



**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

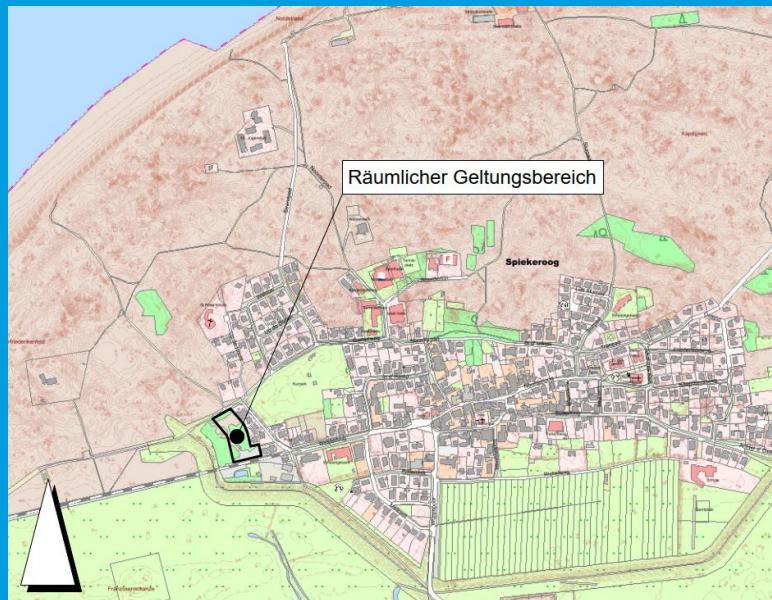
---

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 21**

## **„AM BAHNHOF“**

### **Begründung (Entwurf)**

**Gemeinde Spiekeroog**



**PROJ.NR. 11797 | 24.11.2025**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	6
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	8
4.3.	Landschaftsplanung.....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
4.5.	Weitere Vorgaben.....	10
<b>5.</b>	<b>Ziele der Planung.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans .....</b>	<b>15</b>
7.1.	Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“.....	15
7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.3.	Bauweise .....	18
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen .....	18
7.5.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	20
7.6.	Private Grünfläche .....	20
7.7.	Retentionenfläche, Maßnahmen zum Hochwasserschutz .....	20
7.8.	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche .....	21
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>21</b>
8.1.	Traufhöhen .....	22
8.2.	Dachform .....	22
8.3.	Ausrichtung der Giebel.....	23
8.4.	Dachaufbauten und Dachfenster .....	23
8.5.	Dacheindeckung und -begrünung.....	23
8.6.	Außenwände .....	24
8.7.	Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten .....	25

8.8.	Ausnahmen .....	25
8.9.	Werbeanlagen .....	26
8.10.	Abweichungen.....	26
8.11.	Ordnungswidrigkeiten .....	26
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>26</b>
9.1.	Deichschutz .....	26
9.2.	Baumschutzsatzung .....	27
9.3.	Telekommunikationsleitung unterirdisch.....	27
<b>10.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>28</b>
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	28
11.2.	Versorgung.....	28
11.3.	Entsorgung.....	28
<b>12.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>29</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>30</b>
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>30</b>
<b>15.</b>	<b>FFH-Vorprüfung.....</b>	<b>30</b>
<b>16.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....</b>	<b>30</b>
<b>17.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>31</b>
<b>18.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>32</b>

## 1. Anlass der Planung

Zwischen dem westlichen Rand des Inseldorf und dem Deich befinden sich nördlich der Inselbahn Spiekeroog (Museumspferdebahn) 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 Inseldorf neu geregelt und damit eine Richtschnur für die städtebauliche Entwicklung festgelegt. Vor diesem Hintergrund soll nunmehr ein Neubaugebiet entwickelt werden, das insbesondere der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Inseldorf dient.

Die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans lassen die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans jedoch nicht zu. 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. 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) Niedersächsisches 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.

## 2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Inseldorfes westlich der Bebauung an der Gemeindestraße „Westerloog“ zwischen der Gemeindestraße „Westend“ im Norden und der Trasse der Museumsfahrbahn im Süden. Es ist rund 0,54 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 Museumsfahrbahn 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 lückiger Gehölzbestand (Küstendünenwald), der im östlichen Teil als Auslauffläche für Pferde dient. Südlich der Trasse der Museumsfahrbahn liegen das zugehörige neue Bahnhofsgebäude, der Bauhof sowie ein öffentliches Sanitärbäude. Westlich neben den Gebäuden des Bauhofs liegende befestigte Flächen dienen als Lagerplätze.

Die Gebäude sind in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verkleinkerten Außenwänden gestaltet.

Nordwestlich des Plangebiets schließt sich die Dünenlandschaft im Inselinneren an. Nach Süden und Westen liegt außendeichs die offene Landschaft im Westergroen. Die Trasse der Museumsfahrbahn führt südlich der Gemeindestraße „Westend“ nach Westen bis zum Haltepunkt am Historischen Rettungsschuppen 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 Inseldorfes im Südwesten, des Strandes im Norden sowie der Internatsschule 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

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

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. Für die vorliegende Planung ergeben sich daraus keine direkten Vorgaben.

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 Inseldorfes 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 Vorranggebiets Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung und unmittelbar angrenzend an den Nationalpark und das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

In der Begründung des RROP wird zu den raumordnerischen Festlegungen ausgeführt: Die Inselgemeinde Spiekeroog hat trotz der geringen Einwohnerzahlen aufgrund ihrer peripheren Insellage grundzentrale Aufgaben zu übernehmen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Tourismusfunktion, die die Insel prägt. Spiekeroog gehört zu den touristischen Schwerpunktträumen innerhalb des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“. Bei der Vergabe der raumordnerischen Kategorie „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr“ handelt es sich um die raumordnerische Sicherung vorhandener Standorte. An diesen Standorten, die sich über die Jahrzehnte als Schwerpunkte der touristischen Entwicklung herausgehoben haben, soll vorrangig Qualitätssicherung und -verbesserung erfolgen.

