

# Gemeinde Spiekeroog



## Bebauungsplan Nr. 22

### Begründung mit Umweltbericht



Lageplan (ohne Maßstab; Auszug aus der ALK)

Stand: 06.12.2023

– Entwurf –

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und  
zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Verfasser:

**BPW** Stadtplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostertorsteinweg 70-71

28203 Bremen

Planungsträger Gemeinde Spiekeroog

Vertreten durch

Der Bürgermeister  
Westerloog 2  
26474 Spiekeroog  
Tel.: 04976 99939 15  
Fax.: 04976 99939 29

Die Begründung mit Umweltbericht wurde gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Spiekeroog ausgearbeitet von:

**BPW Stadtplanung**

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostertorsteinweg 70-71

28203 Bremen

fon 0421.51701640

office@bpw-stadtplanung.de

www.bpw-stadtplanung.de

## Inhalt

<b>Teil A: Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Planungsanlass und Planungsziele</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Beschreibung des Plangebiets und des geltendes Planungsrechts</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Übergeordnete Ziele und Planungen</b> .....	<b>7</b>
<b>5 Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	20
5.4 Nebenanlagen .....	22
5.5 Flächen für den Gemeinbedarf .....	23
5.6 Verkehrsflächen, Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	23
5.7 Grünflächen, Bäume, Flächen für Wald .....	23
5.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	25
<b>Teil B: Umweltbericht</b> .....	<b>28</b>
<b>6 Einleitung</b> .....	<b>28</b>
<b>7 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>28</b>
<b>8 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung</b> .....	<b>29</b>
<b>9 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>35</b>
9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	35
9.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	44
9.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	45
9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	53
9.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	55
<b>10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>56</b>
<b>11 Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>56</b>
11.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	56
11.2 Maßnahmen zur Überwachung .....	56
11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	56

### Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte mit den erfassten Habitatbäumen (ökologis GmbH)

Anlage 2: Übersicht der nach §30 BNatSchG geschützten Küstendünenbiotope und -standorte (ökologis GmbH)

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenangaben der Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 .....	29
Tabelle 2 : Gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biooptypen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 .....	37
Tabelle 3 : Erfasste Habitatbäume mit Höhe, Brusthöhendurchmesser (BHD) und Art des Habitats .....	38
Tabelle 4: Übersicht über die bisher im Plangebiet geltende Bebauungspläne mit Angabe der GRZ .....	46
Tabelle 5: Eingriffsbilanzierungen bisheriges und neues Planungsrecht .....	48
Tabelle 6: Differenz zulässige Grundfläche bisheriges und neues Planungsrecht .....	48
Tabelle 7: Berechnung Kompensationsbedarf Waldausgleich .....	50
Tabelle 8: Ausgleichserfordernis .....	55

BPW Stadtplanung

## Teil A: Begründung

### 1 Planaufstellung

Planaufstellungsbeschluss	Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 beschlossen.
Veränderungssperre	<p>Darüber hinaus hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog in seiner Sitzung am 14.10.2021 eine „Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 im Bereich Spiekeroog“ beschlossen.</p> <p>Demnach dürfen zur Sicherung der Planung im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 22 gem. § 14 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,</li> <li>▪ erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.</li> </ul>
Aufstellungsverfahren	Der Bebauungsplan Nr. 22 wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB samt Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

### 2 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass der Planung	<p>Die Gemeinde Spiekeroog leidet durch die kontinuierliche Umwandlung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen schon lange an einem Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Einheimische und Dauerarbeitskräfte. Eine Erweiterung des Siedlungsraums ist aufgrund des sensiblen Landschafts- und Naturraums kaum bzw. nur in sehr begrenztem Maße möglich. Daher versucht die Gemeinde seit einigen Jahren, das Dauerwohnen und das touristische Wohnen über einen Bebauungsplan „Dorf“ abzusichern.</p> <p>Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Lüneburg vom 07.10.2021 unter dem Aktenzeichen 1 KN 98/19 wurde der im Jahr 2018 aufgestellte Bebauungsplan Dorf – Teil A allerdings für unwirksam erklärt. Die verfolgte Planungsabsicht zur Steuerung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen hat das OVG jedoch grundsätzlich für durchführbar erachtet. Der Bebauungsplan Nr. 22 soll nun unter Beibehaltung der wesentlichen Planungsziele auf Grundlage des Urteils des OVG neu aufgestellt werden.</p>
Ziele der Planung	Die zunehmende Umwandlung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen führt dazu, dass immer weniger Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht. Dies wirkt sich auf das Inselleben, die Wirtschaft und die Inselgemeinschaft aus. Insulaner müssen Spiekeroog verlassen, Arbeitskräften fehlen die Unterkünfte, privat genutzte Ferienwohnungen stehen viele Monate im Jahr leer. Die Folgen zeigen sich auch im für die Inselgemeinschaft so wichtigen Vereinsleben und Ehrenamt sowie bei der Aufrechterhaltung der sozialen Infrastruktur und der öffentlichen Daseinsvorsorge. Angebote, die ein würdiges Altern auf Spiekeroog ermöglichen, sind kaum vorhanden. Der lokale Pflegedienst agiert ohne abgesicherten Wohnraum oder Infrastruktur, es gibt vier Seniorenwohnungen, welche langfristig ausgebucht sind. Es fehlt zudem an Wohnraum

für Lehrkräfte sowie an Nachwuchs für die Freiwillige Feuerwehr, die auch die touristische Infrastruktur mitversorgt. Ziel des Bebauungsplans ist daher die Sicherung und Förderung von Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung und Dauerarbeitskräfte auf der Insel Spiekeroog. Gleichzeitig werden hierdurch auch die zulässigen Zweitwohnungen begrenzt. Zweitwohnungen werden jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, sondern in dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Mindestanteil an Dauerwohnungen gesichert.

Eine höhere Durchmischung von Wohnen und Gästebeherbergung auf der Insel Spiekeroog ist jedoch für den größten Teil des Plangebietes planerisch durchaus gewollt, um neben dauerhaftem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung auch ein ausreichendes Angebot für die Gästebeherbergung zu sichern und den Tourismus und damit den für die Insel bedeutendsten Wirtschaftsfaktor zu fördern und gezielt zu steuern. Die Durchmischung von Wohnraum mit einem hohen Anteil an Gästewohnungen ist prägend für das Plangebiet. Auf der Insel Spiekeroog sind inhabergeführte Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen vorhanden. Hierin liegt die Stärke des Ortes im Tourismusmarkt im Sinne eines ortsbezogenen, authentischen Tourismus. Die Sicherung und Förderung der Gästebeherbergung in ihren unterschiedlichen Ausprägungen ist daher ein weiteres Planungsziel.

Die Zahl der sonstigen Gewerbebetriebe auf der Insel ist rückläufig, es fehlt an bezahlbaren Flächen, da viele Gewerbeflächen durch Ferienwohnungen verdrängt wurden. Für das Zusammenleben und zur Sicherung des Tourismus hat insbesondere eine funktionierende, vitale Ortsmitte eine hohe Bedeutung. Weiteres Planungsziel ist daher v.a. die Sicherung und Stärkung des Ortskerns der Gemeinde Spiekeroog mit seinen gewerblichen Nutzungen in einer Nutzungsmischung mit weiteren Angeboten.

Zusammengefasst sind die wesentlichen Planungsziele:

- Die Sicherung von Dauerwohnraum und dessen Neuschaffung,
- die geordnete Neuschaffung von Gästebeherbergungsflächen in dessen verschiedenen Ausprägungsformen und die Sicherung deren Vielfalt,
- die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen im Innendorfbereich sowie
- die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 ist zudem eine intensive Auseinandersetzung mit dem Urteil des OVG Lüneburg. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs sollen auf dieser Grundlage Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, da sich die vorhandene und gewollte Nutzungsmischung von Dauerwohnungen und Gästebeherbergung nicht aus den Baugebieten der BauNVO entwickeln lässt. Bei der Festsetzung eines Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnungen muss allerdings abwägend auf die spezifischen Eigenheiten beider Wohnformen und ihre jeweiligen Anforderungen, z.B. an die Bereitstellung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, eingegangen werden. Gleiches gilt für die Sicherung und Entwicklung einer vitalen Ortsmitte mit weiteren gewerblichen Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Frühjahr 2023 eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt, die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, ist. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden in dieser Begründung bei den einzelnen Festsetzungen weitergehend beschrieben. Darüber hinaus fand im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine intensive Beteiligung der Politik und Öffentlichkeit mit dem Ziel statt, die Kenntnisse vor Ort den Planungen

zugrunde zu legen. Hierdurch soll auch eine größtmögliche Akzeptanz für die Regelungen des Bebauungsplans gesichert werden. Diese intensive Beteiligung am Planungsprozess erfolgte zudem vor dem Hintergrund, dass es bislang kein Entwicklungskonzept für das insulare Leben auf Spiekeroog gibt.

Im Zuge des Beteiligungsprozesses wurden auch die Gestaltung der Gebäude und die Sicherung des kleinteiligen, dörflich geprägten Ortsbildes thematisiert. Durch die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude sollen die Alleinstellungsmerkmale der Insel Spiekeroog im Kontext einer zukunftsfähigen Dorfontwicklung gesichert und weiterentwickelt werden. Im Ergebnis werden die beiden für den Siedlungsbereich der Gemeinde Spiekeroog geltenden Baugestaltungssatzungen parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Die Beteiligungsergebnisse zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude finden sich in den Baugestaltungssatzungen wieder, auf entsprechende Regelungen in diesem Bebauungsplan kann daher verzichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 ergänzt damit die Regelungen der Gemeinde zur Sicherung des Insellebens und der Inselgemeinschaft. So hat die Gemeinde bereits im Jahr 1986 eine Erhaltungssatzung aufgestellt. Zudem trägt der Bebauungsplan mit der vorgesehenen Sicherung und Schaffung von Dauerwohnraum dem Umstand Rechnung, dass für die Gemeinde in der Niedersächsischen Verordnung zu Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wurde.

### 3 Beschreibung des Plangebiets und des geltendes Planungsrechts

Räumliche Lage,  
Entwicklung und  
Zustand

Der rd. 42 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Großteil des besiedelten Bereichs der Insel Spiekeroog. Ausgenommen sind lediglich der Hafbereich, das Kurzentrum Noorderpad und eher außerhalb des Dorfkerns liegende (Einzel-)Gebäude sowie der außerhalb des Siedlungskerns gelegene Bereich des Internatsgeländes. Ausgenommen sind auch die Bereiche Achter d`Diek und das Gelände nördlich des Bahnhofs, da diese mit separaten Bauleitplanverfahren beplant werden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

Im Plangebiet finden sich überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einer Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnungen, teilweise werden Gebäude auch ausschließlich als Dauerwohnraum genutzt bzw. ausschließlich für Ferienwohnungen vermietet. Daneben finden sich insbesondere im Dorfkern Hotels, Gastronomie, Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie kleinere Läden und Gewerbebetriebe.

Es herrscht eine überwiegend eingeschossige, aufgelockerte und kleinteilige Bauweise vor, die ergänzt wird durch einzelne mehrgeschossige Gebäude. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um durch Ferienwohnungen oder als Hotel genutzte Gebäude sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Viele der Gebäude verfügen über ortstypische Veranden, die zu den Erschließungswegen ausgerichtet sind.

Der Umweltzustand und das Ortsbild sind von vorhandener Bebauung, Verkehrswegen, Grünflächen, Hausgärten, Gehölzen und Restbeständen der ursprünglichen Dünenlandschaft geprägt. Im Plangebiet finden sich mit Bäumen bestandene Park- und Grün- sowie Waldflächen.

**Flächennutzungsplan** Für das Plangebiet gilt derzeit die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Spiekeroog. Hierin sind insgesamt elf, teils sehr kleinteilige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 22 kann mit den festgesetzten Baugebieten nicht vollumfänglich aus den in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten kleinteiligen Sondergebieten entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird daher parallel zum Bebauungsplan Nr. 22 der Flächennutzungsplan entsprechend der Planungsziele geändert. Hierzu erfolgt die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

**Planungsrechtliche Rahmenbedingungen** Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 22 gelten diverse Bebauungspläne, die nun mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 überplant werden sollen.

Das zu überplanende Gebiet umfasst die Flächen der Bebauungspläne Nr.

- 7a „Wittdün“,
- 8c „Ortsmitte-West“ verringert um die von Plan 15 „Kurzentrum“ überplante Flächen,
- 8d „Ortsmitte-Ost“,
- 9 „Melksett“,
- 10 „Hellerpad“,
- 12 „Up de Höcht / Up de Düne“,
- 13 „Am Bahnhof“ und
- 16 „Slurpad sowie

den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flur 19/5 Westerloog und weiterhin die unbeplanten Gebiete um die Flächen

- Inselschule,
- Museumsbahn,
- Gaststätte Am Bahnhof,
- Kirchenwäldchen und
- Friedhof.

#### 4 Übergeordnete Ziele und Planungen

Die Bauleitpläne sind laut § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele der übergeordneten Planungen werden nachfolgend beschrieben.

**Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz 2021 (BRPH)**

Gemäß § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist für den vorbeugenden Hochwasserschutz an der Küste und im Binnenland zu sorgen. Der "Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz" (BRPH) vom September 2021 trifft erstmals bundesweite Regelungen zur Wasserwirtschaft, zum Hochwasserrisikomanagement, zur Entwicklung von Siedlungen und kritischen Infrastrukturen wie Verkehrs- und Energienetzen. Überflutungs- und Versickerungsflächen müssen gewonnen und freigehalten und das Wasserrückhaltevermögen des Bodens verbessert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans vereinbar. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung des Siedlungsbereichs der Gemeinde Spiekeroog, dessen bauliche Entwicklung bereits weitgehend abgeschlossen ist. Daher weist der vorliegende Be-

bauungsplan keine Raumbedeutsamkeit auf, die den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans widersprechen würden. Der Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen die Bestandssicherung und der Steuerung des Verhältnisses von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie die Sicherung und Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen in der Ortsmitte.

Große Teile des Plangebiets liegen innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Als Risikogewässer ist die Tideems angegeben, als Flutquelle die Küste. Die betreffenden Teile des Plangebiets befinden sich in einem geschützten Bereich.

Die Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz werden berücksichtigt, indem die Deichschutzzone, die im Süden und Osten in das Plangebiet hineinragt, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist. Der vorhandene Deichschutz genügt den Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Eine Deicherhöhung bei prognostizierten steigenden Wasserständen ist möglich.

An einzelnen Stellen ragt die überbaubare Grundstücksfläche in die nachrichtlich übernommene Deichschutzzone hinein. Dies ergibt sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch weiterhin gesichert werden soll. Nach § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) ist eine Bebauung bzw. eine wesentliche Änderung der Bebauung innerhalb der Deichschutzzone grundsätzlich unzulässig. Jedoch kann auf Grundlage von § 16 Abs. 2 NDG die Deichbehörde zur Befreiung von diesem Verbot Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. In Abstimmung mit der Deichbehörde sind die getroffenen Festsetzungen mit dem Deichschutz vereinbar.

Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP)

Für das Land Niedersachsen werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesraumordnungsprogramm formuliert. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten. Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen sind die niedersächsische Küste und die vorgelagerten Ostfriesischen Inseln vor Schäden durch Sturmfluten und Landverluste zu schützen. Die dafür erforderlichen Flächen sind zu sichern. Zur vorsorgenden Anpassung an die Folgen des Klimawandels sollen in sturmflutgefährdeten Gebieten an der Küste bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Risikovorsorge gegen Überflutungen in die Abwägung einbezogen werden. Dies gilt auch in durch Deiche und Sperrwerke geschützten Gebieten sowie in durch Hauptdeiche und Schutzdünen geschützten Gebieten auf den Ostfriesischen Inseln. In diesen Gebieten soll Überflutungsrisiken durch flexible hochwasserangepasste Planungen und Maßnahmen sowie geeignete Standort- und Nutzungskonzepte Rechnung getragen werden. Bereiche mit besonders hohem Gefährdungspotenzial sollen als Vorbehaltsgebiete Hochwasser ausgewiesen werden.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wird Spiekeroog als Insel mit einem touristischen Zentrum eingestuft. Insbesondere mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Gewerbe Ortsmitte“ in der



Ortsmitte Spiekeroogs entspricht der Bebauungsplan Nr. 22 den Vorgaben der Landesraumordnung.

Gemäß dem LROP sind die niedersächsische Küste und die vorgelagerten Ostfriesischen Inseln vor Schäden durch Sturmfluten und Landverlust zu schützen. Die dafür erforderlichen Flächen einschließlich derjenigen für die Sand- und Kleigewinnung sind zu sichern.

Regionales Raumordnungsprogramm 2006 (RROP)

Im RROP aus dem Jahr 2006 für den Landkreis Wittmund ist Spiekeroog als Grundzentrum sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt. Die Inselgemeinde Spiekeroog stellt, wie die Inselgemeinde Langeoog, einen Sonderfall dar. Sie hat trotz der geringen Einwohnerzahl aufgrund ihrer peripheren Insellage grundzentrale Aufgaben zu übernehmen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Tourismusfunktion, die sie prägt.

