete Teile der Dächer von Hauptgebäuden sowie die Dächer von Nebengebäuden in ihrer Erscheinung hinter den Hauptdächern zurücktreten, werden sie von der Vorgabe der Dachform ausgenommen.

8.3. Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dachfenster

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Ausschluss von Dachaufbauten und Zwerchhäusern mit einer maximalen Traufhöhe, die das sonst im Inseldorf übliche Maß übersteigt (s. Kap. 7.2), kombiniert. Ersteres soll dafür sorgen, dass die Freiraumprofile der Baukörper durch Quergiebel und Gauben nicht zu massiv werden, da am künftigen neuen Rand des Inseldorfes eine lockere Bebauungsstruktur mit Möglichkeiten zum Durchblick gewünscht ist. Letzteres schafft dafür einen Ausgleich, damit auch ohne Erweiterungen des Daches angemessener Wohnraum in jedem Haus geschaffen werden kann. Zudem unterstützt ein „sauberes“ Dach die im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls vorgegebene Aufbringung von großflächigen Elementen zur Nutzung von Solarenergie (s. Kap. 0) sowie die Energieeinsparung durch eine geringere Gebäudehüllfläche.

Vor diesem Hintergrund kommen zur Belichtung der traufseitigen Bereiche in erster Linie Dachfenster infrage. Auch diese entfalten eine wesentliche optische Wirkung auf die Dachlandschaft. Daher wird eine weitere Regelung getroffen, um den maximalen Umfang klarzustellen, der von Dachfenstern eingenommen werden darf.

8.4. Dacheindeckung und -begrünung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich durch Farbtöne und Materialwahl in die Umgebung einfügen und der exponierten Lage am Ortsrand im Übergang zum Deich gerecht werden.

Der Farbton der Dächer wird entsprechend geregelt, um den Einsatz von Photovoltaikanlagen möglichst unauffällig wirken zu lassen. Hinsichtlich auffälliger Zubehörteile wird wiederum auf die Baugestaltungssatzung II zurückgegriffen, damit bei der Planung der Haustechnik die optische Wirkung hinreichend berücksichtigt wird.

Gründächer entsprechen dem Gestaltungskonzept der Gemeinde für das Neubaugebiet. Zudem können sie Vorteile in Bezug auf die Ableitung von Regenwasser bieten, insbesondere bei Starkregen. Daher werden Gründächer ohne Einschränkungen zugelassen.

Für die Dächer von Nebengebäuden wird eine Dachbegrünung verbindlich vorgegeben, wenn sie entsprechend flach geneigt sind. Dies ist sinnvoll, da hiermit einer Vernachlässigung der untergeordneten baulichen Anlagen sowohl in ästhetischer als auch ökologischer Hinsicht vorgebeugt wird. Der hierfür notwendige Aufwand für Herstellung und Pflege bleibt in einem zumutbaren Rahmen, da diese Dachflächen in ihrer Größe hinter den Hauptdächern deutlich zurückstehen.

8.5. Außenwände

Analog zur Gestaltung der Dächer wurde zur Fassadengestaltung ein stimmiges Konzept für nachhaltigen Materialien entwickelt, die sich in Form und Farbton der Eigenart des Inseldorfs anpassen. Hier wurde § 3 der Baugestaltungssatzung II als Referenz verwendet. Diese Vorgaben wurden ergänzt und angepasst.

Flexibilität bei der Fassadengestaltung soll angemessen möglich sein, auch innerhalb eines Gebäudes. So kann z.B. ein Giebel aus einer Holzfassade bestehen und der andere aus Klinkern, sofern beide Materialien in sich einheitlich sind. Die Kombination verschiedener Fassadenelemente unterstützt die kleinteilige Wirkung des einzelnen Baukörpers.

