



**Thalen  
Consult**

**Thalen Consult GmbH**

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

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

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

## 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Entwurf)

### Gemeinde Spiekeroog



PROJ.NR. 11797 | 24.11.2025

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	4
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.3.	Änderungsbereich .....	5
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	6
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3.	Landschaftsplanung .....	8
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht .....	9
4.5.	Weitere Vorgaben .....	9
<b>5.</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Konzeption .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>12</b>
7.1.	Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ .....	12
7.2.	Dünenfläche .....	12
<b>8.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>FFH-Vorprüfung .....</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>13</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>13</b>
<b>13.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>14</b>

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

### 1. Anlass der Planung

Zwischen dem westlichen Rand des Inseldorfs und dem Deich befinden sich nördlich der Inselbahn Spiekeroog (Museumpferdebahn) unbebaute Flächen. Die Gemeinde ist bereits seit längerer Zeit bestrebt, Teile dieser Flächen einer Bebauung zuzuführen. Der betreffende Teil dieser Fläche wurde daher bereits in die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam 2009) einbezogen, um die rechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplans den Großteil des Inseldorfes neu geordnet.

Die Darstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht jedoch nicht dieser neuen Ordnung, da die Gemeinde die Planungssystematik für die vorbereitende Bauleitplanung geändert hat. Zudem sieht sie die Notwendigkeit, die Flächen bis zum Deich neu zu beregeln, um die Flächennutzung sowohl im Hinblick auf die geordnete Siedlungsentwicklung als auch den Hochwasserschutz verträglich zu gestalten. Daher ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

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

### 2. Grundlagen der Planung

#### 2.1. Aufstellungsbeschluss

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

#### 2.2. Rechtsgrundlagen

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

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

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

- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
  - j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
  - k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
  - l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
  - m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP),
  - n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP),
  - 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.

### 2.3. Änderungsbereich

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 Museumspferdebahn im Süden. Es ist rund 0,86 ha groß.

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

## 3. Bestandssituation

Zwischen „Westend“ und der Trasse der Museumspferdebahn ist entlang der Gemeindestraße „Westerloog“ eine zusammenhängende Bebauung vorhanden. Die Gebäude dienen dem Wohnen und dem Ferienwohnen. Im alten Bahnhofsgelände 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 Auslaufläche für Pferde dient.

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

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

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

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

### 4. Planerische Vorgaben

#### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 stellt die gesamte Fläche Spiekeroogs mit Ausnahme des Inseldorfs im Südwesten, des Strandes im Norden sowie der 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 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 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 Inseldorfs umfasst, ist als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt (hellblaue Umgrenzung). Die Grenze des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer ist nachrichtlich übernommen (grüne Punktlinie).

Das Plangebiet liegt innerhalb des 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 Schwerpunkträumen 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.



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

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 Hochwasserereignisses (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)