An den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr sind insbesondere folgende Ziele zu beachten:

- Planungen und Maßnahmen, die der Verlängerung der Saison und damit der Reduzierung der saisonbedingten Arbeitslosigkeit im Tourismusbereich dienen
- Verbesserung der Qualitätsstandards im Konzentrationsbereich des Kurwesens und im Beherbergungsbereich
- Bedarfsgerechte Schaffung qualitativ hochwertiger Beherbergungskapazitäten (z.B. 4-Sterne-Hotels)
- Abstimmung der öffentlichen Investitionen unter den Trägern des Fremdenverkehrs
- Abstimmung über die Zuordnung von Schwerpunktaufgaben unter den Trägern des Fremdenverkehrs
- Vernetzung der Standorte untereinander und mit dem Hinterland zwecks Einbindung in die touristische Entwicklung durch die Sicherung bzw. Ergänzung verschiedener Vernetzungsstrukturen (ÖPNV/SPNV, Wanderwege, Radwanderwege, Wasserwanderwege, Reitwanderwege)

Eine Konkretisierung der Entwicklungsaufgaben soll im Rahmen der Erarbeitung touristischer Leitbilder und Konzepte erfolgen.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines ausgewiesenen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung.

Insbesondere mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Tourismus / Gewerbe Ortsmitte“ sowie von Sonstigen Sondergebieten zur Steuerung der Entwicklung von Dauerwohnraum und Ferienwohnungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 22 den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wittmund.

Bei der nachrichtlichen Darstellung der äußeren Grenzen des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“ und der daraus abzuleitenden Vorranggebieten für Natur und Landschaft sowie Überlagerungsmöglichkeiten mit Vorsorgegebieten für Erholung ist der Ortskern von Spiekeroog ausgenommen.

Berücksichtigung der Klimaschutzziele

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Dies berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 22. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung von großen Teilen des Siedlungsbereichs

der Gemeinde Spiekeroog. Mit dem Bebauungsplan wird eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung auf den innerdörflich gelegenen, erschlossenen Grundstücken gesichert. Der Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen die Bestandssicherung und Steuerung des Verhältnisses von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie die Sicherung und Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen in der Ortsmitte. Den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes wird Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind durch die Planungen nicht zu erwarten (vgl. Umweltbericht).

## 5 Inhalte des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete (SO)

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereichs auf Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen fest. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dabei kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in dem Gebiet bereits vorhanden sind, sondern ob sich die festgesetzten, künftig zulässigen Nutzungen von den Gebietstypen gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung von Nutzungen in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält.

Sonstige Sondergebiete Wohnen / Ferienwohnen –  
allgemeine Ausführungen

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen A und B festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die vorhandene und planerisch gewollte Mischung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung gesichert werden. Insbesondere soll hierdurch die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gefördert werden, da der Neubau, Umbau oder die Nutzungsänderung in den festgesetzten Sondergebieten Wohnen / Ferienwohnen A und B künftig nur unter der Voraussetzung der Schaffung bzw. des Erhalts von Dauerwohnraum möglich sein soll.

Zielsetzung der Gemeinde Spiekeroog ist die Sicherung von dauerhaftem Wohnraum im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung. Dabei soll wie bisher 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 in den Sondergebieten 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. Zur Verdeutlichung dieser Absicht erhalten die beiden

Sondergebiete die Zweckbestimmung "Wohnen / Ferienwohnen", die auf folgenden Grundsätzen basiert:

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 Nr. 1.1 und 1.2 klar. Demnach liegt eine Dauerwohnnutzung vor, wenn der Wohnungsinhaber seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog hat und mit seinem Hauptwohnsitz im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesmeldegesetzes in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet ist.

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

Die Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen bzw. Gästebeherbergung ist im Bereich der beiden festgesetzten Sondergebiete Wohnen / Ferienwohnen A und B prägend für die Gemeinde Spiekeroog und unterscheidet sich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der BauNVO. Die umfassten Siedlungsbereiche sind geprägt von Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung und Gebäuden mit Ferienwohnungen (Klein- und Privatvermieter).

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 in den betreffenden Siedlungsbereichen der Gemeinde Spiekeroog dem Dauerwohnen ein hohes Gewicht eingeräumt werden, um substantiell Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern bzw. neu zu schaffen.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete Wohnen / Ferienwohnen A und B 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.

Die Vorgabe des § 11 Abs. 1 BauNVO, wonach sich Sondergebiete von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden müssen, gilt auch hier. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Entscheidendes Kriterium dafür, ob sich ein festgesetztes Baugebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, ist die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (BVerwG, Urteil vom 28. Mai 2009 - 4 CN 2.08 - BVerwGE 134, 117 Rn. 10).

Allgemeine Zweckbestimmung der festgesetzten Sondergebiete Wohnen / Ferienwohnen A und B ist eine Mischung aus Dauer-/Ferienwohnung – in dem Sondergebiet Wohnen Ferienwohnen A mit einem gewissen Übergewicht der Dauerwohnnutzung. Ein Reines, Allgemeines oder Besonderes Wohngebiet mit leichten Abstrichen ist hingegen nicht geplant. Weil die Dauerwohnnutzung keine beherrschende, die Ferienwohnnutzung an den Rand drängende Stellung haben soll, kann die Gemeinde Spiekeroog ihr Planungsziel nicht mit der Festsetzung eines (Reinen, Allgemeinen oder Besonderen) Wohngebiets erreichen. Dies bestätigt sich auch durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Oktober 2017 - 4 CN 6.17 - NVwZ 2018, 828), das einem Gebiet, in dem das Dauerwohnen zwar überwiegt, dem Ferienwohnen jedoch ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommen soll, attestiert hat, sich im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem (allgemeinen) Wohngebiet zu unterscheiden.

Das genannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts kann den mit dem Bebauungsplan Nr. 22 verfolgten Planungen zugrunde gelegt werden, obwohl das Urteil den § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in seiner jetzigen Fassung nicht berücksichtigen durfte. Seinerzeit war die Vorschrift auf die Befugnis zur Ausweisung von Sondergebieten für die Fremdenbeherbergung beschränkt. Die Erweiterung um den Zusatz „auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnung einerseits sowie Dauerwohnen andererseits“ beruht auf dem Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in seiner jetzigen Fassung verlangt nicht, worauf der Wortlaut hindeuten könnte, dass die Fremdenbeherbergung den Hauptzweck der Sondergebiete darstellen und einen größeren Anteil als das Dauerwohnen haben müsste. Die Ergänzung des § 11 Abs. 2 Satz 2 NVO hat die bis dahin geltende Rechtslage nicht verändert, sondern lediglich klargestellt (BT-Drs. 18/10942 S. 35; BT-Drs. 18/11439 S. 21). Mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“ harmonisiert die Festsetzung, dass der Anteil des Dauerwohnens an der Geschossfläche je Grundstück mindestens 60 % (Teil A) bzw. mindestens 40 % (Teil B) betragen muss (s. dazu auch die untenstehenden Erläuterungen in den nachfolgenden Kapiteln). Die Quote von 60 % ist nicht so hoch, dass das Umschlagen des Baugebiets in ein Wohngebiet zu befürchten wäre. Das Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen B sieht lediglich eine Quote von 40 % für Dauerwohnungen vor.

Im Folgenden werden die beiden Sondergebiete Wohnen / Ferienwohnen A und B mit ihren Zweckbestimmungen und den zulässigen Nutzungen beschrieben.

Sonstiges Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen A

Das Sonstige Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen A dient gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 vorwiegend dem Wohnen sowie ergänzend der Unterbringung von Ferienwohnungen. Zulässig sind Wohngebäude, Gebäude und Räume für Ferienwohnungen, Räume für freie Berufe und Läden.

Mindestens 60 % der Geschossfläche je Grundstück sind für Dauerwohnungen zu verwenden. Ausnahmsweise kann bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen zugelassen werden, dass mehr als 50 % der Geschossfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 je Grundstück für Dauerwohnungen zu verwenden sind, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass hierdurch die bisher vorhandene Geschossfläche für Dauerwohnungen auf dem Grundstück erhöht wird. Eine Dauerwohnnutzung im

Sinne dieser Festsetzung liegt 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. Hierdurch wird entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebiets Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung in nennenswertem Umfang gesichert bzw. neu geschaffen. Die Wohnnutzung in dem Sondergebiet soll überwiegen.

Das Sonstige Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen A umfasst die in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche westlich Slurpad / nördlich Bi d'Utkiek, rund um Lütt Slurpad und nördlich Tranpad im Nordosten des Siedlungsbereichs sowie die Bereiche um die Straße Melksett / südlich Pollerdiek und nördlich Westerloog bis zur Straße In d'Kamp. Diese Gebiete sind gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, die ergänzt werden durch Ferienwohnutzungen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Quote eines Mindestanteils der Geschossfläche von 60 % für Dauerwohnungen trägt der vorwiegenden Wohnnutzung im Bestand Rechnung. Das Überwiegen der Wohnnutzung soll mit der festgesetzten Quote als Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung der Insel planungsrechtlich gesichert werden. Die übrigen Geschossflächen können gemäß dem zulässigen Nutzungskatalog für das Sondergebiet verwendet werden. So wird anderen Nutzungen, bspw. Ferienwohnungen, substantiell Raum gegeben, da diese die übrigen Geschossflächen beanspruchen dürfen.

In Ausnahmefällen kann gemäß textlicher Festsetzung für bestehende Gebäude bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen eine geringere Quote für Dauerwohnungen (mehr als 50 % der Geschossfläche) zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die bisher vorhandene Geschossfläche für Dauerwohnungen auf dem Grundstück erhöht wird. Hierdurch sollen bspw. Umnutzungen bzw. bauliche Änderungen im Gebäudebestand erleichtert und wirtschaftliche Härtefälle vermieden werden.

Die für Dauerwohnungen jeweils vorzusehende Quote bezieht sich auf das jeweilige Grundstück, so dass bei mehreren Gebäuden auf demselben Grundstück diese zusammen betrachtet werden können. So sind bspw. auch Gebäude mit ausschließlicher Ferienwohnnutzung zulässig, sofern die festgesetzte Quote für Dauerwohnungen über das gesamte Grundstück nachgewiesen wird.

Neben Wohn- und Ferienwohnnutzungen sind in dem Sondergebiet Räume für freie Berufe und Läden zulässig. Mit Räumen für freie Berufe wird die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ermöglicht. Hierdurch können wohnungsnahe Arbeitsmöglichkeiten auf der Insel gesichert und neu geschaffen werden. Die Zulassung von Läden trägt dem baulichen Bestand Rechnung, da sich vereinzelt Läden im Gebiet befinden. Läden dienen der Versorgung der Inselbevölkerung und dem Tourismus und ergänzen insofern das Nutzungsspektrum.

Weitere Nutzungen werden nicht zugelassen, um das Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen A entsprechend der Bestandsnutzung überwiegend Wohn- und ergänzend Ferienwohnnutzungen vorzubehalten.

Sonstiges Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen B

Das Sonstige Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen B dient gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 der Unterbringung von Ferienwohnungen sowie von Wohnungen. Zulässig sind Wohngebäude, Gebäude und Räume für Ferienwohnungen, Räume für freie Berufe und Läden. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstiges nicht störendes Gewerbe zugelassen werden.

Mindestens 40 % der Geschossfläche je Grundstück sind für Dauerwohnungen zu verwenden. Eine Dauerwohnnutzung im Sinne dieser Festsetzung liegt 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. Mit der festgesetzten Mindestquote von 40 % der Geschossflächen für Dauerwohnungen wird entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebiets Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung in nennenswertem Umfang gesichert bzw. neu geschaffen.

Die für Dauerwohnungen jeweils vorzusehende Quote bezieht sich auch hier auf das jeweilige Grundstück, so dass bei mehreren Gebäuden auf demselben Grundstück diese zusammen betrachtet werden können. So sind bspw. auch Gebäude mit ausschließlicher Ferienwohnnutzung zulässig, sofern die festgesetzte Quote für Dauerwohnraum über das gesamte Grundstück nachgewiesen wird.

In dem Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen B sollen neben der Wohn- und Ferienwohnnutzung auch Flächen für die weiteren zulässigen Nutzungen in dem Sondergebiet ermöglicht werden. Daher sind in dem Sondergebiet auch Räume für freie Berufe und Läden allgemein zulässig. Zudem können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstiges nicht störendes Gewerbe ausnahmsweise zugelassen werden.

Wie auch in dem Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen A wird mit der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ermöglicht. Hierdurch können wohnungsnahe Arbeitsmöglichkeiten auf der Insel gesichert und geschaffen werden. Ebenso werden Läden zugelassen, da diese einen Beitrag zur Versorgung der Inselbevölkerung und zum Tourismus leisten und insofern das Nutzungsspektrum ergänzen.

Die übrigen aufgeführten Nutzungen können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden. Demnach soll im Einzelfall entschieden werden, ob die jeweiligen Nutzungen unter Wahrung der Zweckbestimmung des Sondergebiets Wohnen / Ferienwohnen B, das vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen und Ferienwohnungen dienen soll, verträglich sind. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Neben Gebäuden und Räumen für Ferienwohnungen, die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, sind demnach auch Pensionen, Hotels und weitere Beherbergungsbetriebe zulässig, die das Beherbergungsangebot ergänzen. Das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum wird ergänzt durch Schank- und Speisewirtschaften, die einen Beitrag zur Versorgung der einheimischen Bevölkerung und zum Tourismus leisten, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese tragen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsmöglichkeiten auf der Insel bei und sind im Hinblick auf ihren Störgrad (nicht störend) mit der Wohn-, Tourismus- und Erholungsfunktion verträglich.

Sonstiges Sondergebiet Tourismus / Gewerbe-Ortsmitte

Das für den Ortskern festgesetzte Sonstige Sondergebiet Tourismus / Gewerbe Ortsmitte dient überwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und der Fremdenbeherbergung sowie untergeordnet der Wohnnutzung.

Hier sind neben geschäftlich-gewerblichen Nutzungen – wie Geschäfts- und Bürogebäude, insbesondere für touristische Dienstleistungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes – auch Räume für freie Berufe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohn- und Ferienwohnnutzungen sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Hiermit wird der Bestand an vielfältigen Nutzungen im Ortskern abgebildet und planerisch gesichert.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO für die Ortsmitte rechtfertigt sich durch die spezifischen Regelungen zu dem zulässigen Nutzungskatalog unter besonderer Berücksichtigung der Gewerbe- und Tourismusfunktion und durch die vorgesehene Gewichtung der Nutzungen. Im Gegensatz zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO wird keine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe angestrebt. Vielmehr soll die Wohnnutzung untergeordnet erfolgen, sodass der Schwerpunkt auf gewerblichen Nutzungen liegt.

Wohnungen und Räume für Ferienwohnungen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Damit sollen die Erdgeschosse grundsätzlich den übrigen aufgeführten gewerblichen und weiteren Nicht-Wohnnutzungen vorbehalten bleiben, die einen Beitrag zur Frequentierung und Belegung des Ortskerns leisten. Hierdurch soll der Ortskern mit seiner Geschäfts- und Tourismusfunktion gestärkt werden.

Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsmitarbeiter (betriebsbezogene Wohnungen) sind im Erdgeschoss dann zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück zugeordnet sind. Betriebsbezogene Wohnungen im Erdgeschoss müssen dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück insgesamt (in Summe) in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Mit der Zulassung von betriebsbezogenen Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsmitarbeiter im Erdgeschoss wird die Schaffung und Sicherung von Wohnraum für auf der Insel Spiekeroog arbeitende Menschen ermöglicht, sofern dieser dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück zugeordnet ist. Somit können auf der Insel ansässige Gewerbebetriebe Wohnraum für ihr Personal, das für das Betreiben des Gewerbes erforderlich ist, eigenständig vorhalten (arbeitgeberabhängiges Wohnen). Hierdurch wird der Gewerbebetrieb gesichert und es können lange Wege und das Pendeln vom Festland vermieden werden. Das Inselleben und die vorhandenen Infrastruktur- und Gemeinbedarfsangeboten werden gestärkt. Die Zielsetzung, das EG vorrangig Nicht-Wohnnutzungen vorzubehalten, wird gesichert, da betriebsbezogene Wohnungen dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück untergeordnet sein müssen, so dass der Gewerbebetrieb das Erdgeschoss prägt. Andere Wohnnutzungen als betriebsbezogene Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig.

Des Weiteren sind in dem Sondergebiet für die Ortsmitte sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Beschränkung auf lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe erfolgt zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit der in

größeren Umfang vorgesehenen Wohn- und Ferienwohnnutzung und der Erholungs- und Kurfunktion der Insel Spiekeroog.