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. Dies bedeutet, dass das Plangebiet im Falle eines extremen Hochwassereignisses (insbesondere schwere Sturmfluten) einer Überflutungsgefahr ausgesetzt ist, Schäden aber nur dann eintreten, wenn die Anlagen zum Hochwasserschutz (Schutzdünen und Deiche) versagen.

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

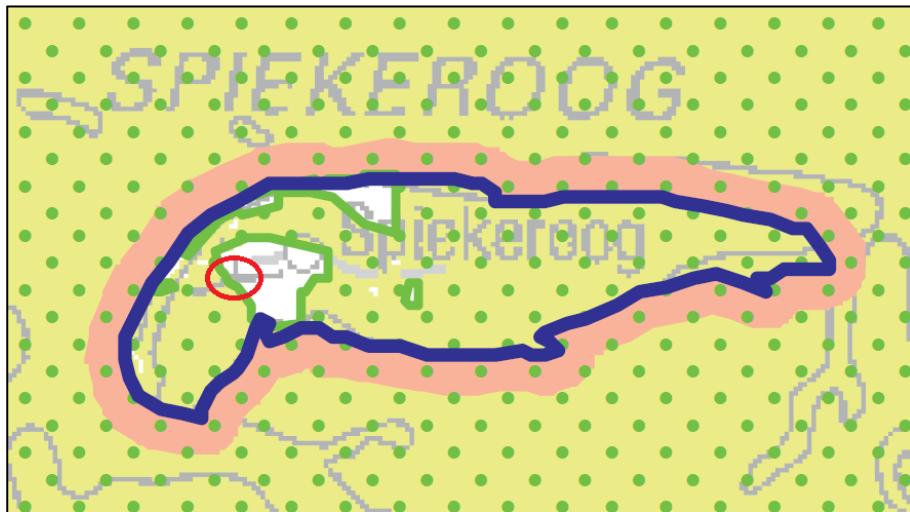
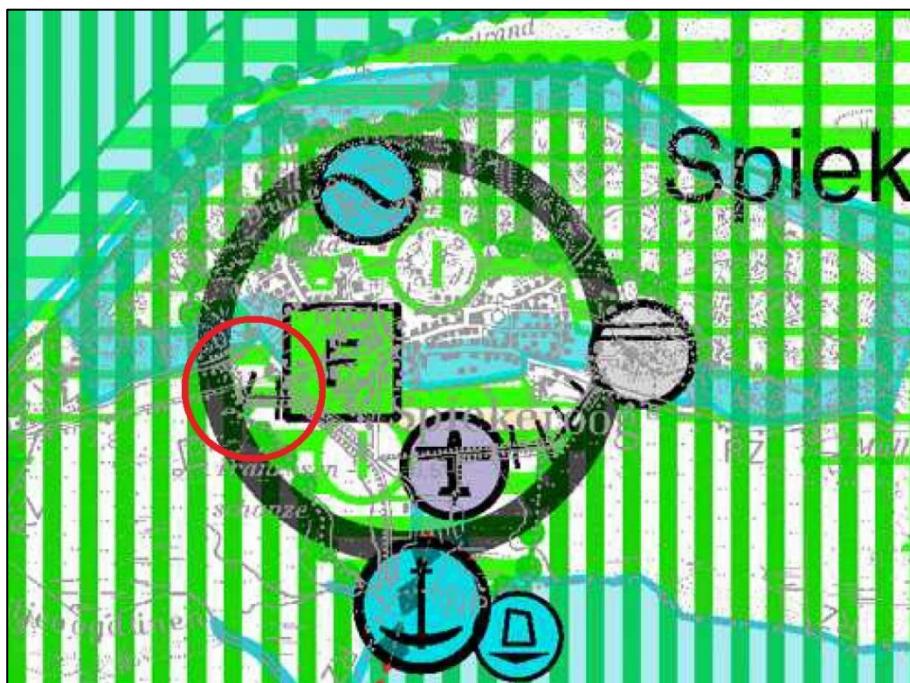


Abbildung: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



#### 4.2.

#### Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangebiets seit der 6. Änderung (wirksam 2009) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Allgemein“ dar. Die westlich benachbarte Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, die Trasse der Museumspferdebahn 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 Deichschutzzone wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung geändert (8. Änderung).

#### 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 Inseldorf 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

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>

<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.

#### 4.5. Weitere Vorgaben

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Deich 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 Nutzung nahegelegener Flächen zu beachten sind. Träger der Deicherhaltung auf Spiekeroog ist der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Norden.

Der NLWKN nimmt in regelmäßigen Abständen Überprüfungen und ggf. Neubewertungen 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. Die vorliegende Planung muss das zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltende Recht und andere geltende Planungen berücksichtigen. Wenn das Deichrecht später einmal geändert werden soll oder entsprechende Planungen erfolgen, müssen diese den dann rechtswirksamen Bebauungsplan beachten.

Es erfolgte eine abschließende Stellungnahme am 29.04.2025 des NLWKN, Direktion - Geschäftsbereich 6 - Oldenburg mit der Aussage: „*Gemäß Darstellung im Deichbuch und vorhandener Bestickfestsetzung aus dem Jahr 1972 liegt die binnenseitige Grenze des Deiches einschließlich Deichböschung, Berme und gem. Bestickfestsetzung vorgesehenem Entwässerungsgraben teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des landeseigenen Flurstücks. Für Ihre Planung nehmen Sie bitte an, dass die Flurstücksgrenze die landseitige Grenze des Deiches ist. Die landseitige Deichschutzzone beträgt 50 m ab dieser Grenze.*“

### 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. Dies dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Erweiterung des bebaubaren Siedlungsgebietes an dieser Stelle bereits vor längerer Zeit durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet wurde. Sie wird nun durch den vorliegenden Bebauungsplan verbindlich umgesetzt.

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 Inseldorf ist. Auf der Insel Spiekeroog haben sich 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.

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.

Ohne verbindliche Bauleitplanung fehlte die rechtliche Grundlage für Baugenehmigungen, da sich die gewählte Fläche im Außenbereich befindet.