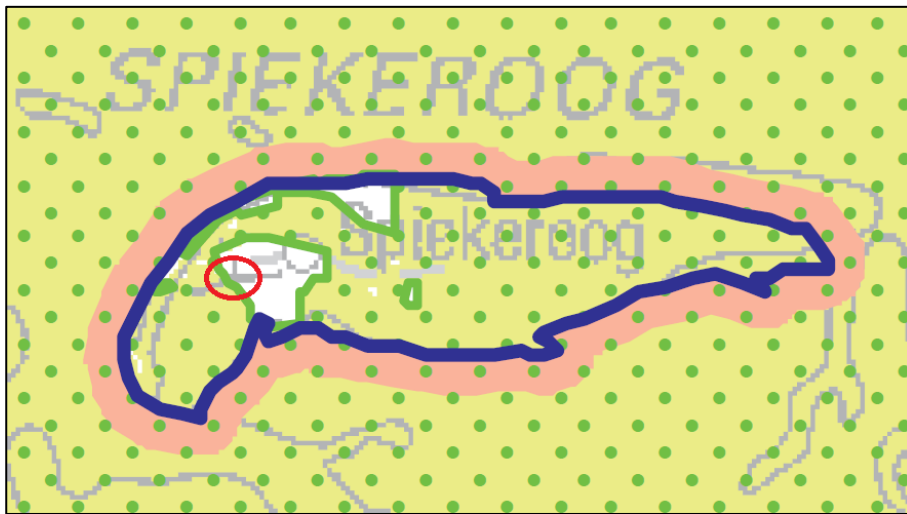
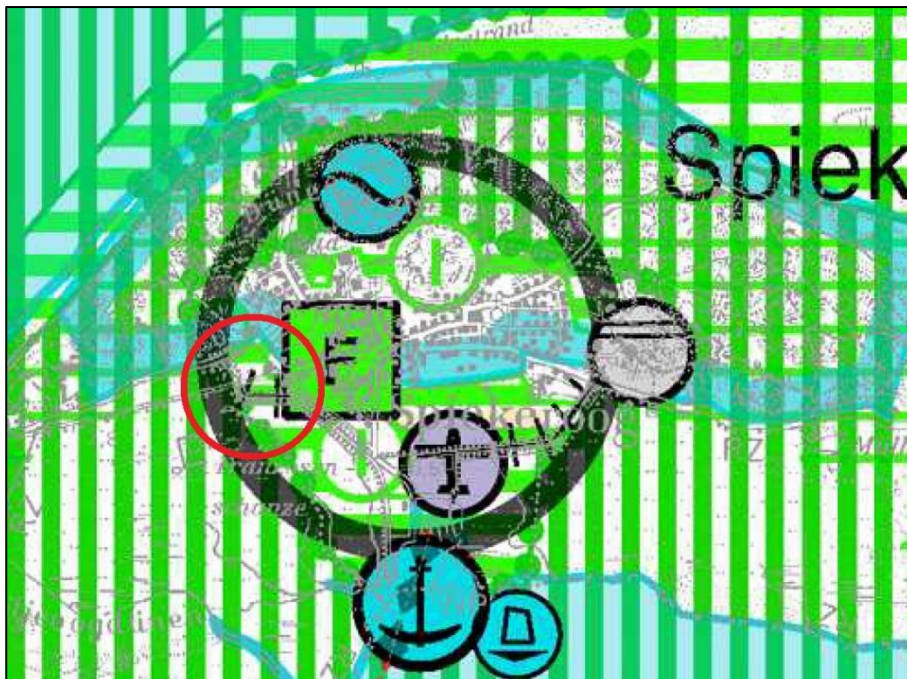


Abbildung: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



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

### 4.2. Flächennutzungsplanung

Innerhalb des Gebiets der vorliegenden Planungen sind Darstellungen des Flächennutzungsplans wirksam, die verschiedenen Ständen der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechen.

Aus der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplans stammen die folgenden Darstellungen: Der westliche Teil des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die Trasse der Museumspferdebahn als Fläche für Gleisanlagen. Südlich davon das Gelände des Bauhofs als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“, die Fläche westlich davon bis zum Deich ebenfalls als Parkanlage.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Großteil des Inseldorfs. Hierzu zählt auch der östliche Teil des Plangebiets mit der Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung SO 1 „Allgemein“.

Das Inseldorf wurde im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans erneut zum Großteil überplant. Dies schließt die bebauten Grundstücke an der Gemeindestraße „Westerloog“ (Hausnummern 17 bis 27) ein, für die als aktuelle Darstellung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wohnen/Ferienwohnen gilt.<sup>1</sup>

### 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 Inseldorfs 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 Nationalparkver-

---

<sup>1</sup> Die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets Spiekeroog (Trinkwasserschutzgebiet Wasserschutzzone III) wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.



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

waltung gemäß Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) die meisten der entsprechenden Zuständigkeiten inne.

### 4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Östlich angrenzend ans Plangebiet liegt der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 22** (rechtswirksam 30.08.2024). Dessen Geltungsbereich ist zum Großteil deckungsgleich mit dem Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Westlich entlang der Gemeindestraße „Westerloog“ setzt dieser Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ fest.<sup>2</sup>

### 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 anderweitigen Nutzung nahegelegener Flächen zu beachten sind. Träger der Deicherhaltung auf Spiekeroog ist der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Norden.

Derzeit ist kein förmliches Verfahren zur Deicherhöhung auf Spiekeroog anhängig. Die vorliegende Planung muss das zur Zeit des Feststellungsbeschlusses geltende Recht und andere geltende Planungen berücksichtigen. Wenn das Deichrecht später einmal geändert werden soll oder entsprechende Planungen erfolgen, müssen diese den dann wirksamen Flächennutzungsplan beachten.