Ausnahmsweise können in dem Sonstigen Sondergebiet „Tourismus / Gewerbe Ortsmitte“ Wohngebäude zugelassen werden. Diese Regelung ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden bspw. für den Fall, dass sich mehrere Gebäude auf einem Grundstück befinden und in dem rückwärtig, von der Straße abgewandt gelegenen Gebäude Wohnungen geschaffen werden sollen. Die Zulässigkeit von Wohngebäuden steht unter dem Ausnahmeverbehalt, da im Einzelfall geprüft werden soll, wann die Errichtung mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes verträglich ist. So soll die vorrangige gewerbliche Nutzung, insbesondere entlang der Straßen- und Wegeflächen gesichert werden.

Gebäude für Ferienwohnungen sind in dem Sonstigen Sondergebiet „Gewerbe / Tourismus Ortsmitte“ unzulässig. Dies trägt dem Planungsziel Rechnung, dass Ferienwohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein sollen, um die Erdgeschosse sonstigen gewerblichen Nutzungen, die einen Beitrag zur Belebung und Frequentierung der Ortsmitte leisten, vorzubehalten.

Das festgesetzte Sondergebiet Tourismus / Gewerbe-Ortsmitte umfasst den Ortskern entsprechend der Einteilung der Gemeinde mit den im Wesentlichen durch gewerblich genutzte Erdgeschosse geprägten Lagen des Siedlungsbereichs rund um die Straßen Noorderloog, Süderloog, südlicher Abschnitt Noorderpad, Wüppspoor. Es dient damit im Wesentlichen der Bestandssicherung und -entwicklung.

Sonstiges Sondergebiet Ferienheim, Erholungsheim

Bestandsorientiert werden die bestehenden Ferien- und Erholungsheime als eigenständige Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Die festgesetzten Sondergebiete dienen der Unterbringung von Ferienheimen und Erholungsheimen sowie ergänzenden Anlagen und Einrichtungen. Zulässig sind Ferien- und Erholungsheime, Räume für freie Berufe sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsmitarbeiter, die der Einrichtung auf dem Grundstück zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Mitarbeitende entspricht der übergeordneten Zielsetzung der Gemeinde, ermöglicht den Betreibern der Einrichtungen aber auch ein größeres Nutzungsspektrum.

Dabei werden Ferien- und Erholungsheime auf Grundlage des Urteils des OVG Schleswig vom 22.11.2021 – 1 KN 20/19 – hier nicht als Sonderform eines Beherbergungsbetriebes, sondern als Sonderform einer Anlage für soziale Zwecke behandelt. Da sich ein Gebiet, in dem nur Anlagen für soziale Zwecke festgesetzt sind, von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet und deshalb über die Festsetzung eines der vertypten Baugebiete nicht realisiert werden könnte, wird hier die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gewählt.

Reines Wohngebiet (WR)

Im Westen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan für die beiden Grundstücke Westerloog 7 und Westerloog 9 ein Reines Wohngebiet fest. Die beiden Grundstücke stellen eine Besonderheit dar, da diese ehemals mit Kinderheimen bebaut waren. Hierbei handelt es sich um besondere, vergleichsweise großformatige Gebäude im Siedlungsbereich der Gemeinde Spiekeroog. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets trägt der derzeit ausgeübten Nutzung und der Planungsabsicht der Gemeinde zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum in substanziellem Umfang Rechnung.



Dabei ist festzuhalten, dass es sich bei Wohnnutzungen in einem Reinen Wohngebiet nicht um Dauerwohnnutzungen handeln muss. D.h. der Wohnungsinhaber muss nicht seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel Spiekeroog haben und auch nicht mit seinem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Spiekeroog gemeldet sein.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 sind in dem Reinen Wohngebiet die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unzulässig. Somit sind in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen und insofern das Nutzungsangebot im Sinne von kurzen Wegen sinnvoll ergänzen, zulässig. Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, das Reine Wohngebiet in erster Linie dem Wohnen vorzubehalten. Mit den vergleichsweise großformatigen Gebäuden in dem Reinen Wohngebiet kann Wohnraum in substanziellem Umfang geschaffen bzw. gesichert werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Zudem trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Bestimmung der Geschossfläche als Grundlage für die Ermittlung des festgesetzten Mindestanteils an Dauerwohnraum.

Grundflächenzahl  
(GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Somit dient die Festsetzung einer GRZ der Begrenzung der zulässigen Versiegelung durch bauliche Anlagen. § 17 BauNVO führt für die unterschiedlichen Baugebiete Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auf.

Im Bebauungsplan wird überwiegend eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine GRZ von 0,3 bewegt sich im Mittel zwischen dem Orientierungswert für Kleinsiedlungsgebiete mit einer GRZ von 0,2 und dem Orientierungswert für Reine oder Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 wird daher zum einen der überwiegenden Wohn- und Ferienwohnfunktion der Sondergebiete Rechnung getragen und zum anderen die Kleinteiligkeit der Bebauung, die mit einer überwiegend offenen, aufgelockerten Bauweise das Ortsbild prägt, gesichert.

Hiervon ausgenommen sind die Bereiche südwestlich Melksetz und südlich Westerloog sowie die Ortsmitte. Im Bereich südwestlich Melksetz und südlich Westerloog ist aus Gründen des Deichschutzes und unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte eine GRZ von maximal 0,2 möglich. Die betreffenden Grundstücke liegen innerhalb der Deichschutzzone, in der bauliche Anlagen, so auch Nebenanlagen, grundsätzlich unzulässig sind (vgl. auch das untenstehende Kapitel Hinweise und nachrichtliche Übernahmen dieser Begründung). Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für die betreffenden Bereiche eine GRZ von 0,2 fest.

Für den Ortskern (Sonstiges Sondergebiet Tourismus / Gewerbe Ortsmitte) wird überwiegend eine GRZ von 0,4 und für einzelne Teilflächen im zentralen Bereich von Noorderloog und Süderloog eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die vergleichsweise etwas höhere GRZ trägt zum einen der Lage im Ortskern mit seinen vielfältigeren Nutzungs-

angeboten Rechnung – neben Wohnnutzungen finden sich hier v.a. geschäftlich-gewerbliche Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Zum anderen wird insbesondere mit der festgesetzten GRZ von 0,5 dem Gebäudebestand und den vorhandenen, vergleichsweise kleinteiligen Grundstückszuschnitten Rechnung getragen.

Die festgesetzte GRZ entspricht auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme im Wesentlichen dem baulichen Bestand bzw. belässt für einen Großteil der Grundstücke noch Entwicklungsmöglichkeiten. In Teilen weisen Grundstücke im Bestand eine GRZ auf, die oberhalb der festgesetzten GRZ liegt. Es entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde, die zulässige Versiegelung auf den Grundstücken entsprechend der festgesetzten GRZ zu begrenzen, auch wenn einzelne Grundstücke auf der Insel im Bestand eine höhere GRZ aufweisen.

Zulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 regeln die zulässigen Überschreitungen der festgesetzten GRZ zugunsten der Herstellung von Veranden und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

So ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 in den festgesetzten Baugebieten zugunsten der Herstellung von Veranden eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,05 zulässig. Veranden im Sinne dieser Festsetzung sind unselbständige, konstruktiv mit einem (Haupt)Gebäude verbundene erdgeschossige Bauteile, die als Vorbau vor die Gebäudeumfassungswand und die Überdachung vorspringen. Mit der getroffenen Festsetzung soll die Herstellung von Veranden, die Bestandteil der baulichen Hauptanlagen sind und das Ortsbild von Spiekeroog prägen, ermöglicht werden. Veranden sind prägend für das Ortsbild der Insel Spiekeroog und erhalten daher diese Privilegierung. Erste Veranden entstanden ab Mitte des 19. Jahrhunderts im Zuge des zunehmenden Fremdenverkehrs. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts wurden die zunächst eher kleinen und in einfacher Bauform gehaltenen Veranden mit Brüstungen, Dächern und Seitenfenstern weiter ausgebaut. Es handelte sich um offene, nicht beheizte Veranden. Sie spendeten den Gästen Wind- und Wetterschutz. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts sind die Brüstungen dann durch massives Mauerwerk ersetzt und sprossengeteilte Fenster eingesetzt worden, was die Veranden bis heute prägt. Sie dienen heutzutage in der Regel als Erweiterung der Wohn- bzw. Gewerbefläche.

Darüber hinaus ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ um weitere 0,1 zugunsten der Herstellung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Weitere, über die in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und Nr. 2.2 Satz 1 hinausgehende Überschreitungen der festgesetzten GRZ sind unzulässig. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Überschreitung der GRZ fällt im Vergleich zur Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO in großen Teilbereichen des Plangebiets um bis zu 0,05 bzw. 0,1 niedriger aus. Dies hat den Hintergrund, dass auf den Grundstücksflächen i.d.R. keine Garagen und Stellplätze für Kfz mit ihren Zufahrten vorzusehen sind, da die Insel autofrei ist. Dementsprechend kann die zulässige Bodenversiegelung geringer ausfallen. Die festgesetzte Überschreitung der GRZ berücksichtigt jedoch die Bodenverhältnisse, die eine Unterkellerung der Gebäude i.d.R. erschweren. Dementsprechend sind oberirdische, witterungsgeschützte Nebenanlagen zulässig. Gleichzeitig wird mit der getroffenen Festsetzung die zulässige Versiegelung der Grundstücke begrenzt.

- Geschossfläche** Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.2 geben vor, dass ein Mindestanteil der Geschossfläche jedes Grundstücks in den betreffenden Sondergebieten für Dauerwohnungen zu verwenden ist. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 wird auf Grundlage von § 20 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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 handelt, diese Flächen jedoch bei dem vorzusehenden Mindestanteil von zu schaffendem Dauerwohnraum berücksichtigt werden sollen.
- Höhe baulicher Anlagen** Die Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß und der Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.
- Die ortsbildprägende Bebauung der Gemeinde Spiekeroog zeichnet sich überwiegend durch niedrige Trauf- und Firsthöhen aus. Diese historische und ortsbildprägende Bauweise findet in den getroffenen Höhenfestsetzungen grundsätzlich Berücksichtigung. So wird für den Großteil des Plangebiets eine Traufhöhe von mindestens 2,2 m bis maximal 3,6 m und eine Firsthöhe von bis zu 9,5 m festgesetzt, auch wenn einzelne Gebäude auf der Insel über höhere Trauf- und Firsthöhen verfügen. Mit den getroffenen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan werden gegenüber den bisherigen Vorgaben für die Gebäudehöhen im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I die maximal zulässige Traufhöhe um bis zu 10 cm und die zulässige Firsthöhe um bis zu 1 m erhöht und für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugrunde gelegt. Hierdurch können wichtige Flächenpotenziale für die Schaffung von Wohn- und Ferienwohnraum auf der Insel Spiekeroog erschlossen werden. So können gegenüber den bisherigen Regelungen mehr nutzbare Fläche im oberen Geschoss und bspw. auch Aufenthaltsräume in den Spitzböden entstehen.
- Das kleinteilige, dörflich geprägte Ortsbild wird dabei gewahrt. So ist für die städtebauliche Wirkung die Traufhöhe die entscheidende Bezugsgröße, die hier gegenüber den bisherigen Regelungen lediglich um 10 cm erhöht wird. Zudem gelten für den Siedlungsbereich die Baugestaltungssatzungen I und II. Hierin wird eine zulässige Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad vorgegeben. Für sämtliche Gebäude ist demnach eine Dachneigung von weniger als 35 Grad und mehr als 50 Grad zur Waagerechten nicht zulässig. Für den Ortskern, für den die Baugestaltungssatzung I gilt, wird für straßen- und platzseitige Giebelwände die Breite auf maximal 10 m begrenzt. Diese Regelung soll mit der derzeit in Aufstellung befindlichen Änderung der Baugestaltungssatzungen auch in die Baugestaltungssatzung II aufgenommen werden.
- Für das im Bebauungsplan festgesetzte Reine Wohngebiet wird eine Traufhöhe von mindestens 3,6 m bis zu maximal 8,5 m und eine Firsthöhe von bis zu 12,5 m festgesetzt. Die beiden Grundstücke stellen eine Besonderheit dar, da diese ehemals mit Kinderheimen bebaut waren. Hierbei handelt es sich um vergleichsweise großformatige Gebäude im Siedlungsbereich der Gemeinde Spiekeroog. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen tragen dem baulichen Bestand Rechnung.
- Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen

Straßenhöhen innerhalb des vorgenannten Abschnitts ist der Bezugspunkt durch lineare Interpolation des höchsten und des niedrigsten Punktes in dem Fahrbahnabschnitt zu ermitteln. Bei Baugrundstücken, die an unterschiedliche Fahrbahnabschnitte der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke), ist der Bezugspunkt der jeweils höchste durch lineare Interpolation nach Satz 2 ermittelte Punkt.

Die Festsetzung eines Bezugspunktes dient der Bestimmung eines einheitlichen, für alle Grundstücke in gleicher Weise zu ermittelnden Referenzpunktes für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Die Höhen sollen in Bezug gesetzt werden zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Verkehrsfläche, da dies für die städtebauliche Wirkung bedeutsam ist. Bei Eckgrundstücken, die an mehreren Seiten an Verkehrsflächen angrenzen, ist der höchste durch lineare Interpolation ermittelte Punkt der anzusetzende Bezugspunkt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Geländeoberfläche der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes oberhalb des in Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 genannten Bezugspunktes liegt. Die zulässige Überschreitung darf hierbei die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt nach Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 und der im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesenen natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei Geländeoberflächen mit unterschiedlichen Geländehöhen ist die maßgebliche Geländehöhe durch lineare Interpolation des höchsten und des niedrigsten Punktes der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück zu ermitteln.

Dies berücksichtigt, dass es sich bei dem Plangebiet teilweise um Dünenlagen mit entsprechender Topographie handelt. Sofern die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel höher liegt als der ermittelte Bezugspunkt in den Verkehrsflächen, kann die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen kann bis zu der ermittelten Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt in den Verkehrsflächen und der durch lineare Interpolation gemittelten Geländeoberfläche zugelassen werden.

Die Geländehöhe der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans variiert zwischen rund 2,5 m und rund 12,8 m über NHN (Normalhöhennull). In der Planzeichnung sind Höhenreferenzpunkte in den Verkehrsflächen informativ dargestellt. Die Festsetzung der Bezugsgröße dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die zulässige Bebauung im Bebauungsplan.

Auf die Festsetzung von Geschosshöhen im Bebauungsplan wird verzichtet, da für die städtebauliche Wirkung der ortstypischen Bebauung auf Spiekeroog die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und nicht die Anzahl der Geschosse maßgeblich sind.

### 5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

#### Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise sichert die kleinteilige, aufgelockerte Bebauung, die das Ortsbild prägt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die der Sicherung der städtebaulichen Ordnung dienen. In der Regel werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung des Gebäudebestands im Ortsinneren auf einen Abstand von 3,0 m und in den außerhalb des zentralen Ortskerns gelegenen Bereichen auf einen Abstand von 5,0 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Hierdurch werden die Straßen- und Wegeflächen optisch erweitert und – mit Ausnahme von Veranden (s. untenstehendes Kapitel „Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen“) – von Bebauung freigehalten.

Ebenfalls ausgehend vom Gebäudebestand werden i.d.R. 20 m tiefe Baufelder festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Gebäude im Baufeld entlang der Straße errichtet und die rückwärtigen Grundstücksbereiche für ruhige Erholungsnutzungen gesichert werden. Diese Grundstücksteile sollen nicht durch angrenzende Bebauung beeinträchtigt werden. Die festgesetzten Baufelder für die Bereiche südlich Westerloog / östlich Melksett sowie nördlich Pollerdiek sind 30 m und nördlich Noorderloog 40 m tief. Diese Baufeldtiefen begründen sich durch den Gebäudebestand, der teils entsprechend langgestreckte Baukörper umfasst.

An einzelnen Stellen ragt die überbaubare Grundstücksfläche in die nachrichtlich übernommene Deichschutzzone hinein. Dies betrifft Bereiche südlich und westlich Westerloog, südwestlich Melksett sowie den östlichen Süderloog und ergibt sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand, der mit dem Bebauungsplan Nr. 22 auch weiterhin gesichert werden soll. Nach § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) ist eine Bebauung bzw. eine wesentliche Änderung der Bebauung innerhalb der Deichschutzzone grundsätzlich unzulässig. Jedoch kann auf Grundlage von § 16 Abs. 2 NDG die Deichbehörde zur Befreiung von diesem Verbot Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. An den Stellen, an denen die Bestandsbebauung in die 50 m tiefe Deichschutzzone hineinragt, hat die untere Deichbehörde (UDB) Ausnahmegenehmigungen grundsätzlich in Aussicht gestellt, sofern die Bebauung nicht über die vorhandene Bauflucht hinausgeht. Der Bebauungsplan setzt die Baugrenzen dementsprechend fest (vgl. hierzu auch untenstehendes Kap. „Deichschutz“ dieser Begründung).