Die Planung ist im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Spiekeroog erforderlich. Sie berücksichtigt die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB in dem gebotenen Umfang, weil sich die städtebauliche Zielsetzung durch eine reine Innenentwicklung oder eine Mehrzahl kleinerer Maßnahmen nicht verwirklichen lässt.

## 6. Städtebauliches Konzept

Bedingt durch die Nähe zum Deich und das Ziel der städtebaulich verträglichen Arondierung des Dorfrandes steht für die Neubebauung relativ wenig Raum zu Verfügung. 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 erlaubt eine sinnvolle Anbindung an die letztgenannte Straße nur nördlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes. Hier steht eine ausreichende Trassenbreite zur Verfügung 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.

Dabei bezieht sich die Abmessung der 50 Meter breiten Deichschutzzone (Anlagen landseitig vom Deich) gem. § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) auf die Grundstücksgrenze der Deichparzelle.

Hinsichtlich der Art der baulichen 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 den

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

Baugestaltungssatzungen<sup>4</sup> 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 mit der vorliegenden Planung in einem überschaubaren Rahmen Erkenntnisse für die Planungspraxis mit der o. g. Schwerpunktsetzung zu gewinnen.

Für eine bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen ist eine teilweise Beseitigung der Küstendünenbiotope unvermeidlich. Hierbei handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope. Da die Standortwahl bereits seit längerer Zeit feststeht (s. o.), wird es im Rahmen der gemeindlichen Abwägung als vertretbar angesehen, in diese Biotope einzugreifen, zumal der Umfang des Eingriffs auf einen überschaubaren Umfang beschränkt bleibt (vgl. o. und Ausführungen in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans). Der Eingriff in die Biotope und ein Verstoß gegen die Verbote des § 30 BNatSchG wird nicht durch die Aufstellung eines Bauleitplans bewirkt, sondern durch tatsächliche Handlungen, die regelmäßig baugenehmigungspflichtig sind. Deshalb sind die Verbotsregelungen des § 30 BNatSchG auf der Planungsebene nur unter dem Aspekt der Vollzugsfähigkeit des Plans zu prüfen. Eine Planung, für die zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits feststeht, dass sie dauerhaft oder zumindest auf eine unabsehbare Zeit wegen entgegenstehender naturschutzrechtlicher Verbote nicht umgesetzt werden kann, ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Im vorliegenden Planverfahren ist deshalb nur zu klären, ob das Biotoprecht des § 30 BNatSchG für die Planung ein unüberwindbares Hindernis darstellt. Schließt die zuständige Naturschutzbehörde eine Ausnahme oder Befreiung nicht von vornherein aus oder stellt sie sogar eine Ausnahme oder Befreiung in Aussicht, so ist dem Biotopschutz im Planverfahren hinreichend genüge getan.

Ungeachtet dessen macht die Gemeinde hier von der Möglichkeit des § 30 Abs. 4 BNatSchG Gebrauch. Danach kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden, wenn auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Ist der Antrag erfolgreich, müssen die Bauherrschaften im Zusammenhang mit dem/den Baugenehmigungsverfahren keine weitere Ausnahme oder Befreiung einholen, wenn der Baubeginn innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 30 Abs. 4 BNatSchG nicht inkludierter Teil des Planverfahrens ist, sondern als eigenständiges Verfahren parallel zur Planung läuft. Ist das Verfahren allerdings erfolgreich, steht zugleich fest, dass die Planung auch vollzugsfähig im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist.

---

<sup>4</sup> Die Gemeinde Spiekeroog hat für verschiedene Teile des Inseldorf Baugestaltungssatzungen aufgestellt. Dies sind die Baugestaltungssatzung I vom 23.10.1985, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 19.04.2024 sowie Baugestaltungssatzung II vom 17.03.2006, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 19.04.2024.

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

Entsprechendes gilt für einen kleinen Teil des Küstendünenwaldes im südwestlichen Teil des Plangebiets. Für diesen wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens die Waldeigenschaft nach dem Waldrecht (NWaldLG) festgestellt. Daher ist für diese Fläche eine Waldumwandlung durchzuführen. Die Gemeinde hat sich mit der zuständigen Waldbehörde über das Verfahren gemäß § 8 NWaldLG abgestimmt. Eine Ersatzaufforstung zum Ausgleich des zu beseitigenden Teils des Waldbestandes kommt nicht infrage, da zum einen auf Spiekeroog keine Flächen hierfür zur Verfügung stehen und zum anderen Aufforstungen auf den Ostfriesischen Inseln allgemein nicht landschaftsgerecht sind. Daher greift die Gemeinde auf entsprechende Poolflächen auf dem Festland zurück, wofür sie ein Entgelt entrichtet. Sowohl das LROP als auch das RROP enthalten die grundsätzliche Vorgabe, Waldränder aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft von (potenziell) störenden Nutzungen freizuhalten und einen bestimmten Mindestabstand zu wahren. Im LROP heißt es dazu: „*Waldränder sollen von störenden Nutzungen und Bebauung freigehalten werden. Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes und der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.*“<sup>5</sup> Das RROP führt aus: „*Dem Wald vorgelagert ist eine mindestens 50 m breite Schutz- und Pufferzone grundsätzlich von störenden Nutzungen und Bebauung freizuhalten. Eine Unterschreitung dieses Mindestabstandes ist mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen. Der Waldrand stellt eine breitgefächerte Übergangszone zwischen Wald und angrenzenden Flächen dar. Die natürliche Ausprägung der Waldränder zeigt einen großen Strukturreichtum mit einer Vielfalt heimischer Baum- und Straucharten und einem ausgeprägten Krautsaum. Eine dynamische Waldrandgestaltung ist für den Wald und die angrenzenden Flächen von großer Bedeutung. Strukturreiche Waldränder stellen einen besonders wertvollen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten dar, bieten Schutz z.B. vor Wind und Brand und tragen zur Sicherung und Förderung der Arten- und Strukturvielfalt der Wälder bei. Neben diesen ökologischen und wirtschaftlichen Funktionen steigern Waldränder auch den ästhetischen Wert der Landschaft und tragen somit zur Verbesserung der Erholungsqualität bei. Zur Sicherung dieser Funktionen der Waldränder ist dem Wald vorgelagert eine mindestens 50 m breite Schutz- und Pufferzone grundsätzlich von jeglicher Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten.*“<sup>6</sup>“

Eine gesetzlich verankerte Forderung für Abstände zwischen Wald und baulichen Anlagen bzw. Baugebieten gibt es in Niedersachsen allerdings nicht. Die Einhaltung der o. g. Abstände stellt sich damit nicht als Ziel, sondern Grundsatz der Raumordnung dar und ist der gemeindlichen Abwägung somit zugänglich.