Im Hinblick auf Überlegungen zur Nachhaltigkeit wird darauf hingewiesen, dass Holz nach den heutigen Berechnungen zu CO₂-Bilanzen ein nachhaltiger Baustoff ist. Für zukünftig entstehende Gebäude, die diese Bilanzierungen vorweisen müssen (Lebenszyklusanalyse, CO₂-Bilanzierung etc.), wird der Einsatz von CO₂-neutralen Fassaden zu einem entscheidenden Kriterium. Demgegenüber haben Klinker durch die Herstellung eine schlechte CO₂-Bilanz. Sie behalten aber als regionaler traditioneller Baustoff ihren Platz in den Gestaltungsvorgaben.

Fenster werden auch ohne Sprossen zugelassen, da dieses Gestaltungsmerkmal nicht von entscheidender Bedeutung für den Gesamteindruck eines Gebäudes ist, weil die maximale Glasfläche genau geregelt wird. Insbesondere steht es in keinem guten Verhältnis, dass der Wärmeschutz des betreffenden Fensters durch Sprossen der bis ins Detail gefälligen Optik wegen immens verringert wird.

Analog zur Dachform werden Nebengebäude nicht von dieser örtlichen Bauvorschrift erfasst, wenn sie nicht allzu groß sind.

8.6. Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

Die Gestaltung des halb privaten und halb öffentlichen Raums zwischen Haus und Erschließungsstraße ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Insofern wurde auch dieser Punkt in § 5 der Baugestaltungssatzung II berücksichtigt. Durch zu hohe Hecken oder andere Einfriedungen kann der unangenehme Eindruck von Enge entstehen. Zudem können Zäune in allen möglichen Farben gestrichen werden, wenn hierzu keine Regelung getroffen wird, was nicht mit der inseltypischen Gestaltung vereinbar wäre. Eine zu geringe oder gänzlich fehlende gärtnerische Gestaltung oder überdimensionierte bauliche Anlagen (z. B. befestigte Zuwegungen parallel zur Hauswand, Aufstellflächen für Abfallbehälter) führen zu einem kahlen Erscheinungsbild, das trostlos wirkt. Um diesen Fehlentwicklungen vorzubeugen, wird ein Gestaltungsrahmen formuliert.

Hinsichtlich eventueller Befürchtungen, dass im Neubaugebiet sog. „Schottergärten“ angelegt werden könnten, wird darauf hingewiesen, dass diese bauordnungsrechtlich nicht zulässig sind und eine rechtliche Handhabe dagegen besteht (s. Hinweis Nr. 8 auf dem Plandokument).

8.7. Ausnahmen

In einigen Fällen ist die strikte Einhaltung der oben erläuterten Gestaltungsvorgaben nicht zielführend.

Dies gilt zum einen für Gebäudeteile, die von öffentlich zugänglichen Orten in der näheren Umgebung nicht einsehbar sind und damit das Ortsbild nicht beeinträchtigen können.⁶ Dies kann je nach Konstruktion für Teile von Dächern der Fall sein. Da sich hierdurch Möglichkeiten zur effektiveren Nutzung des Raums in der dritten Dimension ergeben, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht, werden für nicht einsehbare Teile von Dächern Ausnahmen für deren Form und Gestaltung vorgesehen.

Zum anderen können sich aus der bauordnungsrechtlichen Anforderung, einen Anteil der benötigten Energie aus Solarenergie vor Ort zu erzeugen, Schwierigkeiten ergeben, die Bestimmungen zu Dachaufbauten und -gestaltung einzuhalten. Je nach Größe der zur Installation vorgesehenen Anlagen im Verhältnis zum gesamten Gebäude kann die Beurteilung der Unterordnung bzw. Eigenständigkeit dieser Gebäudeteile unterschiedlich ausfallen (vgl. Kap. 7.2). Für solche Fälle wird der nachhaltige Energieversorgung generell der Vorrang eingeräumt, damit die vorliegende Planung sich nicht selbst konterkariert und nicht mit dem Bauordnungsrecht in Konflikt gerät. Allerdings ist die Gemeinde der Auffassung, dass solche Erleichterungen über die Erreichung des gesetzlich geforderten Mindestmaßes hinaus nicht notwendig sind, da Lösungen zur Verfügung stehen, die mit den Vorgaben zur Gestaltung vereinbar sind und einen unauffälligen Einsatz von Photovoltaikanlagen ermöglichen, z. B. die Verwendung von entsprechend farbigen Modulen oder von Dachziegeln mit integrierter Photovoltaik.