In Teilbereichen des Plangebiets überlagern die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Dünen, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Dünen wurden im Zuge einer ökologischen Bestandsaufnahme festgestellt und dokumentiert und sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme enthalten (vgl. Büro Ökologis Umweltanalyse & Landschaftsplanung GmbH: Ökologische Bestandsaufnahme – Kurzbericht – Bebauungsplan Nr. 22 [Gemeinde Spiekeroog]; Bremen, Stand: 11.10.2023; vgl. hierzu auch untenstehendes Kapitel „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ dieser Begründung). Dünen sind zu schützen und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sofern gemäß § 30 BNatSchG geschützte Dünen beeinträchtigt werden, ist eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG einschließlich einer adäquaten Kompensation erforderlich. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die im Bereich von geschützten Dünen liegen, ist jeweils vor Erteilung einer Baugenehmigung die notwendige Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu beantragen. Eine solche Befreiung wurde im Sinne der Innenentwicklung für diese

Bereiche im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die erforderliche Kompensation für Eingriffe in gesetzlich geschützte Dünen ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren individuell zu regeln.

Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen

Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen regelt die textliche Festsetzung Nr. 3. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Veranden dann zulässig, wenn die Veranden einen Abstand von mindestens 1,5 m zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Veranden im Sinne dieser Festsetzung sind unselbständige, konstruktiv mit einem (Haupt)Gebäude verbundene erdgeschossige Bauteile, die als Vorbau vor die Gebäudeumfassungswand und die Überdachung vorspringen. Diese Privilegierung von Veranden erfolgt analog zu der festgesetzten Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Veranden (siehe dazu das obenstehende Kapitel „Zulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ“ dieser Begründung). Veranden sind prägend für das Ortsbild der Insel Spiekeroog und erhalten daher diese Privilegierung. Erste Veranden entstanden ab Mitte des 19. Jahrhunderts im Zuge des zunehmenden Fremdenverkehrs. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts wurden die zunächst eher kleinen und in einfacher Bauform gehaltenen Veranden mit Brüstungen, Dächern und Seitenfenstern weiter ausgebaut. Es handelte sich um offene, nicht beheizte Veranden. Sie spendeten den Gästen Wind- und Wetterschutz. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts sind die Brüstungen dann durch massives Mauerwerk ersetzt und sprossengeteilte Fenster eingesetzt worden, was die Veranden bis heute prägt. Sie dienen heutzutage in der Regel als Erweiterung der Wohn- bzw. Gewerbefläche. Mit dem festgesetzten Abstand von mindestens 1,5 m zu den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll sichergestellt werden, dass Veranden den öffentlichen Raum und das Ortsbild nicht beeinträchtigen und die Straßen- und Wegeflächen visuell erweitert werden.

Anderweitige Gebäudeteile wie Balkone oder Terrassen sind von der textlichen Festsetzung Nr. 3 ausgenommen und daher im Rahmen von § 23 Abs. 3 BauNVO bzw. im Rahmen der landesrechtlichen Regelungen zulässig.

#### 5.4 Nebenanlagen

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 sind in den festgesetzten Baugebieten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch Nebenanlagen vermieden und die Straßen- und Wegeflächen optisch erweitert werden.

Zudem sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 Nebenanlagen und weitere bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO innerhalb der nachrichtlich übernommenen Deichschutzzone unzulässig. Dies trägt dem Deichschutz Rechnung, da innerhalb der in der Planzeichnung kenntlich gemachten von Bebauung freizuhaltenen Bereiche innerhalb der Deichschutzzone Anlagen jeder Art gemäß § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO unzulässig. 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 vermieden bspw. durch Funkmasten werden. Ein Ausschluss solcher Nebenanlagen innerhalb des Siedlungskerns rechtfertigt sich auch dadurch, dass solche Nebenanlagen außerhalb des Plangebiets, bspw. im Bereich des Hafens, errichtet werden können.

### 5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Ausgehend vom baulichen Bestand werden Gebäude der öffentlichen Verwaltung, die Inselfschule, kirchliche Einrichtungen sowie sozialen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die entsprechenden Zweckbestimmungen sind in der Planzeichenerläuterung aufgeführt. Ziel der Festsetzungen ist die Sicherung dieser für die Inselgemeinschaft bedeutsamen Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 5.6 Verkehrsflächen, Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsflächen, Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Wege und Straßen erschlossen. Erweiterungen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Ausgehend von dem baulichen Bestand werden die vorhandenen Wege und Straßen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über den OOWV, der an der Gemeindestraße Achter d' Diek eine zentrale Kläranlage unterhält. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Regel innerhalb der Verkehrsflächen mit geschlossenen Fahrbahndecken.

Ergänzend sichert der Bebauungsplan im Osten südlich Hellerpad das vorhandene Regenrückhaltebecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG. Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Wittmund gewährleistet.

### 5.7 Grünflächen, Bäume, Flächen für Wald

Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen und deren Zweckbestimmungen im Bebauungsplan erfolgt bestandsorientiert. So werden der Kurgarten und weitere öffentliche Grünflächen im Siedlungsbereich als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die vorhandenen Friedhöfe nördlich Bi d' Utkiek und südlich Tranpad werden als Friedhofsflächen festgesetzt. Öffentliche Spielplätze werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesichert. Ergänzend werden zum Schutz vor Beschädigung und zur Sicherung einer Durchgrünung der Sondergebiete

weitere Grünflächen als naturbelassene Flächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich v.a. um Grünflächen im Kreuzungsbereich von Wegen. Da sich die naturbelassene Fläche westlich Slurpad nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, wird hier eine private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

#### Bäume

Auf den Grundstücksflächen im Plangebiet bestehen in Teilen Bäume und Sträucher, die einen Beitrag zur Begrünung leisten. Diese Grünstruktur soll mit Hilfe der textlichen Festsetzung Nr. 5 ergänzt werden, als bei Neubauten pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (Ausnahme: Weide bzw. Pappel) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Pflanzqualität wird definiert durch den Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in 1 m Höhe. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Laubgehölze, mit Ausnahme von Weiden und Pappeln, mit einem Stammdurchmesser > 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, werden angerechnet. Hintergrund der Festsetzung ist, dass Laubbäume neben der Begrünung des Plangebietes auch einen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität in den Baugebieten leisten. Zudem tragen Bäume durch ihre schattenspendende Wirkung und eine verzögerte Abgabe von Regenwasser auf den Boden zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

#### Flächen für Wald; Waldkompensation

Im Plangebiet finden sich Flächen, die nach Feststellung der zuständigen unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Wittmund nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald einzustufen sind. Die Gemeinde Spiekeroog sieht vor, dass diese Waldflächen aufgrund ihrer Funktionen für den Naturhaushalt und die Naherholung erhalten werden sollen. Daher werden diese Flächen im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

Von dieser Festsetzung ist eine Waldfläche ausgenommen. So hat eine Teilfläche südlich Bi d'Utkiek zwischen den Hausnummern 6 und 16 nach NWaldLG den Status einer Waldfläche, wird jedoch im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen B mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von rd. 2.520 m<sup>2</sup>, die die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 70/04, 71/05, 71/4, 71/3, 71/2, 76/04, 76/03 und 83/05 umfasst. Dieser Waldbestand kann bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 22 nicht erhalten werden. Dabei ist festzuhalten, dass es sich hierbei um private, öffentlich nicht zugängliche Grundstücksflächen handelt. Mit einer Bebauung dieser Grundstücksflächen kann ein nennenswerter Beitrag zur Schaffung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen geleistet werden. Es handelt sich um innerdörflich gelegene und erschlossene Flächen. Hierdurch kann eine bauliche Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs vermieden werden. Dabei ist auch festzuhalten, dass die betreffenden Flächen auch im hierfür bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 8 C Ortsmitte West als Baugebiet (Sondergebiet) mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt sind und diese Ausweisung insofern nicht erstmalig erfolgt. Die Festsetzung als Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen B entspricht dem Planungsziel der Gemeinde. Die Waldeigenschaft dieser Flächen hatte sich zwischenzeitlich entwickelt.

Dabei hat die Luftbilddauswertung und ein Vor-Ort-Termin ergeben, dass von einer mittleren Wertigkeit des Waldes auszugehen ist und Wald mit einem Zuschlag von 1,4 neu aufzuforsten ist. Der Verlust von als Wald eingestuften Flächen durch eine Überplanung beläuft sich auf rd. 2.520 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich für den Waldausgleich ein Flächenbedarf von rd. 3.528 m<sup>2</sup> (vgl. auch Umweltbericht).



Da für eine Ersatzaufforstung bei Verwirklichung der Planung keine ausreichend großen Flächen im Plangebiet oder auf der Insel Spiekeroog zur Verfügung stehen, erfolgt eine externe Waldkompensation in der Gemarkung Etzel der Gemeinde Friedeburg, auf dem Flurstück 45 der Flur 26. Hierzu erfolgen vertragliche Regelungen. Die nach NWaldLG erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wird in den Bebauungsplan einkonzentriert. Eine separate Waldumwandlungsgenehmigung ist daher nicht notwendig.

### 5.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Der Bebauungsplan enthält Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

Altlasten	Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wittmund zu benachrichtigen.
Bodendenkmale	<p>Die im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale, die der Fachbehörde bekannt sind, sind im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme enthalten (s. dazu die untenstehenden Erläuterungen zu Denkmalen).</p> <p>Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.</p>
Kampfmittel	Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
Baugestaltungssatzungen	Die 2. Änderung der Baugestaltungssatzung I und die 1. Änderung der Baugestaltungssatzung II der Gemeinde Spiekeroog sind zu beachten. Diese enthalten weitergehende, den Bebauungsplan ergänzende örtliche Bauvorschriften, u.a. zur Gestaltung von Dächern, Gauben oder Veranden.
Erhaltungssatzung	Die Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten.
Baumschutzsatzung	Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Spiekeroog in der jeweils gültigen Fassung.

Artenschutz	Die Bestimmungen der Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleiben von den Festsetzungen unberührt. Eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht auszuschließen. Daher ist erforderlich, dass vor Abriss von Gebäuden und vor Baumfällungen eine Kontrolle auf mögliche Brutvögel und Fledermäuse stattfindet und bei einem positiven Befund eine artenspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.
Waldkompensation	Zur Kompensation der Eingriffe in vorhandenen Wald aufgrund des Bebauungsplanes wird außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes die Erstaufforstung von Wald auf der folgenden Fläche (Gemarkung Etzel, Gemeinde Friedeburg) dem Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen B des Bebauungsplanes Nr. 22 zugeordnet und vertraglich gesichert: Flurstück 45 (Flur 26), 3.528 m <sup>2</sup> .
Dünenschutz (nachrichtliche Übernahme)	Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem gemäß § 30 BNatSchG geschützte Dünen vorkommen. Die im Zuge einer ökologischen Bestandsaufnahme festgestellten gemäß § 30 BNatSchG geschützten Dünen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Büro Ökologis Umweltanalyse & Landschaftsplanung GmbH: Ökologische Bestandsaufnahme – Kurzbericht – Bebauungsplan Nr. 22 [Gemeinde Spiekeroog]; Bremen, Stand: 11.10.2023). Dünen sind zu schützen und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sofern gemäß § 30 BNatSchG geschützte Dünen beeinträchtigt werden, ist eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG einschließlich einer adäquaten Kompensation erforderlich. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 wurden im Rahmen der Bestandserhebung keine weiteren Küstendünenrelikte festgestellt. Es ist aufgrund der Vorgehensweise bei der Erhebung der gem. § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope nicht davon auszugehen, dass sich hier weitere geschützte Dünenrelikte befinden.
Deichschutz (nachrichtliche Übernahme)	Innerhalb der in der Planzeichnung kenntlich gemachten von Bebauung freizuhaltenen Bereiche innerhalb der Deichschutzzone dürfen Anlagen jeder Art gemäß § 16 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Zu den Anlagen jeder Art gehören auch Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc. Die Deichbehörde kann gemäß § 16 Abs. 2 NDG zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen hat die Untere Deichbehörde unter dem Vorbehalt der jeweiligen Prüfung des Einzelfalls für diesen Bebauungsplan in Aussicht gestellt. An den Stellen, an denen die Bestandsbebauung in die 50 m tiefe Deichschutzzone hineinragt, hat die untere Deichbehörde (UDB) Ausnahmegenehmigungen grundsätzlich in Aussicht gestellt, sofern die Bebauung nicht über die vorhandene Bauflucht hinausgeht. Der Bebauungsplan setzt die Baugrenzen dementsprechend fest (vgl. hierzu auch das Kapitel „Überbaubare Grundstücksflächen“ dieser Begründung).

- Wasserschutzzone (nachrichtliche Übernahme) Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Spiekeroog. Die Wasserschutzzone III ist in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Schutzonenverordnung vom 17.08.1970 sowie die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten. Gemäß der Schutzonenverordnung soll die Wasserschutzzone III den Schutz des Grundwassers vor weitreichenden Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten. § 7 der Schutzonenverordnung führt die in der Wasserschutzzone III verbotenen Handlungen und Anlagen auf.
- Denkmale (nachrichtliche Übernahme) Im Siedlungsbereich der Gemeinde Spiekeroog befinden sich Bau- und Bodendenkmale. Der Bebauungsplan stellt die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) denkmalgeschützten Anlagen und Böden als nachrichtliche Übernahmen dar. Alle Maßnahmen, die die Gestaltung der unter Denkmalschutz stehenden Anlagen betreffen, sowie alle baulichen Maßnahmen in deren Umgebung gem. § 8 des NDSchG bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Genehmigung durch die Denkmalbehörde. Dies gilt auch unabhängig von der nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan.

## Teil B: Umweltbericht

### 6 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht bildet gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. In ihm werden die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Dabei werden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet. Der Umweltbericht folgt inhaltlich der Anlage 1 zum BauGB.

### 7 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

#### Ziele der Planung

Die Gemeinde Spiekeroog leidet durch die kontinuierliche Umwandlung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen schon lange an einem Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Einheimische und Dauerarbeitskräfte. Eine Erweiterung des Siedlungsraums ist aufgrund des sensiblen Landschafts- und Naturraums kaum bzw. nur in sehr begrenztem Maße möglich. Daher versucht die Gemeinde, das Dauerwohnen und das touristische Wohnen über einen Bebauungsplan abzusichern.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- die Sicherung von Dauerwohnraum und dessen Neuschaffung,
- die Sicherung von Gewerbeflächen im Innendorfbereich,
- die geordnete Neuschaffung von Gästebeherbergungsflächen in dessen verschiedenen Ausprägungsformen sowie
- die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Großteil des besiedelten Bereichs der Insel Spiekeroog. Ausgenommen sind lediglich der Hafenbereich, das Kurzentrum Noorderpad und außerhalb des Dorfkerns liegende (Einzel-)Gebäude. Im Plangebiet finden sich überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einer Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnungen, teilweise werden Gebäude auch ausschließlich als Dauerwohnraum genutzt bzw. ausschließlich als Ferienwohnungen vermietet. Daneben finden sich insbesondere im Dorfkern Hotels, Gastronomie, Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie kleinere Läden und Gewerbeeinheiten.

Es herrscht eine überwiegend eingeschossige Bauweise vor, die ergänzt wird durch einzelne mehrgeschossige Gebäude. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um durch Ferienwohnungen oder als Hotel genutzte Gebäude sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Viele der Gebäude verfügen über ortstypische Veranden, die zu den Erschließungswegen ausgerichtet sind.

Der Umweltzustand und das Ortsbild sind von vorhandener Bebauung, Verkehrswegen, Grünflächen, Gebäuden, Hausgärten, Gehölzen und Restbeständen der ursprünglichen Dünenlandschaft geprägt. Im Plangebiet finden sich mit Bäumen bestandene Park- und Grünflächen sowie auch Wald.

Entsprechend der geplanten Nutzungen ergeben sich für das Plangebiet folgende städtebauliche Werte:

*Tabelle 1: Flächenangaben der Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22*

Nutzung	Bestand (gerundet in m <sup>2</sup> )
Baugebiete Dorf Spiekeroog	29.0862
Gemeinbedarfsflächen Dorf Spiekeroog	29.053
Verkehrsflächen	61.670
Grünflächen	19.760
Waldflächen	19.825
Flächen für die Abwasserbeseitigung	845
Geltungsbereich Bebauungsplan	422.015

## 8 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Räumliche Lage, Entwicklung und Zustand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 22 berührt sind, betrachtet und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des geplanten Baugebietes und die wesentlichen Umweltauswirkungen mit Umsetzung der Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt

Fachgesetze

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen. Die wesentlichen umweltbezogenen gesetzlichen Grundlagen sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), verbunden mit dem speziellen Artenschutzrecht sowie Gesetzgebungen zum Immissionsschutz- und Wasserrecht.