Hierzu ist zunächst noch einmal der obige Hinweis aufzugreifen, dass Waldbestände

<sup>5</sup> vgl. LROP Abschnitt 3.2.1 Ziffer 03 Satz 2, Erläuterungen zum LROP S. 143

<sup>6</sup> vgl. RROP Landkreis Wittmund, Ziffer D 3.310, Beschreibende Darstellung und Begründung S. 23

für die Ostfriesischen Insel nicht landschaftstypisch sind. Die im LROP und RROP benannten Funktionen des Waldes gelten daher für die typischen Biotope und Landschaftsformen der Insel nicht wie auf dem Festland. Durch den kargen Boden und die über das ganze Jahr starken Winde bleiben die Bäume kleiner als auf den meisten Standorten auf dem Festland und wachsen oft gedrungen und mit verschlungenen Stämmen und Ästen. Sie stellen damit ein Biotop dar, das sich vom üblichen Erscheinungsbild des Waldes deutlich unterscheidet. Küstendünenwälder wie im vorliegenden Fall sind somit in die Biotopausstattung und Landschaft auf den Ostfriesischen Inseln eingebunden, die sich durch ihre kleinteilige Struktur auszeichnet. Im vorliegenden Fall steht der Fortbestand des Waldes in Nachbarschaft zum Plangebiet zudem unter dem Vorbehalt der Notwendigkeit von Maßnahmen zur Unterhaltung und zum Schutz des Deiches, was durchaus eine umfangreiche oder vollständige Beseitigung des Waldbestandes beinhalten kann.

Abgesehen von den ökologischen und ästhetischen Funktionen des Waldrandes wird als Schutz vor Gefahren und Schäden durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste u. ä. in der Praxis ein Abstand baulicher Nutzungen zum Waldrand von 35 m als ausreichend angesehen (entspricht etwa der maximalen Höhe hochwachsender Baumarten wie Eiche oder Buche). Allerdings sind Risiken, die von Bäumen aufgrund von Windbruch durch unvorhersehbare Starkwindereignisse oder Waldbrand ausgehen, nicht immer eine hinreichende Begründung für große Abstände, da ansonsten Grüngestaltung mit Bäumen innerhalb von Ortslagen weitgehend ausgeschlossen werden müsste. Nach Erfahrungen von Sachverständigen<sup>7</sup> ist ein erhöhtes Risiko für Leben und Gesundheit der Nutzer eines Gebäudes am Waldrand nicht gegeben. Auch die Rechtsprechung hat festgestellt, dass bei am Waldrand gelegenen Wohngebäuden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 BauGB gewahrt sind, wenn es nur einer abstrakten Baumwurfgefahr ausgesetzt ist.<sup>8</sup> Diese Aussage lässt sich auf die vorliegende Planung anwenden. Auch können Baugenehmigungen nur bei konkreter Baumwurfgefahr versagt werden. Insofern kann das Vorhandensein einer bewaldeten Fläche keine direkten Auswirkungen auf den Inhalt von Bauleitplänen haben. Ansonsten wäre Bauleitplanung in der Nähe von Baumbeständen generell unmöglich.<sup>9</sup> Damit kann die endgültige Bewertung und ggf. die Festlegung entsprechender Maßnahmen in die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. In diesem Rahmen besteht die Gelegenheit, die Baumwurfgefahr konkret begutachten zu lassen.

Für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus keine Probleme. Zum einen ist die Entwicklung von massiven Bäumen mit Höhen bis 35 m aufgrund der besonderen Standortbedingungen nicht zu rechnen (s. o.). Zum anderen wird die Gemeinde die Unterhaltung der Retentionsfläche im Rahmen der Sicherung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung übernehmen (vgl. Kap. 7.7 und 10). Somit kann und wird sie auch im Hinblick auf die gefahrenvorbeugende Pflege der Gehölzbestände (z. B. Begutachtung durch Baumsachverständige, Entnahme nicht mehr standfester

<sup>7</sup> vgl. Wagner, Wolfgang (1985): Abstände zwischen Gebäuden und Wald. - Berlin, Ernst &Sohn sowie Dissertation Dr. Wagner, Deutsches Architektenblatt 3/91)

<sup>8</sup> Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.06.1997, BVerwG 4 B 238/96

<sup>9</sup> Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.09.1996, 1 A 12331/9.OVG

Bäume) sowie die akute Gefahrenabwehr (z. B. Umgang mit Unwettergefahr an Veranstaltungstagen) den Waldbestand im Auge behalten und ggf. auf die Ausführung entsprechender Maßnahmen hinwirken.

Die Unterschreitung des üblichen Waldabstandes lässt sich also im Rahmen der kommunalen Abwägung begründen und rechtfertigen. Im Bebauungsplan sind daher keine entsprechenden Nutzungseinschränkungen vorzusehen.

Die Belange des Waldes und des Waldrechts sind damit ebenfalls vollumfänglich berücksichtigt und stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht entgegen.

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, weil der größte Teil des Inseldorf in diesem Gebiet liegt und es sich um ein generelles Risiko handelt, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Bestand und Entwicklung des Inseldorf werden hierdurch nicht grundsätzlich infrage gestellt. Durch die vorliegende Planung wird die allgemeine Exposition gegenüber Hochwasserereignissen im Gemeindegebiet nicht erhöht. Es besteht insofern keine Notwendigkeit für diesbezügliche Festsetzungen.