⁶ Maßgeblich für die Begrifflichkeit „nähere Umgebung“ ist § 34 BauGB. Dies ist für den jeweiligen Einzelfall zu klären.

8.8. Werbeanlagen

Durch die Zulassung baulicher Nutzungen werden bedingt durch den rechtlichen Rahmen auch Werbeanlagen „automatisch“ zulässig. Es besteht kein Grund diese völlig auszuschließen, zumal die Gemeinde in § 4 der Baugestaltungssatzung II bereits allgemein verbindliche Regeln für deren Gestaltung formuliert hat. Diese werden in die örtlichen Bauvorschriften übernommen. Zudem wird ergänzend klargestellt, dass genehmigungspflichtige freistehende Werbeanlagen nicht zulässig sind, da diese das lokale Ortsbild beeinträchtigen würden.

8.9. Befreiungen

Kein Regelwerk ist in der Lage, jeden Einzelfall und dessen besondere Umstände zu berücksichtigen. Die Zahl möglicher Fallkonstellationen ist unüberschaubar. Daher müssen auch die örtlichen Bauvorschriften mit einer gewissen nachträglichen Flexibilität ausgestattet werden. Dies erfolgt durch die Möglichkeit von Befreiungen, wie es auch in § 7 der Baugestaltungssatzung II gehandhabt wird.

8.10. Ordnungswidrigkeiten

Mit dieser Regelung wird zum einen der Tatbestand der Ordnungswidrigkeit in Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften klargestellt und zum anderen die rechtliche Voraussetzung dafür erfüllt, dass entsprechende Verstöße durch Bußgelder geahndet werden können. Die allgemeine städtebaurechtliche Regelung gemäß § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Deichschutz

An der Grenze des Deichs unmittelbar außerhalb des Plangebiets beginnt die 50 m breite Deichschutzzone. Dies entfaltet durch § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) ebenfalls unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen. Die umgrenzende Signatur wird an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs offengelassen, um zu veranschaulichen, dass die Deichschutzzone sich über das Plangebiet hinaus erstreckt. Näheres zu baulichen Nutzungen innerhalb der Deichschutzzone und den notwendigen Genehmigungen wird im zugehörigen Hinweis ausgeführt (vgl. Kap. 12).

9.2. Gesetzlich geschützter Biotop

Die un bebauten Flächen innerhalb des Plangebiets zählen zum größten Teil zu den Küstendünengehölzen, die nach § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützter Biotop dem direkten Schutz durch das Gesetz unterliegen. Eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung dieser Biotope ist demnach verboten. Ausnahmen dürfen nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dies entfaltet unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher in die Planzeichnung übernommen. Die Bestände, die dauerhaft erhalten bleiben, werden mit der entsprechenden Signatur gemäß PlanZV umgrenzt. Die textliche Übernahme

bezieht sich jedoch auf den gesamten vorhandenen Bestand. Damit ist klargestellt, dass Eingriffe erst dann vorgenommen werden dürfen, wenn die notwendige Ausnahme hierfür vorliegt.

9.3. Baumschutzsatzung

Die Gemeinde verfügt über eine Baumschutzsatzung. Diese schützt Bäume, die aufgrund ihrer positiven Wirkung in ökologischer und ästhetischer Hinsicht in das Baumkataster eingetragen sind. Da auch Bäume in das Baumkataster eingetragen werden können, die sich im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans befinden, kann somit nachträglich eine verbindliche Vorgabe wirksam werden. Hierauf wird durch eine nachrichtliche Übernahme in Textform aufmerksam gemacht.

10. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Bestand sichergestellt.

