

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24
“Hotel Inselfriede”
der
Gemeinde Spiekeroog
Planteile 1 und 2**

Inhaltsverzeichnis

01.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Verfahrensstand	3
1.2	Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bauleitplans	3
02.	Planerische Vorgaben	3-5
2.1	Raumordnung	3-4
2.2	Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)	4
2.3	Allgemeines Bau- und Planungsrecht	4-5
03.	Umweltbelange	5-6
3.1	Umweltbericht	5
3.2	Straßenverkehr	5
3.3	Klima	5
3.4	Natur und Landschaft	5-6
3.5	Ver- und Entsorgung	6
3.6	Verkehr	6
04.	Festsetzungen des Bebauungsplans	7-8
	Vorbemerkung	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 / Z II / GH 11,00 m)	7
4.3	Baugrenzen	7
4.4	Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)	7
4.5	Sonstige Planzeichen	8
05.	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)	8
06.	Nachrichtliche Übernahmen	9
07.	Hinweise	9
08.	Planverfasser/Unterschriften	9

01. Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Verfahrensstand

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 25.07.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 „Hotel Inselfriede“ (Planteile 1 und 2) beschlossen.

In der Zeit vom 31.07.2024 bis zum 02.09.2024 wurden die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Weil der Bebauungsplan nach diesen Beteiligungen um Örtliche Bauvorschriften ergänzt wurde, war eine erneute Beteiligung erforderlich.

Die erneute Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 10.10.2024 bis zum 25.10.2024 durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Beteiligungen wurde angemessen verkürzt (2 Wochen). Außerdem wurde der Kreis der Beteiligten nach Prüfung der Betroffenheiten begrenzt.

1.2 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Auf den Flurstücken 236/6 und 193/8, Flur 2, befindet sich das Hotel „Inselfriede“. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Hotel zu modernisieren und den Anforderungen der Zeit anzupassen.

Entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde sollen Beherbergungsbetriebe ab einer bestimmten Größenordnung künftig über vorhabenbezogene Bebauungspläne abgesichert werden, um die städtebauliche Entwicklung in dem Planbereich enger in den Blick nehmen zu können. Mit dem Bauvorhaben soll im November 2024 begonnen werden.

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bauleitplans

Die Lage des Plangebiets im Raum ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1:25.000 und 1:5.000 auf dem Bauleitplan zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans im Maßstab 1:500 ergibt sich aus den äußeren Grenzen des Plangebiets.

02. Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP Neubekanntmachung 2017, Änderungsverordnung 2022) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP 2006) ergeben.

Maßgeblich ist über das Landesrecht hinaus der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz. Dieser ist vorliegend nicht tangiert.

Im Ergebnis ist der Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG damit raumverträglich.

2.2 Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog in der Fassung der 7. Änderung entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche Zweckbestimmung: Tourismus / Gewerbe-Ortsmitte dargestellt.

2.3 Allgemeines Bau- und Planungsrecht

Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

§ 12 BauGB „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist durch drei Elemente gekennzeichnet: den vom Vorhabenträger vorzulegenden Vorhaben- und Erschließungsvertrag, den von der Gemeinde als Satzung zu beschließende vorhabenbezogene Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag als Sonderform eines städtebaulichen Vertrages. Alle drei Elemente müssen aufeinander abgestimmt sein. Der Durchführungsvertrag ist nicht selbst Teil des Bebauungsplans und muss deshalb nicht in der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis gebracht werden. Der Durchführungsvertrag muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom Vorhabenträger unterschrieben vorliegen. Der Durchführungsvertrag enthält eine terminierte Bauverpflichtung, innerhalb derer das Vorhaben errichtet und die Nutzung aufgenommen werden muss. Die Gemeinde hat die gesetzliche Voraussetzung des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geprüft und bejaht, wonach der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein muss, das planerisch abgesicherte Vorhaben umzusetzen.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Sondergebiet und damit ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung fest.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind gem. § 12 Abs. 3a Satz 3 BauGB zulässig (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2.1 auf dem Bebauungsplan). Voraussetzung dafür sind jedoch entsprechende Ratsbeschlüsse.

§ 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Der Bebauungsplan wird als sog. kleiner Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen für diesen Planotyp liegen vor. Der Bebauungsplan setzt weder eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO noch die Größe der Grundfläche fest. Maßgeblich ist deshalb gem. § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB die voraussichtlich versiegelte Fläche. Sie liegt eindeutig unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 qm. Die gesetzlichen Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB sind offen-

sichtlich nicht gegeben. Der Bebauungsplan zielt erkennbar auch auf eine Maßnahme der Innenverdichtung; Außenbereichsflächen werden nicht überplant.