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### 7.1. Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“

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 Ferienwohnung 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 Ferienwohnung 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 Wohngebietkategorien 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 Inseldorf 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 Gewerbetriebes zulässt. Dementsprechend wird hier auch ein deutlich geringerer Anteil des Dauerwohnens gefordert (40 %). Dies entspricht der Prägung im Bereich des Plangebiets und auch den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 auf den unmittelbar benachbarten Baugrundstücken. Daher wird für das mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Wohnen/Ferienwohnen“ der Nutzungskatalog des Gebiets B übernommen.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Wie in Kap. 6 erläutert, ist der Platz für neues Bauland begrenzt. Es ist nicht sinnvoll, das Baugebiet 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 Inseldorf liegen. Daher ist es für eine sinnvolle Ausnutzbarkeit notwendig, eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen als für den Großteil des übrigen Inseldorf. Der Orientierungswert für die GRZ in Wohngebieten (und Ferienhausgebieten) gemäß § 17 BauNVO ist hierfür angemessen.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu

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

50 % wird unter das gesetzlich mögliche Höchstmaß beschränkt.<sup>10</sup> 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.“*

Damit keine Beeinträchtigungen des Ortbildes entstehen, sind Regelungen zur vertikalen Ausdehnung baulicher Anlagen notwendig (vgl. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Hierfür werden Höhenwerte festgesetzt, da diese im vorliegenden Fall eindeutig bestimmbar und nachvollziehbar sind. Die maximale Firsthöhe ist identisch mit der maximalen Gebäudehöhe. Hierbei ist zu beachten, dass die festgesetzte Höhe Bezug nimmt auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF). Diese muss auf einem bestimmten Niveau über der noch zu errichtenden Erschließungsstraße angeordnet werden, um Schäden an den Gebäuden bei Hochwasser- oder Starkregenereignissen zu vermeiden (s. Kap. 7.7). Die neue Erschließungsstraße soll nicht wesentlich höher oder niedriger liegen als die aktuelle Höhe der Geländeoberfläche. Damit die Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhen an Gebäuden eindeutig ermittelt werden können, auch wenn die Straße noch nicht fertiggestellt ist, werden 2 Referenzpunkte festgesetzt, mit der die Höhenlage der Straße im endausgebauten Zustand festgelegt wird.

Zum Vergleich der aktuell zulässigen und vorliegend geplanten Höhen wird auf Höhendaten der jeweils höchsten Punkte der Bestandsgebäude sowie der öffentlichen Verkehrswägen zurückgegriffen, die im Sommer 2023 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) erhoben wurden.

Die Höhenlage (Oberkante Fahrbahndecke) der Straße „Westerloog“ im Bereich des Knotenpunktes mit der Straße „Westend“ beträgt 3,5 m NHN und vor dem Grundstück „Westerloog“ 17 (ehemaliges Bahnhofsgebäude) 2,8 m NHN. Somit ist erkennbar, dass die geplante Erschließungsstraße mit dem Verlauf des „Westerloogs“ korrespondiert. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“, der für die vorhandenen Gebäude

<sup>10</sup> 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.

am „Westerloog“ gilt, lässt eine maximale Firsthöhe von 9,5 m zu. Hieraus ergibt sich am o. g. höchsten Punkt der Straße bei voller Ausnutzung eine Höhenlage von 13,0 m NHN. Bei einer zulässigen Firsthöhe von maximal 9,5 m im Gebiet der vorliegenden Planung wären Gebäude mit einer Höhe von bis zu 13,3 m NHN (inkl. hinzuzurechnender o. g. Höhe für die OKFF) zulässig. Dies ist unerwünscht, da das vorliegend geplante Baugebiet den randlichen Abschluss des bebauten Inseldorfes bilden wird. Daher ist eine niedrigere Firsthöhe zu wählen. Für eine sinnvolle Nutzbarkeit von Gebäuden ist das Maß von 9,0 m ausreichend. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Höhe für die OKFF ergibt sich daraus für den am höchsten gelegenen Punkt im Baugebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,8 m NHN. Damit ist sichergestellt, dass das angestrebte Siedlungsbild nicht gefährdet wird.

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).

### 7.3. Bauweise

Die Bebauung des Inseldorfes 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 passten nicht zur kleinteiligen Prägung des Inseldorfes, 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 von 25 m 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 Tiefe von 25 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.

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

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. 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 baulich integrierte Einfriedungen oder Überdachung. Hierdurch sind die überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Bautiefe von maximal 20 m uneingeschränkt nutzbar, was aber noch immer einen angemessenen Spielraum im o. g. Sinne darstellt. Die Zulassung von eigenständigen Einfriedungen in der Deichschutzzone (z. B. an den Grundstücksgrenzen) wird in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt (in Abstimmung mit den für den Deich zuständigen Behörden). So wird verfahren, weil es sich hier einerseits um untergeordnete bauliche Anlagen handelt. Andererseits soll durch den Bebauungsplan keine generelle Ausnahme normiert werden, damit der Einzelfall berücksichtigt werden kann und keine Rechtsansprüche entstehen, die mit dem Deichschutz nicht vereinbar wären. Eine gärtnerische Nutzung innerhalb der Deichschutzzone ist grundsätzlich unproblematisch. Einzelheiten hierzu, 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 (außer Einfriedungen) freigehalten werden, da die Vorgärten für das Ortsbild eine wesentliche Rolle spielen (vgl. Kap. 8.7). 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 solchen Bebauung zugänglich gemacht. Ggf. können hier auch gemeinschaftlich nutzbare Anlagen sinnvoll platziert werden.

Weiterhin wird die Trasse für den Regenwasserkanal von baulichen Anlagen freigehalten (vgl. Kap. 7.8).

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.“<sup>11</sup>

### 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 Ausbaubreite muss mindestens 4,50 m betragen, um auskömmlich zu sein. Am südlichen Ende der festgesetzten Fläche wird eine Aufweitung vorgesehen, damit die Fahrzeuge der Abfallabholung und der Feuerwehr das Plangebiet ohne Behinderungen anfahren können.