Baugesetzbuch (BauGB)

In § 1 Abs. 5 BauGB wird vorgeschrieben, dass Bauleitpläne u.a. eine menschenwürdige Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen sichern und entwickeln sollen und eine Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz besteht. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 22 umfasst den baulichen Bestand des Ortskerns der Insel Spiekeroog einschließlich einzelner unbebauter Grundstücke, die im Zusammenhang des bebauten Ortskerns liegen. Insofern folgt die Planung dem planerischen Grundsatz, die Innenentwicklung zu fördern.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Mit einer Planung im Bestand des Ortskerns der Insel Spiekeroog wird dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gefolgt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 BNatSchG ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Kapitel 5 BNatSchG.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Schutz der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen sowie die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart gem. § 1 Abs. 4 BNatSchG erfordert die besondere Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, ob und in welchem Umfang mit den geplanten bzw. mit den nach dem Entwurf des Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässigen Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 5 des NAGB-NatSchG verbunden sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sind in der Bebauungsplanung so weit zu beachten, soweit diese eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes bewirken können. Die besonderen Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Verbotes bestimmter Beeinträchtigungen von besonders

und streng geschützten Arten und ihrer Habitate werden im Rahmen einer ökologischen Bestandsaufnahme berücksichtigt.

Bundes-Immissions-  
schutzgesetz  
(BImSchG)

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das BImSchG mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Das Fachgesetz verpflichtet zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft. Im Plangebiet bestehen keine Verkehrsanlagen oder gewerbliche Produktionsorte, von denen erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgehen können.

Wasserhaushaltsge-  
setz (WHG); Nieder-  
sächsisches  
Wassergesetz (NWG)

Gemäß § 1 Abs. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in den nachfolgend genannten Fachgesetzen verankert.

Bundesweit werden im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser festgesetzt. Hierin sind die Regelungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bereits integriert. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah zu gestalten. Gemäß der Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ist Schmutz- und Niederschlagswasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Belange des Trinkwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt mit Ausnahme einzelner Flächen südlich der Wege Süderloog (betr. Schulgelände) bzw. Pollerdiek in der Trinkwasserschutzzone III für das Wasserwerk Spiekeroog. Es umfasst den südlichen Teil der Süßwasserlinse, die zur ausschließlichen Trinkwasserversorgung der Insel Spiekeroog genutzt wird. Das Süßwasservorkommen ist räumlich eng begrenzt, vergleichsweise sehr geringmächtig und besitzt i.d.R. keine schützenden Deckschichten. Die Nutzung der Süßwasserlinse als Trinkwasservorkommen ist von hoher Bedeutung auf der Insel.

Niedersächsisches  
Deichgesetz (NDG)

Im Bundesland Niedersachsen gilt das Niedersächsische Deichgesetz (NDG). Es enthält Legaldefinitionen für Küstenschutzanlagen, definiert Grundsätze für deren Bemessung, legt Verantwortlichkeiten fest, enthält Normen für die Nutzung und Benutzung, Erweiterung und Veränderung sowie die Kontrolle von Küstenschutzanlagen. Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 befinden sich in der gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes festgesetzten 50 m-Schutzzone vom Deich. Dabei soll gemäß Festsetzung des Besticks des Hauptdeiches auf Spiekeroog vom 25.09.1972 ein 1 m breiter Räumstreifen den Deich binnenseitig begrenzen. Die Deichschutzzone wird als solche in der Planzeichnung vollständig mit einem Abstand von 50 m von der landseitigen Böschungsoberkante des Deichringgrabens nachrichtlich übernommen.

Innerhalb der Deichsicherungszone dürfen Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können von der Deichbehörde genehmigt werden, wenn das Verbot der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Anlagen im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. An den Stellen, an denen die Bestandsbebauung in die 50m- Zone hineinragt, hat die untere Deichbehörde (UDB) Ausnahmegenehmigungen grundsätzlich in Aussicht gestellt, sofern die Bebauung nicht über die vorhandene Bauflucht hinausgeht. Dementsprechend wird im Bebauungsplan

für die bestehenden Wohnhäuser eine eng begrenzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

**Raumordnungsgesetz (ROG), Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** Gemäß § 2 Raumordnungsgesetz ist als Grundsatz der Raumordnung für den vorbeugenden Hochwasserschutz an der Küste und im Binnenland zu sorgen. Dies soll im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen erfolgen. Der "Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz" (BRPH) vom September 2021 trifft erstmals bundesweite Regelungen zur Wasserwirtschaft, zum Hochwasserrisikomanagement, zur Entwicklung von Siedlungen und kritischen Infrastrukturen wie Verkehrs- und Energienetzen. Überflutungs- und Versickerungsflächen müssen gewonnen und freigehalten und das Wasserrückhaltevermögen des Bodens verbessert werden. Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Als Risikogewässer ist die Tideems angegeben, als Flutquelle die Küste. Die betreffenden Teile des Plangebiets befinden sich in einem geschützten Bereich.

**Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** Für das Land Niedersachsen werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesraumordnungsprogramm formuliert. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten. Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen sind die niedersächsische Küste und die vorgelagerten Ostfriesischen Inseln vor Schäden durch Sturmfluten und Landverluste zu schützen. Die dafür erforderlichen Flächen sind zu sichern. Zur vorsorgenden Anpassung an die Folgen des Klimawandels sollen in sturmflutgefährdeten Gebieten an der Küste bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Risikovorsorge gegen Überflutungen in die Abwägung einbezogen werden. Dies gilt auch in durch Deiche und Sperrwerke geschützten Gebieten sowie in durch Hauptdeiche und Schutzdünen geschützten Gebieten auf den Ostfriesischen Inseln. In diesen Gebieten soll Überflutungsrisiken durch flexible hochwasserangepasste Planungen und Maßnahmen sowie geeignete Standort- und Nutzungskonzepte Rechnung getragen werden. Bereiche mit besonders hohem Gefährdungspotenzial sollen als Vorbehaltsgebiete Hochwasser ausgewiesen werden.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wird Spiekeroog als Insel mit einem touristischen Zentrum eingestuft. Insbesondere mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Gewerbe Ortsmitte“ in der Ortsmitte Spiekeroogs entspricht der Bebauungsplan Nr. 22 den Vorgaben der Landesraumordnung.

Für einen Großteil von Spiekeroog werden der Biotopverbund und die Natura-2000-Flächen auf der Insel als Ziele der Raumordnung dargestellt. Nach dem Landesraumordnungsprogramm liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 jedoch nicht innerhalb der Vorranggebiete Natura 2000 und des Biotopverbunds.

**Regionales Raumordnungsprogramm** Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) aus dem Jahr 2006 für den Landkreis Wittmund ist Spiekeroog als Grundzentrum sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt. Die Inselgemeinde Spiekeroog stellt, wie



Landkreis Wittmund  
(RROP)

auch die Inselgemeinde Langeoog, einen Sonderfall dar. Sie hat trotz der geringen Einwohnerzahl aufgrund ihrer peripheren Insellage grundzentrale Aufgaben zu übernehmen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Tourismusfunktion, die sie prägt. An den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr sind insbesondere folgende Ziele zu beachten:

- Planungen und Maßnahmen, die der Verlängerung der Saison und damit der Reduzierung der saisonbedingten Arbeitslosigkeit im Tourismusbereich dienen
- Verbesserung der Qualitätsstandards im Konzentrationsbereich des Kurwesens und im Beherbergungsbereich
- Bedarfsgerechte Schaffung qualitativ hochwertiger Beherbergungskapazitäten
- Abstimmung der öffentlichen Investitionen unter den Trägern des Fremdenverkehrs
- Abstimmung über die Zuordnung von Schwerpunktaufgaben unter den Trägern des Fremdenverkehrs
- Vernetzung der Standorte untereinander und mit dem Hinterland zwecks Einbindung in die touristische Entwicklung durch die Sicherung bzw. Ergänzung verschiedenster Vernetzungsstrukturen (ÖPNV/SPNV, Wanderwege, Radwanderwege, Wasserwanderwege, Reitwanderwege)

Eine Konkretisierung der Entwicklungsaufgaben soll im Rahmen der Erarbeitung touristischer Leitbilder und Konzepte erfolgen. Insbesondere mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Tourismus / Gewerbe-Ortsmitte“ sowie von Sonstigen Sondergebieten zur Steuerung der Entwicklung von Dauerwohnraum und Ferienwohnungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 22 den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wittmund.

Bei der nachrichtlichen Darstellung der äußeren Grenzen des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“ im RROP und den daraus abzuleitenden Vorranggebieten für Natur und Landschaft sowie Überlagerungsmöglichkeiten mit Vorsorgegebieten für Erholung ist der Siedlungsbereich von Spiekeroog ausgenommen.

Landschaftsrahmenplan  
Landkreis Wittmund

Für den Landkreis Wittmund wurde als Fachgutachten durch die untere Naturschutzbehörde der Landschaftsrahmenplan erarbeitet. Er stammt aus dem Jahre 2006. Gemäß Landschaftsrahmenplan gehört die Insel Spiekeroog als eigene naturräumliche Landschaftseinheit zur naturräumlichen Region der ostfriesischen Seemarschen und Inseln. Spiekeroog befindet sich auf einer Sanddüne.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert als Ziele für Natur und Landschaft die Erhaltung, Sicherung, Entwicklung und Pflege der durch verschiedene Ausprägungen der Küstendünen charakterisierten Landschaft sowie der durch unterschiedliche Salzwiesenstadien geprägten südlichen Randbereiche der Inseln Langeoog und Spiekeroog.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 22 Dorf befindet sich gem. Karte IV.1 Leitbild für Natur und Landschaft in einem Bereich mit umweltgerechter Nutzung. Dieser Bereich steht für den Erhalt und die Entwicklung umweltgerechter Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 22 Dorf befindet sich gemäß der Karte V „Schutz, Pflege, Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ außerhalb

des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer. Es befindet sich innerhalb eines Bereiches, der unter Berücksichtigung der Landschafts- und Lebensraumqualitäten sowie der inseltypischen Biotopformen als Entwicklungsfläche gekennzeichnet ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 22 ist nicht Teil des Nationalparks Nds. Wattenmeer. Der Nationalpark Nds. Wattenmeer ist als EU-Vogelschutzgebiet V01 (EU-Kennzahl DE 2210-401) und als FFH-Gebiet (Nenn-Nr. 01) (EU-Kennzahl DE 2306-301) Teil des Natura 2000 Schutzgebietssystems. Ausgenommen von der Nennung als Vogelschutz- und FFH-Gebiet sind die Erholungszonen oberhalb des mittleren Tidehochwassers.

Die Gemeinde Spiekeroog verfügt für ihr Gemeindegebiet über keinen Landschaftsplan.

**Flächennutzungsplan** Für das Plangebiet gilt derzeit die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Spiekeroog. Hierin sind insgesamt elf, teils sehr kleinteilige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (*SO 1 Allgemein, SO 2 Wohngebäude/Wohnen, SO 3 Gastronomie/Wohnen, SO 4 Hotel, SO 5 Apo-theke, SO 6 Konzentrationsbereich des Kurwesens, SO 7 Ferienhaus/Erholungsheim, SO 8 Künstlerhaus, SO 9 Eingeschränktes Gewerbe, SO 10 Reiterhof, SO 11 Gartenbaubetriebe*) sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 22 kann mit den festgesetzten Baugebieten nicht vollumfänglich aus den in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten kleinteiligen Sondergebieten entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird daher parallel zum Bebauungsplan Nr. 22 der Flächennutzungsplan entsprechend der Planungsziele geändert. Hierzu erfolgt die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

**Baumschutzsatzung** Die Gemeinde Spiekeroog verfügt über eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes. Die Satzung gilt für alle Grundstücke innerhalb von Bebauungsplänen, für den Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB sowie für alle bebauten Grundstücke im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB im Gebiet der Gemeinde Spiekeroog. Ziel der Satzung ist der Schutz des Baumbestandes zur Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Zielsetzung erfolgt auch aufgrund der Bedeutung des Baumbestandes für die Erholung und das Naturerleben des Menschen sowie für den Naturhaushalt.

**Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** Im Siedlungsbereich der Gemeinde Spiekeroog befinden sich Bau- und Bodendenkmale. Diese sind im Bebauungsplans Nr. 22 nachrichtlich übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan, Denkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

**Weitere Umweltinformationen** Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben den vorgenannten Fachgesetzen, Programmen und Plänen folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Natur- und Artenschutz: Ökologische Bestandsaufnahme Bebauungsplan Nr. 22 Gemeinde Spiekeroog (*Ökologis Umweltanalyse und Landschaftsplanung GmbH, 11.10.23*)

Stellungnahme der Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer den Belangen den Belangen des Nationalparks Wattenmeer sowie zur Abgrenzung des Plangebietes (*08.03.23*)

Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten zur Bestimmung und Umwandlung von Wald im Plangebiet (14.03.23)

Niedersächsische Umweltkarten zur Auswertung von Schutzgebieten; Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (20.11.2023)

- Bodenschutz: Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie zum Bodenschutz und Umgang des Bodens im Falle einer Beseitigung (03.03.23)

Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS - Kartenserver zur Auswertung von Informationen zum Boden und zur Hydrologie; Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zum Bodenschutz und Umgang des Bodens im Falle einer Beseitigung (03.03.23)

- Deichschutz: Stellungnahme der unteren Wasserbehörde und unteren Deichbehörde zur Berücksichtigung des Deichschutzes (Landkreis Wittmund, 31.03.23)
- Wasser, Trinkwasser und Grundwasserschutz: Stellungnahme untere Wasserbehörde zur Wasserschutzzone III des Wasserwerks Spiekeroog sowie zum Schutz des Trinkwassers (Landkreis Wittmund, 31.03.23)

Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zum Trinkwasser und zum vorsorgenden Grundwasserschutz (30.03.2023)

- Denkmalschutz: Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Wittmund) zum Vorhandensein von Bau- und Bodendenkmalen (05.04.2023)

## 9 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Für die einzelnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes und der besonderen Umweltmerkmale. Die Beschreibung dient der Herausstellung der Empfindlichkeit der Umwelt gegenüber der Planung und ihrer Berücksichtigung im Rahmen der Planung sowie der Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen. Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden zum einen die aktuellen Bestände aufgenommen und zum anderen verfügbare Umweltdaten herangezogen.

#### Schutzgut Boden

Die Insel Spiekeroog zählt zur Bodengroßlandschaft Nordseeinseln und gehört zur Bodenregion Küstenholozän. Spiekeroog setzt sich aus verschiedenen alten Küstendünen zusammen, die Höhen zwischen 2 m und 24 m über Normalnull aufweisen. Die Bodenlandschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Dünen und Flugsanden. Die Bodentypen setzen sich aus Gleyen und Rankern zusammen. Marschböden beschränken sich auf den südwestlichen Plangebietsteil. Die Marschböden außerhalb des Plangebietes werden als Grünland vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (vgl. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver - Niedersächsisches Bodeninformationssystem, Stand November 2023).

Durch die bereits lange andauernde Besiedelung der Fläche ist der Großteil der Böden im Plangebiet durch Gebäude, Neben- und Gartenanlagen anthropogen überformt. Durch die bestehende Bebauung und vorhandenen Straßen und Wege sind die Böden zu großen Teilen versiegelt und die natürlichen Bodenprozesse daher erheblich beeinträchtigt. Vorbelastungen durch Altlasten und Altablagerungen sind nicht bekannt.

Noch offene Böden im Plangebiet übernehmen Lebensraumfunktionen für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Eine Teilfunktion als Lebensraum für naturnahe Pflanzengesellschaften und daran gebundene Tierartengruppen ist im Bereich der geschützten Biotope ausgeprägt.

In Plangebiet befinden sich bekannte Bodendenkmale, die gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu erhalten und zu schützen sind.

Schutzgut Pflanzen,  
Schutzgutbiologische  
Vielfalt

Im September 2023 wurde eine Untersuchung des Plangebiets im Rahmen einer ökologischen Bestandsaufnahme durchgeführt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund erfolgte vorab 2023 die Festlegung des Untersuchungsumfangs. Der Fokus der Untersuchungen sollte demnach auf der Erfassung der gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope (insbesondere Küstendünen), von Bäumen mit besonderer Habitatqualität sowie von weiteren Bereichen mit hohem ökologischem Potenzial bzw. Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten liegen. Die Kartierung erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen nach Drachenfels.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans vornehmlich der Bestandssicherung dient, ergeben sich nur geringfügige Veränderungsmöglichkeiten. Um die aus dem neuen Planungsrecht resultierenden möglichen Wirkungen einschätzen zu können, wurden die potenziell bebaubaren Flächen nach weiteren gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope sowie nach Habitatbäumen und geschützten Lebensstätten abgesehen. Die Kartierung der Habitatbäume erfolgte darüber hinaus im Randbereich der angrenzenden Flächen, da die Bäume auch durch direkte oder indirekte Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche im Zuge von Baummaßnahmen geschädigt oder zerstört werden können. Zudem wurden weitere Bereiche mit hohem ökologischem Potenzial bzw. Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten aufgenommen.