## 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. Die Schaffung der Voraussetzungen für die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.

---

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

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

Im Hinblick auf den Tourismus ist zu beachten, dass die Durchmischung von Wohnraum mit einem hohen Anteil an Gästewohnungen prägend für den allergrößten Teil des Inseldorfs ist. Auf der Insel Spiekeroog haben sich 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 Gemeinde hat bereits im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend gehandelt und bisher nicht baulich genutzte Flächen für eine Entwicklung von Baugebieten vorgesehen. So sollen die beiden o. g. Anforderungen bei der Flächennutzung in Einklang gebracht werden. Dies entspricht auch und gerade den Vorgaben der Raumordnung. Die vorliegende Bauleitplanung vollzieht die Änderung in der Planungssystematik der Gemeinde nach und bereinigt die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend (vgl. Kap. 7).

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

## 6. Konzeption

Wie bereits erwähnt hat die Gemeinde im Gebiet der vorliegenden Planung bereits vor längerer Zeit die Entwicklung von Neubaugebieten vorbereitet (s. Kap. 1 u. 4.2). Das mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesene Sondergebiet SO 1 „Allgemein“ dient der Unterbringung der o. g. Durchmischung von Wohnraum mit einem hohen Anteil an Gästewohnungen, der für den größten Teil des Inseldorfes üblich ist und wurde daher als Standardgebiet für die damalige Bauleitplanung bezeichnet.<sup>4</sup> Insofern ist eine Zweckbestimmung und Flächenauswahl bereits erfolgt.

In der Umsetzung hat sich die Gemeinde zuerst einer Fläche in ihrem Eigentum zugewandt, um dort Wohnungen zu schaffen. Hierbei handelt es sich um die Häuser an der Gemeindestraße „Achter d’Diek“ 5a bis 5d im östlichen Randbereich des Inseldorfes.<sup>5</sup> Außerdem wurden im nördlichen Randbereich des Inseldorfes am „Noorderpad“ westlich des Hallenbads (Nordseebad) neue Gebäude errichtet. Nunmehr soll das mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Neubaugebiet im westlichen Randbereich des Inseldorfes umgesetzt werden. Dafür muss die betreffende Fläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zum einen inhaltlich an die aktuelle Planungssystematik angepasst werden (s. Kap. 7). Zum anderen wird die dargestellte Fläche geringfügig vergrößert, weil sich das für die vorgesehene Baulandentwicklung als zweckmäßig herausgestellt hat. Der Flächennutzungsplan hat zwar gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vo-

---

<sup>4</sup> vgl. Ubben-Ihnken-Ufken Architekten + Ingenieure (2008): Begründung zur 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Spiekeroog. – Esens, S. 10

<sup>5</sup> vgl. ebenda

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

raussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde lediglich in den Grundzügen darzustellen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kommt es somit auf eine exakt maßstäbliche bzw. parzellenscharfe Darstellung nicht entscheidend an. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird aber dennoch eine genaue Darstellung getroffen. Dies dient dazu, größtmögliche Transparenz über die Planungsabsichten der Gemeinde zu schaffen.

Der Siedlungszusammenhang wird weder funktional noch ästhetisch beeinträchtigt, wenn im Plangebiet eine weitere Reihe von Gebäuden parallel zum Bestand errichtet wird. Zudem ist durch die Lage in direkter Nachbarschaft zu bestehender Bebauung in der Nähe von bestehenden Gemeindestraßen eine Erschließung mit vertretbarem Aufwand möglich. Weder von der Museumspferdebahn noch vom Bauhof gehen übermäßige Emissionen aus, die zu städtebaulicher Spannung führen könnten. Insofern sieht die Gemeinde keinen Anlass, die Standortwahl für das Neubaugebiet aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans infrage zu stellen.

Die Belange von Küsten- und Hochwasserschutz verlangen einen bestimmten Abstand baulicher Anlagen vom Deichfuß. Dies begrenzt die bauliche Nutzbarkeit des Plangebiets, allerdings nicht in einem Maße, das eine Umsetzung der vorliegenden Planung unmöglich macht. Für den Nahbereich des Deiches ist vor diesem Hintergrund eine Nutzung festzulegen, welche die aktuellen und absehbaren Gegebenheiten berücksichtigt (s. u.).