### 7.6. Private Grünfläche

Nördlich benachbart zum Plangebiet befindet sich der Knotenpunkt der Straße „Westend“ mit dem befestigten Weg „Damenpad“. Der „Damenpad“ ist Teil des Wege- netzes nordwestlich des Inseldorf, das von Spaziergängern bzw. Wanderern intensiv genutzt wird. Hier ist es aus verkehrlich-funktionalen und ästhetischen Gründen sinnvoll, eine möglichst harmonische Kreuzungssituation der geplanten Erschlie- ßungsstraße mit dem „Damenpad“ herzustellen. Die geplante Trasse wird daher leicht verschwenkt. Die östlich an den künftigen Straßenkörper anschließende Fläche innerhalb des Plangebiets soll keiner baulichen Nutzung zugänglich gemacht werden, damit das o. g. Ziel eines ansprechenden Ortsbildes auch und gerade im Kreuzungsbereich nicht gefährdet wird. Sie wird daher als Grünfläche festgesetzt. Für eine sinnvolle Nutzung durch die Allgemeinheit (z. B. als Parkanlage oder sonstiger Raum für den Aufenthalt im Freien) ist sie bedingt durch Größe und Zuschnitt nicht geeig- net. Insofern handelt es sich um eine private Grünfläche.

### 7.7. Retentionsfläche, Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser kann nicht vollständig auf den Baugrundstücken selbst versickern. Eine direkte Zuführung zu den vorhandenen Entwässerungsanlagen würde allerdings eine hydraulische Überlastung verursachen. Um dies zu vermeiden, wird das anfallende Niederschlagswasser in einem Retenti- onsgraben zurückgehalten und gedrosselt aus dem Plangebiet abgeleitet (vgl. Kap. 10). Der Retentionsgraben wird absehbar etwa 2 m breit sein. Innerhalb der festgesetzten Fläche werden weitere 3 m für einen Unterhaltungsweg vorgesehen. Es wird klarstellend festgesetzt, dass der Aufwuchs von Gehölzen oder hochwachsender krautiger Vegetation unterbunden werden soll, damit Bestand, Funktion und Unter- haltung des Retentionsgrabens dauerhaft gesichert sind.

Die Retentionsfläche erfüllt im vorliegenden Fall eine Doppelfunktion. Neben der Entwässerung dient sie auch und gerade dem Artenschutz. Die Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) lebt auf Spiekeroog v. a. in den Graudünen. In der Nähe des Plangebiets befinden sich 2 Laichgewässer. Hierbei handelt es sich um das Regenrückhaltebecken auf dem Gelände des Bauhofs sowie um einen Teich am „Damenpad“ (ca. 50 m

<sup>11</sup> BPW Stadtplanung (2024): Gemeinde Spiekeroog. Bebauungsplan Nr. 22. Begründung mit Umweltbericht – Bremen; S. 26 f

nordwestlich des Plangebiets). Es ist bekannt, dass sich Kreuzkröten durch das Plangebiet bewegen. Damit hat es eine Bedeutung als Wanderstrecke. Der vorhandene Gehölzbestand stellt allerdings eine Erschwernis, wenn auch kein unüberwindliches Hindernis für wandernde Kröten dar. Sie nutzen bevorzugt ebene Flächen mit möglichst wenig bzw. niedrigem Bewuchs. Die Retentionsfläche wird funktionsbedingt von allem freigehalten, was ein Hindernis für die Krötenwanderung darstellen könnte. Damit konzentriert sie die möglichen Wanderungsbewegungen und erhält so die Bedeutung des Plangebiets als Wanderstrecke. Ausführliche Angaben zum Artenschutz im Allgemeinen und der Kreuzkröte im Besonderen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Eine Abzäunung wird verbindlich vorgegeben, damit eine schleichende Ausdehnung der künftig angrenzenden Hausgärten, das Abladen von Gartenabfällen u. ä. innerhalb der festgesetzten Retentionsfläche unterbleibt (siehe hierzu auch Kap. 9.1).

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird für die Baugebiete verbindlich vorgegeben. Dies hat den Zweck, auf eine hinreichend einheitliche Höhe der Geländeoberfläche auf den Baugrundstücken hinzuwirken, was von Bedeutung für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist. So soll vermieden werden, dass bei Hochwasser- bzw. Überschwemmungsereignissen Schäden an den Häusern durch sich auf der Geländeoberfläche sammelndes Wasser entstehen oder dass durch wesentliche Höhenunterschiede die im Plangebiet am tiefsten liegenden Grundstücke überschwemmt werden. Diese Festsetzung bezieht sich nicht auf den direkten Schutz vor naturraumtypischen Extremereignissen wie Sturmfluten. Dieser wird durch die Deiche und Schutzdünen gewährleistet, wozu der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft und auch nicht treffen muss, da dies außerhalb seines Regelungsbereichs liegt.

## 7.8. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Durch das Plangebiet läuft ein Regenwasserkanal, der sowohl für das Plangebiet selbst als auch die benachbarten Flächen die Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser übernimmt (vgl. Kap. 10). Damit sein Bestand und seine ordnungsgemäße Unterhaltung gewährleistet sind, wird ein hinreichend breiter Geländestreifen dafür vorgesehen, dass die notwendigen Maßnahmen hier ohne Einschränkungen stattfinden können. Hierzu gehört auch der Ausschluss von baulichen Anlagen und Gehölzen auf der Fläche für Leitungsgraben und Arbeitsraum, da sonst Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Leitung erheblich erschwert werden können. Die Formulierung für die Begründung von Leitungsrechten bezieht sich bewusst auf die Abwasserbeseitigung, da dies der Oberbegriff ist, unter Regen- und Schmutzwasser fallen. So wird eine sich eventuell ergebende Notwendigkeit von Anlagen für die Schmutzwasserbeseitigung in diesem Bereich berücksichtigt.