Der Siedlungsbereich Spiekeroogs wird in Richtung Norden durch die Dünenlandschaft begrenzt. Randbereiche dieser gemäß § 30 BNatSchG geschützten Küstendünen ragen dabei in das Plangebiet. Es handelt sich dabei zum einen um Küstendünen-Grasflur und -Heide (KD) sowie um Küstendünen-Gebüsch und -Wald (KG), wobei der „Trockenrasen basenarmer Graudünen“ (KDGA) mit einer Gesamtfläche von 7.535 m<sup>2</sup> den flächenmäßig größten Anteil ausmacht. Des Weiteren befinden sich insbesondere im Nordwesten des Plangebiets „Krähenbeer-Küstendünenheide“ (KDE), „Trockenrasen basenarmer Graudünen“ (KDGA) sowie „sonstige Grasflur der Graudünen“ (KDGS) entlang der Straße „Up De Höcht“.

In den Dünen sind häufig Gebüsche und Gehölze kleinflächig eingestreut. Innerhalb des Siedlungsbereichs handelt es sich bei dem Gehölzaufwuchs oft um standortfremde Arten wie die aus Asien stammende, ehemals gepflanzte Kartoffelrose oder die Späte Traubenkirsche. Bei Küstendünen mit einer Dominanz dieser neophytischen Gehölzarten (KGX und KGY) bezieht sich der Schutz gemäß § 30 BNatSchG nur auf den

Dünenstandort exklusive der Vegetation. Den flächenmäßig größeren Anteil hat hierbei das „sonstige standortfremde Küstendünengehölz“ (KGY) mit einer Gesamtfläche von 3.265 m<sup>2</sup>.

Der häufigste Biotoptyp der Küstendünengehölze mit heimischen Arten bildet der „Eichenwald der Küstendünen“ (KGQ) mit einer Gesamtfläche von 2.887 m<sup>2</sup>. Der größte zusammenhängende Gehölzbestand ist der Wald östlich des Inselfriedhofs, der vorwiegend dem Biotoptyp KGQ entspricht. Weitere Eichen- und Pionierwälder (KGP und KGQ) sowie sonstiges Küstendünengehölz aus heimischen Arten wie z.B. Sanddorn (KGH) sind im Geltungsbereich meist nur fragmentarisch angrenzend an andere Vegetationsausprägungen der Dünen vorhanden.

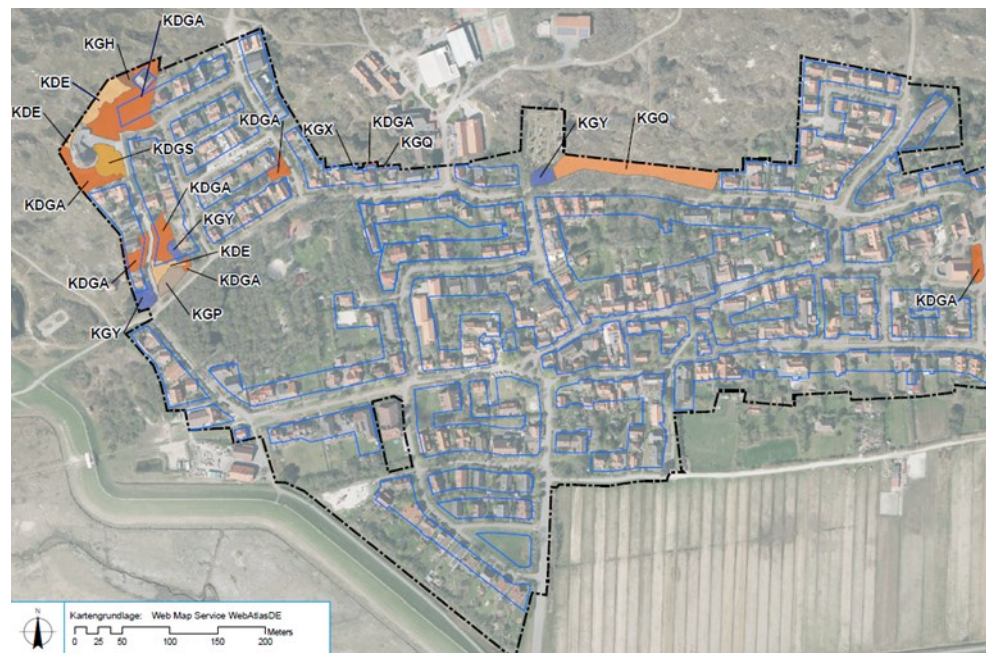


Abb. 1: Übersicht der nach §30 BNatschG geschützten Küstendünenbiotope

Die im Rahmen der ökologischen Bestandsaufnahme kartierten gesetzlich geschützten Biotope sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 2 2: Gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22

Biotoptyp-Code-Nr.	Code	Bezeichnung	Schutzgebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]
03.09.03.02	KGDA	Trockenrasen basenarmer Graudünen	gesamtes Biotop	7.535
03.09.03.04	KDGS	Sonstige Grasflur der Graudünen	gesamtes Biotop	945
03.09.04.00	KDE	Krähenbeeren-Küstendünenheide	gesamtes Biotop	1.685
03.10.03.00	KGH	Sonstiges Küstendünengehölz aus heimischen Arten	gesamtes Biotop	233

Biotoptyp-Code-Nr.	Code	Bezeichnung	Schutzgebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]
03.10.05.00	KGP	Sonstiger Pionierwald der Küstendünen	gesamtes Biotop	478
03.10.06.00	KGQ	Eichenwald der Küstendünen	gesamtes Biotop	2.887
03.10.04.00	KGX	Kartoffelrosen-Gebüsch der Küstendünen	Dünenstandort	72
03.10.07.00	KGY	Sonstiges standortfremdes Küstendünengehölz	Dünenstandort	3.265

Die bereits versiegelten Flächen im Plangebiet stehen nicht mehr als natürlicher Lebensraum zur Verfügung und durch die vielen verschiedenen Nutzungen im Siedlungskern bestehen bereits anlage- und betriebsbedingte Einschränkungen für Flora und Fauna. Dennoch befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Vielfalt weiterer Lebensräume, welche auch innerhalb des Geltungsbereichs eine überaus hohe biologische Vielfalt bedingen. So sind den Häusern im Gemeindegebiet zumeist großflächige Zier- und Nutzgärten unterschiedlicher Naturnähe zuzuordnen. Sowohl in den Gärten als auch entlang der Verkehrsflächen und auf öffentlichen Grünflächen ist ein ausgeprägter Baum- und Strauchbestand aus u.a. Birke, Erle, Esche, Kiefer, Pappel, Rosskastanie, Stieleiche, Schwedischer Mehlbeere und Winterlinde zu finden.

#### Potenzielle Habitatbäume

Im Zuge der Kartierungen konnten auf den untersuchten Flächen und in deren Randzonen in Summe 16 Bäume festgestellt werden, die über ein Habitatpotenzial für geschützte Tierarten verfügen. Konkret geht es um Bäume mit Fäulnishöhlen, Rissen, Spalten, Totholz und abstehender Borke. Die erfassten Hohlraum- bzw. Nischenstrukturen sind ausschließlich auf Baumverletzungen und darauffolgende Fäulnisprozesse sowie zersetzende Organismen zurückzuführen. Bruthöhlen von z.B. Buntspechten waren nicht vorhanden, da die Tiere auf Spiekeroog bisher eher eine Seltenheit darstellen. Auch wurden in den untersuchten Bereichen weder Großhöhlen noch Horstbäume festgestellt.

Die Bäume können neben Pflanzen, Pilzen und Flechten auch vielen geschützten Tieren, wie z.B. höhlenbrütenden Vögeln oder quartierbewohnenden Fledermäusen, spezifische Lebensräume bieten und tragen somit zur Biodiversität bei. Innerhalb des Geltungsbereichs können sie beispielsweise Höhlen- und Nischenbrütern wie Star, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Blau-, Kohlmeise und Haussperling als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Außerdem bieten sie den auf der Insel sporadisch vorkommenden Fledermäusen wie Zwerg-, Rauhautfledermaus und wahrscheinlich auch Großer Abendsegler potenzielle Tagesquartiere.

*Tabelle 3 3: Erfasste Habitatbäume mit Höhe, Brusthöhendurchmesser (BHD) und Art des Habitats*

Nr.	Baumart	Baumhöhe	BHD	Art des Habitats
1	Winterlinde	15 m	68 cm	Spalt und Rindentasche in 1,5 m Höhe
2	Weide	18 m	112 cm	Risse und Spalte in Ästen ab 5 m Höhe

Nr.	Baumart	Baumhöhe	BHD	Art des Habitats
3	Erle	20 m	25 cm	Fäulnishöhle Ø 10 cm in 5 m Höhe
4	Erle	20 m	25 cm	2 Fäulnishöhlen Ø 5 cm in 7 m Höhe
5	Erle	20 m	25 cm	Fäulnishöhle Ø 10 cm in 5 m Höhe und Fäulnishöhle Ø 5 cm in 4m Höhe
6	Esche	6 m	68 cm	Fäulnishöhle Ø 15 cm in 3 m Höhe, Spalte und rissige Borke
7	Rosskastanie	8 m	34 cm	Rindentasche, Spalte und Stammschäden bis in 5 m Höhe
8	Erle	12 m	46 cm	3 Fäulnishöhlen Ø 5 cm in 5 m Höhe
9	Erle	10 m	23 cm	2 Fäulnishöhlen Ø 7 cm in 4 m Höhe
10	Erle	3,5 m	22 cm	stehendes Totholz
11	Erle, mehrstämmig	20 m	68 cm	Fäulnishöhle (Initial) Ø 5cm in 5m Höhe, Spalt 10 × 50 cm in 1,5 m Höhe
12	Erle, Kopfbäum	8 m	25 cm	Fäulnishöhle (Initial) Ø 3 cm in 4 m Höhe
13	Erle, Kopfbäum	8 m	35 cm	Fäulnishöhle Ø 5 cm in 4 m Höhe
14	Erle, Kopfbäum	7 m	18 cm	Fäulnishöhle Ø 7 cm in 3 m Höhe
15	Erle	14 m	90 cm	Fäulnishöhle Ø 5 cm in 2 m Höhe, markante Wuchsform
16	Birke, mehrstämmig	15 m	70 cm	Höhleninitial Ø 10 cm in 2,5 m Höhe

Eine Fällung kann bei jedem Höhlenbaum mit Konflikten bzgl. der geltenden Artenschutzbestimmungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) einhergehen. Aufgrund der speziellen Bedingungen auf Spiekeroog (vor allem in Bezug auf fehlende Fledermaus-Winterquartiere) wird hingegen bei ggf. erforderlichen Baumfällungen, die in den Wintermonaten stattfinden, nicht mit Verletzungen des Tötungs- und Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BNatSchG) zu rechnen sein.

Bäume ohne besondere Habitatstrukturen sind, bei Einhaltung des Sommerfällverbotes gemäß § 39 Abs. 2 BNatSchG, in Bezug auf den Artenschutz nicht konfliktträchtig.

Eine Übersichtskarte mit den erfassten Habitatbäumen ist diesem Umweltbericht als Anlage 1 beigelegt.

#### Wald

Im Plangebiet befinden sich drei großflächige Gehölzbestände, die vollständig als Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzuordnen sind.

Es handelt sich um eine Fläche südlich der Straße Bi d'Utkiek mit Baumarten u.a. Eiche, Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Erle, Kiefer, Birke, Pappel, Eberesche, Ilex Eibe und Straucharten u.a. Holunder, Weißdorn. Die vorgenannten Baumarten stocken sowohl in der Altersstufe I (0-20Jahre) als auch in der Altersstufe II (20-40 Jahre) auf. Einzelne Bäume mögen auch älter als 40 Jahre alt sein (Altersstufe III). Die Alterseinschätzung kann aufgrund der besonderen klimatischen Bedingungen der Insel nicht 1:1 wie eine forstliche (Festland-) Alterseinschätzung erfolgen. Bei der Altersstufe II

bildet überwiegend einen lückigen bis geschlossenen, herrschenden Hauptbestand mit einer Oberhöhe von ca. 10-14 m. Die Straucharten frieden unter Beteiligung der Bäume der II. Ordnung (Eberesche, Ilex, Eibe) die Liegenschaft nach Westen und Norden ein und bilden somit einen recht artenreichen und stabilen Waldaußenrand. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von rd. 2.520 m<sup>2</sup>, die die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 70/4, 71/5, 71/4, 71/3, 71/2, 76/04, 76/03 und 83/05 umfasst.

Eine zweite Gehölzfläche befindet sich östlich des Friedhofes auf dem Flurstück 2/83/1. Der gepflasterte Fußweg durch das Wäldchen dient der Erholung und ist als Zubehörfläche dem Wald zuzurechnen. Die Waldfläche hat eine Größe von ca. 4.477 m<sup>2</sup>.

Die dritte Gehölzfläche befindet sich westlich und südlich des Kurparkes auf den Flurstücken 20, 19/6, 19/4 und 19/1. Die Waldfläche hat eine Größe von ca. 12.828 m<sup>2</sup>.

Von den drei vorgenannten Flächen kann die erst genannte Fläche südlich der Straße Bi d'Utkiek mit Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Diese Fläche wird im Norden von der Straße Bi d'Utkiek und im Osten, Süden und Westen von Gebäuden umgrenzt. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Abwägung der Belange der Schaffung von Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereichs Dorf und der Erhaltung eines von Verkehrsflächen und Bebauung umgebenen Wald von der Gemeinde entschieden, den Wald erneut zu überplanen. Die Fläche war bereits im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 8 C Ortsmitte West als Baugebiet (Sondergebiet) mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Da die Fläche trotz Planungsrecht nicht bebaut worden ist, hat sich zwischenzeitlich Wald entwickelt. Der Wegfall des Waldes wird kompensiert durch die Erstaufforstung einer neuen Waldfläche auf dem Festland.

#### Schutzgut Tiere

##### Brutvögel

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Siedlungsbereichs der Gemeinde Spiekeroog und ist deshalb bereits durch die bauliche Nutzung und den Siedlungs- und Tourismusbetrieb vorgeprägt. Diese bestehende Vorbelastung bedingt, dass die Avifauna v.a. durch störungstolerantere bzw. Kultur folgende Arten gekennzeichnet ist, die an die Nähe und das Wirken des Menschen angepasst sind bzw. hiervon auch profitieren. Die Lebensraumvielfalt des Geltungsbereichs mit Waldflächen, Gewässern, Dünenbereichen sowie Gebäuden und deren Gärten mit Bäumen und Sträuchern hat dennoch eine relativ hohe Vielfalt der Brutvogelfauna zur Folge.

Gemäß SCHONART (2021 & 2022) zählen zu den innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden Brutvögeln beispielsweise Amsel, Bachstelze, Blässhuhn, Blaumeise, Buchfink, Dohle, Elster, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grauschnäpper, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Singdrossel, Star, Stockente, Teichhuhn, Turmfalke, Waldohreule, Zaunkönig und Zilpzalp (vgl. auch NIEDRINGHAUS 2008). Einige der genannten Spezies stehen in Deutschland und/oder Niedersachsen auf der Roten Liste gefährdeter Brutvogelarten (RYSŁAVY et al. 2022, KRÜGER & SANDKÜHLER 2021) bzw. auf den Vorwarnlisten, darunter z.B. Star, Rauch-, Mehlschwalbe oder Grauschnäpper. Andere stehen wiederum in Deutschland unter strengem Schutz (Waldohreule, Turmfalke, Teichhuhn). In ökologischer Hinsicht sind auch jene höhlen- oder halbhöhlenbrütenden Arten wie z.B. Gartenrotschwanz, Star oder Kohlmeise



hervorzuheben, da diese u.a. auf höhlen- und nischenreiche, somit ältere und hochwertigere Habitatbäume angewiesen sind.

#### Fledermäuse

Für Spiekeroog fehlen Nachweise von Überwinterungen (Winterquartiere), Sommerquartieren oder Wochenstuben von Fledermäusen (NIEDRINGHAUS et al. 2008). Die ostfriesischen Inseln spielen vor allem für ziehende und dispergierende Tiere eine wichtige Rolle. Während einer nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fledermauserfassung konnte, das Büro BACH -FREILANDFORSCHUNG (2022) mittels Dauererfassungssystemen sechs Fledermausarten sicher nachweisen. Hiervon sind die nicht ziehenden und strukturgebunden fliegenden Arten als zufällige Gäste anzusehen, während Arten wie Großer Abendsegler und Rauhaufledermaus regelmäßig zur Zugzeit anzutreffen sind. Innerhalb des Geltungsbereichs bieten insbesondere Gebäude aber auch Habitatbäume und Fledermauskästen Potential für Tagesverstecke der Fledermausarten. Auch ist im Plangebiet die Nutzung des Luftraums zur Nahrungssuche der Tiere anzunehmen. Dabei jagen opportunistische Arten an künstlichen Lichtquellen, da diese eine Vielzahl an Insekten anlocken. Andere jagen bevorzugt in dunklen Bereichen wie bspw. über dem insektenreichen Gewässer des Kurparks oder entlang von Waldrändern und Heckenstrukturen.