Geltendes Ortsrecht

Unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten für das Plangebiet die einschlägige Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift, die Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB und die Baumschutzsatzung der Gemeinde. Die Satzungen stehen der Vollzugsfähigkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht entgegen, sind aber im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

03. Umweltbelange

3.1 Umweltbericht

Der Bauleitplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Unabhängig davon bleiben Umweltbelange abwägungsrelevant. Da es sich hier um die Aktualisierung des vorhandenen Baubestandes innerhalb der geschlossenen Ortschaft handelt, sind Umweltbelange durch die Neuplanung nicht betroffen. Der Bebauungsplan eröffnet auch keine Nutzungsmöglichkeiten, die erstmals oder zusätzlich Emissionen verursachen. Die Insel ist auto- und damit lärmfrei. Selbst eine geringfügige Erhöhung der Gästezahl löst keine Lärmbelastigungen aus, die näher zu untersuchen wären.

3.2 Straßenverkehr

Der Verkehr auf der Insel Spiekeroog ist geprägt von Fußgängern, Fahrradfahrern und dem Betrieb von Elektro-Fahrzeugen. Die Nutzung von Verbrennungsmotoren ist lediglich Sonderfahrzeugen gestattet (Feuerwehr, Rettungsdienst).

3.3 Klima

Klimaschutz nach § 1a Abs. 5 BauGB / Bundesgesetz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Vor dem Hintergrund der globalen Klimaerwärmung sollte jede Bauleitplanung eine Aussage darüber enthalten, wie das Thema Klima in die Abwägung eingeflossen ist. Der Bebauungsplan sichert die Modernisierung eines bereits vorhandenen Hotelstandortes ab. Auswirkungen auf das Klima im Sinne des bundesrechtlichen KNAG und es landesrechtlichen NKlimaG ergeben sich dadurch nicht. Das WPG stellt an die Planung keine spezifischen Anforderungen.

3.4 Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innentwicklung gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eingriffe in Natur und Landschaft durch den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht zu besorgen. Ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich steht nicht in Rede.

3.5 Ver- und Entsorgung

Erdgasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Erdgasnetz angeschlossen. Diverse Erdgasanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Stromnetz angeschlossen. Diverse Stromanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV.

Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (z.B. EWE, Vodafone / Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste (Telefonie, Internet, Fernsehen, Mobilfunk, Datendienste) in Anspruch genommen werden.

Abwasserentsorgung (zentrale Abwasserbeseitigung)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den OOWV, der die zentrale Kläranlage betreibt.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Baugrundstück vorgelegt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund und den vom Landkreis Wittmund beauftragten Abfuhrunternehmen. Die verschiedenen Abfallfraktionen werden zur Müllumschlagstation Spiekeroog transportiert. Von dort wird der Abfall zum Festland gebracht.

3.6 Verkehr

Der Verkehr auf der Insel Spiekeroog ist geprägt von Fußgängern, Fahrradfahrern und dem Betrieb von Elektro-Fahrzeugen. Die Nutzung von Verbrennungsmotoren ist lediglich Sonderfahrzeugen gestattet (Feuerwehr, Rettungsdienst). Eine besondere Verkehrs- bzw. Erschließungsplanung ist nicht erforderlich. Das Baugrundstück wird über die Gemeindefstraßen Süderloog im Norden und Südermenss im Westen erschlossen.

04. Festsetzungen des Bebauungsplans

Vorbemerkung

Bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV gebunden. Andererseits kann sie auf diese Festsetzungsmöglichkeiten zurückgreifen. Bei der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen hat die Gemeinde Spiekeroog von dieser Möglichkeit folgend Gebrauch gemacht.

Art der baulichen Nutzung (Pkt. 1. Anlage PlanzV)

- S.SO „Hotel, Schank- und Speisewirtschaft“

Maß der baulichen Nutzung (Pkt. 2. Anlage PlanzV)

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
- Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß (11,00 m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Pkt. 3. Anlage PlanzV)

- Baugrenzen (siehe VBPL)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (s.SO) Hotel / Schank- und Speisewirtschaft

Mit der Festsetzung des s.SO „Hotel / Schank- und Speisewirtschaft“ wird auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ Bezug genommen. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Textliche Festsetzung Nr. 1.3 „Sonstiges Sondergebiet Tourismus / Gewerbe Ortsmitte“ des Ursprungsbebauungsplans konkretisiert auf das Vorhaben, was tatsächlich realisiert werden soll (Hotel, Schank- und Speisewirtschaft) (siehe dazu TF 1.)