## 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. Traufhöhen

Die Traufhöhen werden festgesetzt, um die historische und ortsbildprägende Gestaltung der Häuser auf Spiekeroog zu berücksichtigen. Die minimale Traufhöhe soll die Errichtung extrem vom Bestand abweichend gestalteter Gebäude verhindern (z. B. Nurdachhäuser). Die festgesetzte Spanne gibt den Bauherren die Flexibilität, individuelle Lösungen für die nutzbaren Flächen innerhalb der Häuser zu entwickeln. Dies ist ein tragfähiger Kompromiss zwischen den o. g. Anforderungen an die Gestaltung, die die Gemeinde stellt, und den Rechten der Eigentümer.

Die maximale Traufhöhe von 4,5 m ist großzügiger als das für den Großteil des übrigen Inseldorf geltende Maß von 3,6 m. Damit soll eine hinreichende Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum eröffnet werden, da der vorliegende Bebauungsplan im Unterschied zu den andernorts geltenden Regelungen keine Dachaufbauten zulässt (vgl. u.).

## 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 den Baugestaltungssatzungen 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. Zur erwünschten Typik gehört auch die Ausrichtung der Giebel zur Straße hin (vgl. nachfolgendes Kap. 8.3). Als Besonderheit der vorliegenden Planung werden daher auch Paralleldächer zugelassen. Hierbei handelt es sich um mehrere nebeneinander angeordnete Satteldächer über einem gemeinsamen Baukörper. So können auch Gebäude, deren längere Achse parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet ist, die Gestaltungsvorgaben einhalten. Diese Regelung wird getroffen, damit eine effiziente Flächennutzung auf den Baugrundstücken nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

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. Im Rahmen der individuellen Gestaltung der Gebäude können z. B. untergeordnete Teile der Hauptdächer mit straßenparallelen Firsten versehen werden. Dies stört den gewünschten Gesamteindruck aufgrund der geringen optischen Wirkung nicht.

### 8.3. Ausrichtung der Giebel

Die Giebel der in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhandenen Gebäude sind überwiegend zur Straße ausgerichtet, wenn auch stellenweise nicht parallel dazu. Die Reihe von Gebäuden, die durch die vorliegende Planung zulässig wird, schließt das Inseldorf optisch und funktional ab. Für einen sauberen Abschluss des Ortsrandes ist eine einheitliche Ausrichtung der Giebel parallel zur Erschließungsstraße die beste Wahl, da hiermit Vorder- und Rückseite des jeweiligen Gebäudes und die Außenkante des Ortsrandes klar definiert sind. Daher wird die Ausrichtung der Giebel entsprechend verbindlich vorgegeben.

### 8.4. Dachaufbauten und Dachfenster

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Ausschluss von Dachaufbauten sowie Zwerchhäusern bzw. Zwerchgiebeln mit einer maximalen Traufhöhe, die das sonst im Inseldorf übliche Maß übersteigt (s. o.), kombiniert. Ersteres soll dafür sorgen, dass die Freiraumprofile der Baukörper durch Quergiebel<sup>12</sup> 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 angemessen Wohnraum in jedem Haus geschaffen werden kann. Zudem unterstützt ein „sauberes“ Dach die Aufbringung von großflächigen Elementen zur Nutzung von Solarenergie (s. u.) 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.

Aus der bauordnungsrechtlichen Anforderung, einen Anteil der benötigten Energie aus Solarenergie vor Ort zu erzeugen (§ 32a NBauO), können sich Schwierigkeiten ergeben, die Bestimmungen zu den Dachaufbauten 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 nachhaltigen Energieversorgung generell der Vorrang eingeräumt, damit die vorliegende Planung sich nicht selbst konterkariert und nicht mit dem Bauordnungsrecht in Konflikt gerät.

### 8.5. 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.

<sup>12</sup> Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel bzw. Quergiebel unterscheiden sich von Giebeln dadurch, dass sie auf der Fassadenmauer aufsitzen, die sich seitlich noch weiter fortsetzt. Dagegen fallen die Außenkanten von Giebeln entweder mit den Außenkanten des Gebäudes zusammen, wie beim klassischen Satteldach, oder es schließt sich direkt der nächste Giebel an, wie beim oben beschriebenen Paralleldach.

Das Bauordnungsrecht stellt die Anforderung, neu errichtete Gebäude auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten (§ 32a Abs. 1 NBauO). Örtliche Bauvorschriften dürfen die Errichtung von Solarenergieanlagen nicht verhindern oder übermäßig erschweren (§ 84 Abs. 3 Satz 2 NBauO). Daher gelten für die sog. Solarmindestfläche von 50 % der Dachfläche keinerlei Einschränkungen für die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass über die Erreichung des gesetzlich geforderten Mindestmaßes hinaus die Gestaltung der Dacheindeckung beregelt werden kann und soll, da Lösungen zur Verfügung stehen, die mit den Leitlinien 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. Insofern stellt diese gestalterische Anforderung keine Verhinderung oder übermäßige Erschwernis für die Installation von Solarenergieanlagen dar.

Bei der Wahl der zulässigen Farbtöne für die Dächer wurde der Einsatz von Photovoltaikanlagen ebenfalls berücksichtigt. Mit den o. g. Solar-Bauteilen ist es den Bauherren unter vertretbarem Aufwand möglich, die Anforderungen an die Gestaltung mit der Gewinnung von Solarenergie zu vereinbaren. Hinsichtlich anderer auffälliger Zubehörteile wird wiederum auf die Baugestaltungssatzungen 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.