#### Amphibien und Reptilien

Die ostfriesischen Inseln gehören anscheinend nicht zum natürlichen Verbreitungsgebiet der in Deutschland vorkommenden Amphibien- und Reptilienarten (vgl. NIEDRINGHAUS et al. 2008). Auf Spiekeroog wurden allerdings in der Vergangenheit mehrere Arten angesiedelt oder eingeschleppt, wovon sich Kreuzkröte und Teichmolch als Amphibienarten und die Waldeidechse als Reptilienart etablieren konnten und nun zur Inselfauna gezählt werden.

Der Teichmolch ist in Deutschland die häufigste Molchart und kann innerhalb des Geltungsbereichs Gewässer wie Folienteiche und Gräben als Laichhabitat nutzen. Bevorzugt werden besonnte und wasserpflanzenreiche Gewässer.

Die Kreuzkröte gehört zu den nach der Bundesartenschutzverordnung im BNatSchG „streng geschützten“ und auch europaweit geschützten Arten. Gemäß Roter Liste des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2013 (PODLOUCKY & FISCHER) ist sie als „stark gefährdet“ eingestuft. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer, die den Habitatansprüchen dieser Pionierart genügen. Laut Aussage der Nationalparkverwaltung der Insel (Nationalpark-Haus Wittbülten auf Spiekeroog) befinden sich die derzeit bekannten siedlungsnahen Vorkommen westlich und östlich des Plangebietes, d.h. außerhalb des Dorfes. Sollten sich im Plangebiet zukünftig sonnenexponierte, flache, vegetationsarme Klein- oder Kleinstgewässer bilden (bspw. Fahrspuren auf Baustellen), sind auch dort aufgrund der weiten Ausbreitungsdistanzen und der spontanen Besiedlung Vorkommen der Kreuzkröte denkbar.

Bei der Waldeidechse handelt es sich um die häufigste und am weitesten verbreitete Eidechsenart Deutschlands. Sie besiedelt eine Vielzahl an Lebensräumen, darunter Heiden, Grasfluren, Dünen sowie Waldflächen und -ränder. Sie kann somit auch innerhalb des Plangebietes als potenziell vorkommend angenommen werden.

- Schutzgut Fläche
- Das Schutzgut Fläche zielt auf eine Vermeidung des Verbrauchs, der insbesondere auf einer Insel sehr begrenzt verfügbaren Ressource „Bodenfläche“ ab, die dem Menschen als Lebensgrundlage dient. Ein Flächenverlust durch Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen und einer damit einhergehenden erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist daher zu vermeiden.
- Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst den Bestand des Siedlungskerns der Insel Spiekeroog mit seinen Wohn- und Ferienhäusern, touristischen Einrichtungen, gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen. Für die Flächen bestehen überwiegend bereits Baurechte durch bisher geltende Bebauungspläne oder durch Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
- Schutzgut Wasser
- Oberflächengewässer
- Im Plangebiet befinden sich Oberflächengewässer. Innerhalb des Kurparks liegt ein angelegtes Ziergewässer, welches mit seinen steilen und befestigten Ufern sowie seinem Mangel an emerser und submerser Vegetation als recht naturfern anzusehen ist. Neben privaten Gartenteichen befinden sich lediglich auf dem Gelände der Grund- und Oberschule ein weiteres Stillgewässer. Hierbei handelt sich um ein ehemaliges Regenrückhaltebecken mit steilen Ufern, das durch starken Falllaubeintrag bereits teilweise verlandet ist. Beidseitig des Beckens stocken ufertypische Gehölze wie Erlen, Eschen und Weiden. Die Bäume wurden zum Teil als Kopfbäume gepflegt.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von vorläufig gesicherten, einstweilig sichergestellten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.
- Grundwasser
- Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt im Plangebiet rd. 6 dm unter der Geländeoberfläche (GOF) der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei rd. 11 dm unter der Geländeoberfläche.
- Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch bis stark variabel, so dass eine mittlere Schutzfunktion für das Grundwasser besteht. Als hydrogeologischer Raum ist das Gebiet mit Küstensedimenten und fluviatiler Gezeitenablagerung im nördlichen Teil geprägt, während der übrige Bereich zu den Dünen und zu Flugsand zählt (vgl. NIBIS Kartenserver LBEG Abfrage 11/2023).
- Der nördliche Teil des Plangebietes ist von einer Versalzung des unteren Teils der Grundwasserleitung geprägt. Im Süden des Gebietes ist der Grundwasserleiter vollständig oder fast vollständig versalzen (vgl. NIBIS Kartenserver LBEG Abfrage 11/2023).
- Wasserschutzgebiet
- Das beplante Gebiet liegt mit Ausnahme einzelner Flächen südlich der Wege Süderloog bzw. Pollerdiek in der Trinkwasserschutzzone III für das Wasserwerk Spiekeroog. Es umfasst den südlichen Teil der Süßwasserlinse, die zur ausschließlichen Trinkwasserversorgung der Insel Spiekeroog genutzt wird. Das Süßwasservorkommen ist räumlich eng begrenzt, vergleichsweise sehr geringmächtig und besitzt in der Regel keine schützenden Deckschichten. Die Nutzung der Süßwasserlinse als Trinkwasservorkommen ist daher für die Insel Spiekeroog von sehr hoher Bedeutung.

- Schutzgut Landschaft** Naturräumlich gehört Spiekeroog zur Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Der Siedlungsbereich Spiekeroogs liegt in der südlichen Mitte des halbkreisförmigen alten Inselkerns. Nach Norden schützt ihn der breite Graudünenwall, zur Wattseite hin ein ca. 6 m hoher Deich. Der Ort unterliegt einer baulichen Nutzung für Wohn-, Gewerbe-, Tourismus- und Verkehrszwecke. Im Plangebiet finden sich überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser. Daneben finden sich insbesondere im Dorfkern Hotels, Gastronomie, Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie kleinere Läden und Gewerbeeinheiten. Relevante Bauwerke mit einer Fernwirkung sind die neue Kirche, die alte Inselkirche und die Kirche St. Peter. Im Zentrum der Gemeinde ist die Bebauung dichter als in den Randlagen, in der eine lockere Bebauung in erster Linie mit Einzelhäusern überwiegt. Der größte zusammenhängende Gehölzbestand ist der Wald westlich und südlich des Kurparkes. Die größte zusammenhängende Grünfläche ist der Kurpark.
- Schutzgut Luft und Klima** Die Insel Spiekeroog gehört zur maritimen Klimaregion mit einem vorherrschendem Seeklima. Es ist geprägt durch hohe Windgeschwindigkeiten, hohe relative Luftfeuchte, Temperaturverlauf mit geringer Tages- und Jahresschwankung und Abschwächung der Temperatur Extrema. Die Jahres-Durchschnittstemperatur liegt bei 9,9 °C. Die durchschnittliche Verdunstung beträgt 638 mm im Jahr. Das Seeklima besitzt hohe Bedeutung als Reizklima für die Erholungssuchenden. Es ist geprägt von einer Vielzahl maritimer Aerosole sowie großer Luftreinheit.
- Erhebliche Immissionsbelastungen bestehen auf der Insel Spiekeroog und somit im Plangebiet nicht. Die Insel Spiekeroog ist autofrei. Demnach sind keine relevanten verkehrsbedingten Luftimmissionen vorhanden. Die offenen Freiflächen im Planungsraum mit einer guten Durchlüftung wirken lokal entlastend, so dass von keiner wesentlichen Luftbelastung auszugehen ist. Die Baum- und Gehölzstrukturen tragen ergänzend zu einem ausgeglichenen Lokalklima bei.
- Schutzgebiete Natura 2000** Das Plangebiet „Dorf“ befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach §§ 16 bis 22 NAGBNatSchG sowie Schutzgebieten des Netzes "Natura 2000" gem. § 25 NAGBNatSchG. Naturschutzprogramme und Gebiete mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung sind für den Planungsraum nicht vorhanden.
- Die Insel Spiekeroog ist außerhalb des Siedlungsbereichs „Dorf“ Teil des EU-Vogelschutzgebietes „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU-Kennzahl DE2210-401). Das EU-Vogelschutzgebiet erstreckt sich entlang der niedersächsischen Nordseeküste von der Elbmündung bei Cuxhaven bis zur niederländischen Grenze im Dollart. Es umfasst im Nationalpark ausgedehnte Wattflächen, Salzwiesen und Düneninseln sowie Sandbänke und Riffe in den Flachwasserzonen. Zum Vogelschutzgebiet gehören zudem in die offene See angrenzende Wasserflächen der 12-Seemeilen-Zone. Als Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung sind die verschiedenen Lebensräume des Wattenmeeres für zahlreiche Brut- und Gastvogelarten von herausragender Bedeutung.
- Die Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs „Dorf“ sind ebenfalls Teil des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (FFH-Gebiet) „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (EU-Kennzahl 2306-301). Das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ erstreckt sich zwischen dem Elbästuar bei Cuxhaven im Osten und der niederländischen Grenze im Westen entlang der Küste Niedersachsens. Es umfasst mit weitläufigen Wattflächen, den Salzwiesen und Dünen der Inseln sowie Sandbänken

und Riffen in den Flachwasserzonen der Nordsee von Wind, Wasser und Gezeiten geformte Lebensräume höchster Dynamik, welche zusammen mit dem niederländischen Wattenmeer bis Den Helder und den schleswig-holsteinischen, hamburgischen sowie den dänischen Küstenbereichen, bis Esbjerg als UNESCO-Weltnaturerbe ausgewiesen sind.

**Schutzgut Mensch** Das Plangebiet stellt den zentralen Siedlungsbereich der Insel Spiekeroog dar und übernimmt somit Funktionen für das Wohnen, Arbeiten und Erholung. Insbesondere für die Einheimischen ist das Dorf der zentrale Ort der Insel zum Wohnen und Arbeiten sowie für die Nahversorgung. Insbesondere in den Sommermonaten hat das Dorf mit seinen Ferienunterkünften und touristischen und gastronomischen Einrichtungen eine hohe Bedeutung für den Tourismus, der durch Feriengäste, Wochenend- sowie auch Tagesbesucher geprägt ist.

Relevante Immissionsbelastungen bestehen nicht, da auf der Insel nur eingeschränkt Kfz-Verkehre zulässig und auch keine Gewerbebetriebe ansässig sind, deren Emissionen zu einer erheblichen Beeinträchtigung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse führen könnten.

**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter** Im Plangebiet bestehen geschützte Baudenkmale und geschützte Bodendenkmäler. Die Baudenkmale in Verbindung mit der ortstypischen Bebauung mit zumeist niedrigen Gebäuden, geneigten Dächern und inseltypischen Veranden verleihen dem „Dorf Spiekeroog“ ein besonderes Ortsbild. Ziel der Planung ist daher eine behutsame bauliche Entwicklung im Bestand des Siedlungsbereichs Dorf. Die Bodendenkmale sind aufgrund ihrer Lage zumeist unterhalb von Verkehrsfläche wenig präsent.

**Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes** Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden und Wasser, Geländeklima, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen den Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter. Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung bereits berücksichtigt.

Bodenbildung und Vegetation stehen in direktem Zusammenhang und bilden die Lebensgrundlage für verschiedene Tierarten. Da im Plangebiet die Böden bereits zum überwiegenden Teil durch Bebauung, Verkehrsanlagen und Gartennutzung anthropogen überformt sind, können zusätzliche oder neue Wechselwirkungen ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Landschaftsbild, da Wohnqualität und Erholungseignung in direktem Wirkungszusammenhang mit einer naturnahen, erlebbaren Landschaft stehen. Mit einer Abgrenzung des Plangebietes auf den vorhandenen Siedlungsbereich des „Dorfs“ Spiekeroog sowie einer Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, das sich am Bestand orientiert, sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltwirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

## 9.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde aufgrund einer mangelnden planerischen Steuerung für den Ortskern Spiekeroog insgesamt die Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen mit den für die Bewohner von Spiekeroog nachteiligen Auswirkungen fortschreiten. Durch die Verknappung des Wohnraums würden die

Preise und Mieten für Wohngebäude und Wohnungen zu Lasten der Bewohner sowie auch Beschäftigten der ortsansässigen Betriebe weiter steigen, was negative Folgen auf die Erhaltung der sozialen Infrastruktur, das Vereinsleben, Ehrenamt sowie weitere Bereiche des Insellebens hat. Mit einer Zunahme von Ferienwohnungen ist zu erwarten, dass insbesondere privat genutzte Ferienwohnungen viele Monate im Jahr leer stehen, Eine Stärkung des Dauerwohnraumangebots und der zentrumsnahen Ortsentwicklung durch Tourismus und Gewerbe auf der Insel Spiekeroog durch Sicherung attraktiver Wohn- und Arbeitsangebote würde unterbleiben.

Ohne den Bebauungsplan Nr. 22 gäbe es zudem keine aus der Bebauungsstruktur des Dorfes abgeleitete einheitlichen Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und Überbauung von Grundstücksflächen. Die Umweltsituation würde sich entsprechend der Flächenentwicklung verändern.

### 9.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

#### Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan Nr. 22 stellt eine Bestandsplanung dar. Mit dem Bebauungsplan werden größtenteils die bestehende Bebauung und verkehrliche Erschließung im Dorf, dem Ortskern der Insel Spiekeroog, gesichert. In den Bereichen, in denen bereits eine Bebauung stattgefunden hat, sind die Bodenfunktionen bereits beeinträchtigt. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen im Sinne der Innenentwicklung auf untergenutzten oder baulich bisher nicht in Anspruch genommenen Baugrundstücken innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs. Hierdurch können noch offene Böden versiegelt werden. Auf diesen Böden erfolgt ein Verlust gewachsener Böden und der ökologischen Bodenfunktionen sowie auch damit einhergehend ein Funktionsverlust für den Wasserhaushalt. Die Versiegelung bisher biologisch aktiver Bodenfläche führt zu einer Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### Eingriffsregelung

Zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft trägt unter anderem die Eingriffsregelung bei. Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) i. V. m. dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)) und dem NNatSchG (Nds. Naturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104)) jeweils in der aktuellen Fassung anzuwenden. § 1a Abs. 3 BauGB regelt grundlegend, dass im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Aufgrund bereits für den Planbereich geltender Bebauungspläne und von Baurecht nach § 34 BauGB sind bereits planerische Eingriffe zulässig. Die bereits bestehenden Überbaumöglichkeiten sind daher bei der Eingriffsbilanzierung in Ansatz zu bringen. Die öffentlichen Verkehrsflächen stellen aufgrund ihrer Oberflächenversiegelung eine Überbauung des Bodens dar. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 22 gegenüber der

Bestandssituation keine neuen Verkehrsflächen zugelassen werden, sind diese bei der Eingriffsbilanzierung neutral zu werten.

Der Bebauungsplan Nr. 22 umfasst Flächen der nachfolgend genannten Bebauungspläne. (In Klammern sind die für die Berechnung der zulässigen Grundfläche geltende BauNVO sowie die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO benannt. Die GRZ 1 umfasst die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude nach § 19 Abs. 1 BauNVO und die GRZ 2 die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. In manchen Bebauungsplänen sind für unterschiedliche Baugebiete unterschiedliche Grundflächenzahlen angegeben. In der nachfolgenden Tabelle ist für diese Fälle die niedrigste und die höchste GRZ angegeben.)

Tabelle 44: Übersicht über die bisher im Plangebiet geltende Bebauungspläne mit Angabe der GRZ

Bebauungsplan Nr.	BauNVO	GRZ I	GRZ II (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
7A „Wittdün 2. Änderung	1977 1990	0,4	Keine Begrenzung für Nebenanlagen (GRZ 1,0). 50 % Überschreitung für Veranden und Wintergärten, höchstens jedoch 80 % (GRZ 0,8).
8C „Ortsmitte-West“ 4. Änderung	1986 1990	0,15 - 0,4	Keine Begrenzung für Nebenanlagen (GRZ 1,0). 50 % Überschreitung für Veranden und Wintergärten, höchstens jedoch 80 % (GRZ 0,8).
8D „Ortsmitte-Ost“ 2. Änderung	1986 1990	0,2 bis 0,4	Keine Begrenzung für Nebenanlagen (GRZ 1,0). 50 % Überschreitung für Veranden und Wintergärten, höchstens jedoch 80 % (GRZ 0,8).
9 „Melksett“ 2. Änderung	1977 1990	0,4	Keine Begrenzung für Nebenanlagen (GRZ 1,0). 50 % Überschreitung für Veranden und Wintergärten, höchstens jedoch 80 % (GRZ 0,8).
10 „Hellerpad“ 2. Änderung	1977 1990	0,4	Keine Begrenzung für Nebenanlagen (GRZ 1,0). 50 % Überschreitung für Veranden und Wintergärten, höchstens jedoch 80 % (GRZ 0,8).
5. Änderung Bebauungsplan 12 „Up de Höcht/Up de Düne“	1990	0,3	Keine Begrenzung für Nebenanlagen (GRZ 1,0). 50 % Überschreitung für Veranden und Wintergärten, höchstens jedoch 80 % (GRZ 0,8).
13 „Am Bahnhof“	1990	0,4	Keine Begrenzung für Nebenanlagen (GRZ 1,0). 50 % Überschreitung für Veranden und Wintergärten, höchstens jedoch 80 % (GRZ 0,8).
16 „Slurpad“	1990	0,25 – 0,3	Keine Begrenzung für Nebenanlagen (GRZ 1,0). 50 % Überschreitung für Veranden und Wintergärten, höchstens jedoch 80 % (GRZ 0,8).
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 19/5 Westerloog“ (Westerloog 20 b, 20 c und 20 d)	1990	Max. Grundfläche 210 m <sup>2</sup> ; 50 % Überschreitung für Veranden und Wintergärten, höchstens jedoch 80 % (GRZ 0,8).	