4.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 / Z II / GH 11,00 m)

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung korrespondieren mit dem Vorhaben (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Die festgesetzten Maße setzen den Rahmen, in dem das Vorhaben realisiert werden kann.

4.3 Baugrenzen

Gleiches gilt für die Baugrenzen. Die Baugrenzen sind aus dem BPL Nr. 22 „Dorf“ übernommen. Eine Anpassung an das Vorhaben war hier nicht erforderlich.

4.4 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass der Vorhabenträger nur das Vorhaben realisieren kann, zu dem er sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Bei der Änderungen des Vorhabens ist ein neuer Durchführungsvertrag erforderlich. Somit hat die Gemeinde Spiekeroog immer im Blick, was tatsächlich vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

4.5 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als örtliche Satzung. Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit den Straßenbegrenzungslinien der angrenzenden Gemeindestraßen.

05. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Gem. § 84 Abs. 3 NBauO können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebiets u.a. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Gestaltung von Einfriedungen stellen. Die Gemeinde hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Gestaltungssatzungen I und II erlassen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung I.

Die Gemeinde wählt bei besonderen Bauvorhaben, die nach ihrer Art, ihrer Funktion, ihrer Baumasse o.ä. Umständen aus den die Insel prägenden baulichen Anlagen herausfallen, zur planerischen Absicherung den Plantyp des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit diesem Plantyp lassen sich passgenaue und individuelle städtebauliche Lösungen entwickeln. Derartigen besonderen Vorhaben werden Satzungen, die typisierend größere Gemeindeteile erfassen, häufig nicht gerecht. Zu diesen generalisierenden Satzungen gehören auch die Gestaltungssatzungen. Die Gestaltungssatzung I lässt sich bei einem Hotelbau wie dem „Hotel Inselfriede“ nicht umsetzen, ohne dass die Eigentümerinteressen und damit die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten verhältnismäßig gewahrt bleiben. Auch der Umbau und die Änderung des Hotels lassen sich unter vollständiger Beachtung der Gestaltungssatzung I nicht umsetzen. Andererseits ist der Gemeinde daran gelegen, das Vorhaben nicht ohne Gestaltungsvorgaben zu lassen, um das harmonische Ortsbild soweit wie möglich zu wahren.

Die Gemeinde macht deshalb von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO Gebrauch. Danach können örtliche Bauvorschriften u.a. in Bebauungspläne aufgenommen werden. Die Vorschrift gilt auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne. Die entsprechenden Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan treten als das jüngere und speziellere Recht an die Stelle der Gestaltungssatzung, ohne dass es deren ausdrücklicher Aufhebung für das Plangebiet bedarf.

In Anlehnung an die Gestaltungssatzung I werden vorliegend örtliche Bauvorschriften formuliert, die speziell für das Vorhaben gelten und die als jüngeres Recht die Regelungen der Gestaltungssatzung I als älteres Recht überlagern. Soweit die Vorhabenträgerin im Baugenehmigungsverfahren die Gestaltungsregelungen dieses Bebauungsplanes beachtet, bedarf es keiner Abweichungsentscheidung der Baugenehmigungsbehörde nach § 66 NBauO.

Unter Pkt. 12 „Ausnahmen“ werden Bausegmente des Bestandsgebäudes genannt, die von den örtlichen Bauvorschriften auf dem VBPL unberührt bleiben. Die genannten Bauteile genießen Bestandsschutz. Erforderliche Sanierungsarbeiten im Rahmen der Bauunterhaltung werden von dem Bestandsschutz gedeckt.

06. Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB). Vor diesem Hintergrund wurde die nachrichtliche Übernahme „Wasserschutzzone“ in den Bebauungsplan übernommen.

07. Hinweise

Die Hinweise auf dem Bebauungsplan dienen insbesondere der Aufklärung, wie in bestimmten Situationen zu verfahren ist, oder geben Hintergrundinformationen. Sie richten sich an alle, die an der Umsetzung des Bebauungsplans beteiligt sind. Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Über die Hinweise hinaus können weitere Sachverhalte relevant sein, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

08. Planverfasser / Unterschriften

Unterzeichnet:

Spiekeroog, den

.....
(Bürgermeister)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Ubben - Ihnken - Ufken Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26427 Esens
Tel.: 04971-92910
mail@uiu-esens.de
www.uiu-esens.de