Die Gemeinde hat die Umsetzbarkeit der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung für die vorliegende Planung durch ein Fachbüro bereits prüfen lassen. Diese Prüfung hatte zum Ergebnis, dass dies grundsätzlich möglich ist. Die konkrete Umsetzung wird in einem Oberflächenentwässerungskonzept niedergelegt, das parallel zur Bauleitplanung ausgearbeitet wird.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen „Westend“ und „Westerloog“ unmittelbar ans Straßennetz im Inseldorf angebunden.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2. Versorgung

Leitungen

Die für die Versorgung notwendigen Hauptleitungen sind innerhalb der Trassen der Gemeindestraßen „Westend“ und „Westerloog“ vorhanden. Das Plangebiet kann an diesen Bestand angebunden werden.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets ist infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Löschwasser

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Gemeinde. Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Der Gemeindebrandmeister legt nötigenfalls den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Die Gemeindeverwaltung und der

Gemeindebrandmeister stimmen Einzelheiten hierzu mit dem Landkreis Wittmund ab.

11.3. Entsorgung

Abwasser

Die Gemeinde Spiekeroog verfügt über ein kommunales Entwässerungssystem. Ein zentrales Element ist hier der Deichbinnengraben. Anfallendes Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, wird in diesem System gesammelt und der Nordsee zugeführt.

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt über die kommunale Kläranlage, an die das Plangebiet über das zentrale Kanalnetz angebunden werden kann.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets ist infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wittmund die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 12).

Zur Wahrung des inseltypischen Ortsbildes hat die Gemeinde Spiekeroog für Teile des Gemeindegebiets flächendeckend örtliche Bauvorschriften in Form einer **Baugestaltungssatzung** erlassen. Hierbei werden Zone I und Zone II unterschieden. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der Baugestaltungssatzung II (Hinweis Nr. 13).

Der vorliegende Bebauungsplan trifft eigene örtliche Bauvorschriften. Diese haben Vorrang vor den Bestimmungen der Baugestaltungssatzung. Der betreffende Teil des Plangebiets wird auf der Planzeichnung benannt. So ist dokumentiert, dass die Gestaltungsvorgaben bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden. Hierzu ist der Vollständigkeit darauf hinzuweisen, dass die Verbindlichkeit der Gestaltungssatzung nur außer Kraft gesetzt ist, solange der vorliegende Bebauungsplan Rechts-

wirksamkeit entfaltet. Die Gemeinde kann diese Situation ggf. bei einer Änderung (oder Neufassung) der Baugestaltungssatzung II durch Anpassung des Geltungsbereichs bereinigen.

Die **Lichtleitlinie** wird nachrichtlich übernommen, um die künftigen Bauherren auf den Beschluss der Gemeinde aufmerksam zu machen (Hinweis Nr. 14). Die Gemeinde strebt an, dass übermäßige Lichtemissionen in den Nachthimmel unterbleiben, da ein klar erkennbarer Sternenhimmel zur Attraktivität Spiekeroogs als Wohn- und Urlaubsort beiträgt. Eine Regelung zur Beleuchtung kann in Bebauungsplänen mangels Rechtsgrundlage allerdings nicht getroffen werden. Von der Gesetzeskonstruktion her ist die Außenbeleuchtung in den einzelnen Baugenehmigungen zu regeln.

13. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen B“ | 4.207 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 615 m ² |
| Private Grünfläche | 3.822 m ² |
| GESAMT | 8.644 m² |

14. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan und die parallel aufgestellte 8. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

15. 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.

16. 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.

17. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Bahnhof“ 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

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Bahnhof“ 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 des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Bahnhof“ 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 Bebauungsplan Nr. 21 „Am Bahnhof“ als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet

Spiekeroog,
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Spiekeroog ist am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Am Bahnhof“ ist damit an diesem Tage rechtswirksam geworden.

Unterzeichnet

Spiekeroog,
Bürgermeister

18. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

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\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begrueundung\2024_11_21_11797_bp_begr_V.docx