Für eine Bebauung der bisher unbebauten Flächen ist eine teilweise Beseitigung der Küstendünenbiotope unvermeidlich. Hierbei handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Biotop. 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.<sup>6</sup> Die rechtlichen Bestimmungen lassen für Situationen wie im vorliegenden Fall entsprechende Spielräume zu. Insofern wird die Notwendigkeit, die Küstendünenbiotope teilweise zu beseitigen, nicht als Hindernis für den Planvollzug angesehen.

Hinsichtlich der o. g. Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist zu beachten, dass der größte Teil des Inseldorfs sich in diesem Bereich befindet. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Bestand und Entwicklung des Inseldorfs werden hierdurch nicht grundsätzlich infrage gestellt. Die allgemeine Exposition gegenüber Hochwasserereignissen im Gemeindegebiet wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht.

---

<sup>6</sup> Es ist nicht auszuschließen, dass weitergehende Eingriffe in den genannten Gehölzbestand aus Gründen von Unterhaltung und Schutz des Deiches in Zukunft notwendig sein werden. Dies wird hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt, da die vorbereitende Bauleitplanung sich zu diesem Sachverhalt neutral verhält.

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

### 7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

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

Wie oben erwähnt hat die Gemeinde vor kurzem im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Dorf“ die generelle Richtung der Siedlungsentwicklung im Inseldorf festgelegt.

Die Gemeinde hat die vorher übliche Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan aufgegeben und stellt nur noch Bauflächen dar, während auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung daraus Baugebiete entwickelt werden. Es besteht kein Grund, mit der vorliegenden Planung davon abzuweichen, zumal es sich um eine im Verhältnis zum gesamten Inseldorf sehr kleine Fläche handelt. Daher wird eine Darstellung getroffen wie für die benachbarten Baugrundstücke auch. Insofern wird eine Sonderbaufläche dargestellt, womit die Zweckbestimmung an die aktuelle Planungssystematik angepasst und der Flächenumgriff präzisiert wird (vgl. o.). Die Darstellung einer Sonderbaufläche lässt ausreichend Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung, insbesondere was eine Differenzierung in mehrere Sondergebiete angeht. So wird das Plangebiet ins Gesamtkonzept für das Inseldorf integriert.

#### 7.2. Dünenfläche

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

Die Nutzung als Parkanlage wurde allerdings niemals umgesetzt und hat sich durch die mittlerweile vorhandene sowie die nun geplante Bebauung überholt. Für die verbleibende Fläche sind die Nutzungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt, da sie vollständig innerhalb der Deichschutzzone liegt, die im Bereich von 50 m ab der Grenze des Deichs bauliche Nutzungen sowie die Nutzung als öffentlich zugängliche Grünfläche praktisch ausschließt. Damit scheidet sie aus der Nutzungsstruktur des Inseldorfes in engeren Sinne aus. Insofern wird die Darstellung einer Dünenfläche getroffen. Hierbei handelt es sich um die Darstellung, die im wirksamen Flächennutzungsplan seit seiner Aufstellung verwendet wird, um die planungsrechtlichen Eigenschaften von Flächen festzulegen, die generell keiner baulichen, aber auch keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und somit hauptsächlich in ihrer Eigenschaft als inseltypische Biotope für Natur und Landschaft von Bedeutung sind. Diese Flächen umschließen das Inseldorf bis zum nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Rand und nehmen einen großen Teil des Gemeindegebiets um das Inseldorf ein. Da die Nutzung als Parkanlage nicht umgesetzt wurde, ist der funktionale Zusammenhang der Fläche im Westen des Plangebiets mit den übrigen Dünenflächen bestehen geblieben. Nunmehr wird auch der planungsrechtliche Status an diesen Zustand angepasst.

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

### 8. Hinweise

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

### 9. Umweltbericht

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

### 10. FFH-Vorprüfung

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

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

### 11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

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

### 12. Verfahrensvermerke

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

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

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

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

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

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

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

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

### Unterzeichnet

Spiekeroog, .....  
Bürgermeister

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

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

### Unterzeichnet

Spiekeroog, .....  
Bürgermeister

## 13. Zusammenfassende Erklärung

*(Wird zum Feststellungsbeschluss 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\06\_F-  
Plan\02\_Entwurf\Begrundung\2025\_12\_01\_11797\_fnp\_begr\_E.docx