## 8.6. 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 Inseldorf anpassen. Hier wurden wiederum die Baugestaltungssatzungen 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 CO<sub>2</sub>-Bilanzen ein nachhaltiger Baustoff

ist. Für zukünftig entstehende Gebäude, die diese Bilanzierungen vorweisen müssen (Lebenszyklusanalyse, CO<sub>2</sub>-Bilanzierung etc.), wird der Einsatz von CO<sub>2</sub>-neutralen Fassaden zu einem entscheidenden Kriterium. Demgegenüber schneiden Klinker durch die Herstellung nach der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung vergleichsweise schlecht ab. Andererseits haben sie eine sehr lange Lebensdauer und können Jahrhunderte überdauern. Sie behalten aber auf jeden Fall 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 beregelt 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. Es wird klarstellend festgesetzt, dass verglaste Vor- und Anbauten (Veranden, Wintergärten, vorgebaute Windfänge u. ä.) zulässig sind. Hierbei handelt es sich um beliebte bauliche Elemente, mit denen die Wohn- und Nutzqualität des jeweiligen Gebäudes gesteigert wird. Da diese nur den Blick auf das jeweilige Hauptgebäude freigeben, aber im Unterschied zu großzügigen Glasfronten an Hauptgebäuden selbst keinen allzu „transparenten“ optischen Eindruck verursachen, der nicht zum gewünschten Ortsbild passen würde, besteht kein Anlass ihre Zulässigkeit einzuschränken.

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

## 8.7. Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

Die Gestaltung des Raums zwischen Haus und Erschließungsstraße ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Insofern wurde auch dieser Punkt in den Baugestaltungssatzungen berücksichtigt. Durch zu hohe Hecken oder andere Einfriedungen kann der unangenehme Eindruck von Enge entstehen. Zudem könnten 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 der sog. „Schottergärten“, die in jüngerer Vergangenheit beliebt geworden sind und oft für Unmut über das Erscheinungsbild sorgen wird darauf hingewiesen, dass „Schottergärten“ bauordnungsrechtlich nicht zulässig sind und eine rechtliche Handhabe dagegen besteht (s. Hinweis Nr. 8 auf dem Plandokument).

## 8.8. Ausnahmen

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

Dies gilt im vorliegenden Fall für Gebäudeteile, die von öffentlich zugänglichen Orten in der näheren Umgebung nicht einsehbar sind und damit das Ortsbild nicht

beeinträchtigen können.<sup>13</sup> 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.

#### **8.9. 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 den Baugestaltungssatzungen 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.

#### **8.10. Abweichungen**

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, im Einzelfall von den örtlichen Bauvorschriften abzuweichen.

#### **8.11. 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 Deichschutzzzone. 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 Deichschutzzzone sich über das Plangebiet hinaus erstreckt. Näheres zu baulichen Nutzungen innerhalb der Deichschutzzzone und den notwendigen Genehmigungen wird im zugehörigen Hinweis ausgeführt (vgl. Kap. 12).

---

<sup>13</sup> Maßgeblich für die Begrifflichkeit „nähere Umgebung“ ist § 34 BauGB. Dies ist für den jeweiligen Einzelfall zu klären.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hat sich die Gemeinde über die Errichtung von Einfriedungen in der Deichschutzzone abgestimmt. Für die in den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 5 genannten Einfriedungen hat die zuständige untere Deichbehörde unter dem Vorbehalt der jeweiligen Prüfung des Einzelfalls entsprechende Ausnahmegenehmigungen in Aussicht gestellt. Die Untere Deichbehörde ist dabei berechtigt, verbindliche Vorgaben zu Material und konkreter Ausführung zu treffen.

## 9.2. 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.

## 9.3. Telekommunikationsleitung unterirdisch

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Tiefbauplanung hat sich herausgestellt, dass eine Leitungstrasse in Trägerschaft der Deutschen Telekom durchs Plangebiet verläuft. Diese verläuft über die Grenze des Plangebiets hinaus nach Westen und quert u. a. die Deichlinie. Eine Nachfrage bei der Telekom ergab, dass eine Versorgungsfunktion nur bis zum Haus „Westerloog“ 17 (ehemaliges Bahnhofsgebäude) besteht. Danach ist die Trasse leer. Von dieser Seite steht einer baulichen Nutzung der betreffenden Flächen also nichts im Wege.

Der Trassenverlauf wird in die Planzeichnung übernommen um sicherzustellen, dass dies bei Planung und Ausführung der anstehenden Erdarbeiten entsprechend berücksichtigt wird.

## 10. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung auf den angrenzenden Flächen ist im Bestand sichergestellt.

Die Gemeinde hat die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung durch ein Fachbüro planen lassen. Das entwickelte Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken auf dem Gelände des Bauhofs auch für die Entwässerung des Gebiets der vorliegenden Planung genutzt wird. Das von den Baugrundstücken abzuleitende Niederschlagswasser wird in einem Retentionsgraben zurückgehalten, bevor es dem Regenrückhaltebecken zugeführt wird (vgl. Kap. 7.7). Für die Entwässerung der Erschließungsstraße wird innerhalb der Trasse der ein Regenwasserkanal verlegt, der an den Bestand angebunden wird. Das von der Straßenfläche abzuleitende Wasser wird dem Regenwasserkanal über Abläufe zugeführt.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken weist ein ausreichendes Volumen auf, um die zusätzliche Einleitung infolge der Umsetzung der vorliegenden Planung aufzunehmen. Es ist keine Erweiterung notwendig.

Auf diese Weise wird die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im Plangebiet sichergestellt. Mögliche Starkregenereignisse wurden bei der Ausarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzepts angemessen berücksichtigt. Die hydraulischen Verhältnisse der angrenzenden Flächen bleiben unberührt.

## 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. Das Plangebiet wird an das kommunale Entwässerungssystem über ein vorhandenes Regenrückhaltebecken angebunden (vgl. Kap. 10). So wird eine hydraulische Überlastung der Anlagen zur Abführung des Regenwassers und speziell des Deichbinnengrabens vermieden.

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 in Folge 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 halber darauf hinzuweisen, dass die Verbindlichkeit der Gestaltungssatzung nur außer Kraft gesetzt ist, solange der vorliegende Bebauungsplan Rechtswirksamkeit 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“	4.084 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	620 m <sup>2</sup>
Retentionssfläche	538 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	118 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>5.360 m<sup>2</sup></b>

### 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 berücksichtigten. 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 24.11.2025

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

S:\Spiekeroog\11797\_B\_Plan\_Bahnhof\05\_B-  
Plan\02\_Entwurf\Begründung\2025\_12\_01\_11797\_bp\_begr\_E.docx