Des Weiteren umfasst der Bebauungsplan Nr. 22 folgende Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs, die in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen:

- Inselschule
- Kirchenwäldchen
- Haltestelle Museumsbahn
- Friedhof
- Gaststätte Am Bahnhof

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 werden acht Grundstücke überplant, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) liegen und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen wären. Diese Grundstücke sind Noorderpad 16, Westerloog 17, Westerloog 15, Tranpad 2, Tranpad 15, Süderloog 12, Süderloog 13 und das Flurstück 53/61. Von den acht Grundstücken sind sieben bereits bebaut. Das Flurstück 53/61 ist noch nicht bebaut, liegt aber ebenfalls innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wäre im Falle einer Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Als Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Überlagerung der Bebauungspläne mit ihren Baumöglichkeiten und dem zukünftig geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 22 vorgenommen. Das Ergebnis wurde sowohl in einer Karte als auch tabellarisch erfasst. Die Überlagerung anhand der Karte diente der Ermittlung der bisherigen Überbaumöglichkeiten anhand der zulässigen Grundflächenzahl (vgl. *Umweltbericht Anlage 2: Karte „Flächenvergleich Bebauungsplan 22 und vorhandenen Bebauungspläne“ sowie Anlage 3: Tabelle „Flächenvergleich Bebauungsplan 22 und vorhandene Bebauungspläne und Grundstücke innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“*).

Bei der Bilanzierung der nach bisher geltenden Bebauungsplänen zulässigen Grundflächen sind die unterschiedlichen Regelungen der Baunutzungsverordnungen in Bezug auf § 19 Abs. 4 zu berücksichtigen. So ist in den Baunutzungsverordnungen von 2017 und 1990 die überbaubare Fläche für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 1 BauNVO auf 50 vom Hundert begrenzt. Bei den Baunutzungsverordnungen von 1986 und 1977 gilt hingegen, dass die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet werden. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Baurecht oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies hat zur Folge, dass in den oben genannten bisher geltenden Bebauungsplänen, für die die Baunutzungsverordnungen von 1986 und 1977 anzuwenden sind, keine Beschränkungen der Grundstücksüberbauung für Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen etc. bestehen. Insofern wäre rechnerisch eine Überbauung von 100 Prozent (GRZ 1,0) möglich.

Da die Annahme einer Grundstücksüberbauung mit Nebenanlagen zu 100 Prozent für das von überwiegend mit Wohngebäuden und Ferienhäusern in einer offenen Bauweise geprägtem Dorf nicht sachgerecht erscheint, wurde für die Bilanzierung davon ausgegangen, dass eine Bebauung mit Nebenanlagen von 50 Prozent zulässig ist. Diese Annahme orientiert sich an den Regelungen der aktuellen BauNVO, die für Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Ferienhausgebiete als

Orientierungswert für eine Grundstücksüberbauung eine GRZ von 0,4 vorsieht. Die GRZ darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (höchstens jedoch bis zu einer GRZ 0,8.) Die GRZ 0,5 wurde daher hilfsweise für die Beurteilung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach bisherigem Baurecht angesetzt. Die GRZ 1,0 für Nebenanlagen wird daher nicht für die Bilanzierung angesetzt.

Im Jahr 2004 sind mehrere der oben genannten Bebauungspläne hinsichtlich der Überbauung der Grundstücke mit Veranden und Wintergärten geändert worden. Die zulässige Grundfläche darf für Veranden und Wintergärten um bis zu 50 Prozent, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Da in den Änderungsplänen keine Regelungen zu Nebenanlagen erfolgt sind, wurde für die GRZ II hier die oben beschriebene Überschreitung angesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 22 werden für die einzelnen Baugebiete Grundflächenzahlen von GRZ 0,2 (Reines Wohngebiet) bis zu einer GRZ 0,5 (Sonstiges Sondergebiet Tourismus/Gewerbe-Ortsmitte) festgesetzt. Zugunsten der Herstellung von Veranden ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,05 und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um weitere 0,1 zulässig. Weitere Überschreitungen der festgesetzten GRZ sind unzulässig.

Die Eingriffsbilanzierung für die bisher geltenden Bebauungspläne und für den neuen Bebauungsplan stellt sich wie folgt dar:

*Tabelle 55: Eingriffsbilanzierungen bisheriges und neues Planungsrecht*

Flächen Baugebiete bisher geltender Bebauungspläne inkl. Flächen nach § 34 BauGB	GRZ gesamt (inkl. Veranden, Wintergärten, Nebenanlagen) (vgl. Ausführungen oben)	Zulässig Grundfläche
rd. 268.700 m <sup>2</sup>	GRZ 0,5	135.267 m <sup>2</sup>
<b>Flächen Baugebiete Bebauungsplan Nr. 22</b>		
Baugebiete mit GRZ 0,2	0,35	8.963 m <sup>2</sup>
Baugebiete mit GRZ 0,3	0,45	102.450 m <sup>2</sup>
Baugebiete mit GRZ 0,4	0,55	19.425 m <sup>2</sup>
Baugebiete mit GRZ 0,5	0,65	1.479 m <sup>2</sup>
Summe		132.314 m <sup>2</sup>

*Tabelle 66: Differenz zulässige Grundfläche bisheriges und neues Planungsrecht*

Summe zulässiger Grundfläche (§ 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO) bisherige Bebauungspläne:	135.267 m <sup>2</sup>
Summe zulässiger Grundfläche (§ 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO) Bebauungsplan Nr. 22:	132.314 m <sup>2</sup>
Differenz	2.953 m <sup>2</sup>

Im Ergebnis wird deutlich, dass nach bisherigem Bauplanungsrecht eine Versiegelung um bis zu 100 Prozent möglich gewesen wäre und auch bei einer Überbauung mit



einer GRZ 0,5 mehr Eingriffe planerisch zulässig gewesen sind als der neue Bebauungsplan Nr. 22 ermöglicht. Somit ist die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, Veranden und Nebenanlagen im Plangebiet niedriger als die Summe der bisherigen maximal zulässigen Grundfläche der vorhandenen Bebauungspläne und Grundstücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ursächlich hierfür sind gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eingeschränkte Bebauungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Insofern trägt die neue Planung im Sinne des Bodenschutzes zu einer Reduzierung der Bodenversiegelung und Eingriffe in den Naturhaushalt bei. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Regelungen des Baugesetzbuches ist daher nicht erforderlich.

Schutzgut Pflanzen  
und biologische Vielfalt

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt ergeben sich durch eine Flächeninanspruchnahme im Falle einer Nachverdichtung auf untergenutzten Grundstücken oder einer Bebauung von bisher noch nicht in Anspruch genommenen Baugrundstücken. Durch die mögliche Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem direkten und dauerhaften Verlust von vorhandenen und potenziellen Lebens- und Teillebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet den Siedlungsbereich des Ortskerns Spiekeroog umfasst und das Gebiet bereits durch die bauliche Nutzung und den Siedlungs- und Tourismusbetrieb vorgeprägt ist. Die Lebensraumvielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Waldflächen, Gewässern, Dünenbereichen sowie Gebäuden und deren Gärten mit Bäumen und Sträuchern bleibt weitestgehend erhalten. Sowohl in den Gärten als auch entlang der Verkehrsflächen und auf öffentlichen Grünflächen ist ein ausgeprägter Baum- und Strauchbestand aus u.a. Birke, Erle, Esche, Kiefer, Pappel, Rosskastanie, Stieleiche, Schwedischer Mehlbeere und Winterlinde zu finden. Durch die Planung sind für die biologische Vielfalt, welche auch durch die großflächigen Zier- und Nutzgärten sowie die Grünflächen auch die entlang der Verkehrsflächen mit ihren ausgeprägten Baum- und Strauchbestand geprägt ist, keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit einer Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bebauungsplan werden vorhandene Gärten und Gehölze vor einer Überbauung gesichert.

Im Plangebiet bestehen in Teilbereichen nach § 30 BNatSchG geschützte Dünen, die sich zu einem geringen Teil in überbaubare Grundstücksflächen erstrecken. Daher ist dieser Schutzstatus im Bebauungsplan durch eine nachrichtliche Übernahme kenntlich gemacht. Die Dünen sind zu schützen und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sofern die Teilbereiche der Dünen, die in überbaubare Grundstücksflächen hineinragen, bebaut werden sollen, ist eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die untere Naturschutzbehörde hat die Erteilung einer Ausnahme oder einer Befreiung, für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 innerhalb der Baufelder liegenden Dünen in Aussicht gestellt, sofern eine adäquate Kompensation der Eingriffe erfolgt.

Zur Reduzierung baubedingter Auswirkungen auf Biotop ist bei Baumaßnahmen vor Beginn durch eine Abgrenzung (z.B. Aufstellung eines Zaunes) sicherzustellen, dass im Zuge der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotop stattfinden können.

Im übrigen Geltungsbereich wurden im Rahmen der Bestandserhebung keine weiteren Küstendünenrelikte festgestellt. Es ist aufgrund der Vorgehensweise bei der Erhebung der gem. § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope nicht davon auszugehen, dass sich hier weitere geschützte Dünenrelikte befinden.

#### Wald

Von den im Plangebiet bestehenden Waldflächen kann der rd. 2.520 m<sup>2</sup> große Wald südlich der Straße „Bi d’Utkiek“ mit der Planung nicht erhalten werden. Für diesen zwischen der Straße und den Häusern Bi d’Utkiek Nr. 6 -16 bestehenden Wald war bereits im Bebauungsplan Nr. Nr. 8 C „Ortsmitte West“ ein Baugebiet festgesetzt, das jedoch bisher nicht umgesetzt wurde.

Das Erfordernis zur Umwandlung des Waldes begründet sich in der Notwendigkeit der Schaffung von auf Spiekeroog dringend benötigten Wohnraum, durch eine Bestandsüberplanung des Siedlungskerns der Insel Spiekeroog, die im Grundsatz eine nachhaltige Siedlungsentwicklung darstellt, da sie keine neuen Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs in Anspruch nimmt. Der Wald südlich der Straße Bi D’Utkiek ist von Verkehrs- und Bauflächen umgeben.

Der Waldverlust geht mit einem Verlust natürlich gewachsener Böden und ihrer ökologischen Bodenfunktionen sowie mit einem Funktionsverlust für den Wasserhaushalt einher. Die Versiegelung bisher biologisch aktiver Bodenfläche sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und das Einbringen von Fremdmaterialien unterbindet die Werte oder Funktionen des Waldbodens als Regulationsfaktor (Filter- und Pufferfunktionen im Stoff- und Wasserhaushalt), als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Dokument der Bodengenese.

Der dauerhafte Verlust des Waldes ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Daher ist der Waldverlust nach dem niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu kompensieren. Es sind § 8 „Waldumwandlung“ des NWaldLG sowie die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136) anzuwenden.

Gemäß Bestimmung der zuständigen Waldbehörde ist von einer mittleren Wertigkeit des Waldes auszugehen. Der Kompensationsbedarf wurde mit einem Zuschlag von 1,4 berechnet, so dass sich für den Waldausgleich ein Flächenbedarf von rd. 3.528 m<sup>2</sup> ergibt.

*Tabelle 77: Berechnung Kompensationsbedarf Waldausgleich*

Boden und Eingriff	Fläche	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis
Waldfläche	2.520 m <sup>2</sup>	1,4 Wertigkeit Wald	3.528 m <sup>2</sup>

Da für eine Ersatzaufforstung bei Verwirklichung der Planung keine ausreichend großen Flächen im Plangebiet und auch auf der weiteren Insel Spiekeroog keine geeigneten Flächen für den Waldersatz zur Verfügung stehen, erfolgt eine externe Waldkompensation auf dem Festland. In Abstimmung mit der Waldbehörde erfolgt die Kompensation durch Inanspruchnahme von Aufforstungsflächen auf dem Flurstück 45 der Flur 26 in der Gemarkung Etzel in der Gemeinde im Landkreis Wittmund. Die Sicherung des Waldausgleichs ist Voraussetzung für den Beschluss des Bebauungsplanes. Sie erfolgt über einen Vertrag zwischen der Gemeinde Spiekeroog und Margareta Schoolmann.

## Schutzgut Tiere

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Siedlungsbereichs der Gemeinde Spiekeroog und ist deshalb bereits durch die bauliche Nutzung und den Siedlungs- und Tourismusbetrieb vorgeprägt. Die genutzten Biotope befinden sich in den Siedlungsflächen, die bereits eine gewisse Vorbelastung durch akustische und optische Reize bedingen. Mit der Planung ist von keiner erheblichen Zunahme von Störeffekten auszugehen, wobei die vorkommenden ungefährdeten Arten in der Regel an diese Lebensraumbedingungen angepasst sind oder die Arten mit kleinräumigen Revierschiebungen kompensieren. Durch die Planung wird die vorhandene Avifauna, welche bereits durch störungstolerantere bzw. Kultur folgende Arten gekennzeichnet ist, die an die Nähe und das Wirken des Menschen angepasst sind bzw. hiervon auch profitieren, nicht erheblich beeinflusst. Besondere Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung der Lebensraumbedingungen führen, können nicht abgeleitet werden. Die Lebensraumvielfalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Waldflächen, Gewässern, Dünenbereichen sowie Gebäuden und deren Gärten mit Bäumen und Sträuchern bleibt weitestgehend erhalten. Es werden im Bebauungsplan Grünflächen und Waldflächen festgesetzt, um deren Erhalt zu sichern.

Der Verlust der rd. 2.520 m<sup>2</sup> großen Waldfläche südlich der Straße „Bi d’Utkiek“ führt hingegen zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Da jedoch die nördlich an die Straße „Bi d’Utkiek“ angrenzende Waldfläche erhalten und im Bebauungsplan als Wald festgesetzt wird, bestehen insbesondere für die Avifauna in unmittelbarer Nähe Ausweichmöglichkeiten.

Die im Rahmen der ökologischen Bestandsaufnahme aufgenommenen 16 Bäume, die über ein Habitatpotenzial für geschützte Tierarten verfügen, können mit dem Bebauungsplan überwiegend erhalten werden. 12 der 16 Bäume befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die weiteren vier Bäume befinden sich zum Teil zwischen den Verkehrsflächen und Gebäuden oder sehr dicht an der Bestandsbebauung, sodass diese aufgrund der Bestandsituation in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen wurden sind. Vor Baumfällungen soll eine Kontrolle auf mögliche Brutvögel und Fledermäuse stattfinden, um bei einem positiven Befund eine artenspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen. Ggf. sind dann artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen, Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen durchzuführen. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Unabhängig hiervon gilt für alle Bäume, dass bei Abgang eines Baumes zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen ist.

Da im Geltungsbereich keine Nachweise von Überwinterungen (Winterquartiere), Sommerquartieren oder Wochenstuben von Fledermäusen festgesellt werden konnten und Spiekeroog vor allem für ziehende und dispergierende Tiere eine wichtige Rolle spielt, können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 ausgeschlossen werden. Um eine Tötung von Individuen im Zuge der Fällarbeiten auszuschließen sind potenzielle Habitatbäume für Tagesverstecke der Fledermausarten vor der Fällung gezielt auf einen Besatz zu untersuchen.

Punktuelle Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, Licht, visuelle Störungen oder Erschütterungen etc. führen zu keiner deutlichen Beeinträchtigung für

die Nutzung des Luftraums des Plangebiets zur Nahrungssuche der Tiere. Die temporären Störwirkungen betreffen nur kleine Teilräume.

#### Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 umfasst den Großteil des besiedelten Bereichs der Insel Spiekeroog. Die Planung zielt damit auf die Förderung der Innenentwicklung ab, die im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu einer Begrenzung des Freiflächenverbrauchs beiträgt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenversiegelung durch eine angepasste Grundflächenzahl ausgenutzt.

Es sind keine neuen Erschließungsflächen für die Bestandsentwicklung erforderlich. Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Bei Um- und Neubauten im Plangebiet sind die Baumaßnahmen hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu betrachten. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser – und hier insbesondere für das Wasserschutzgebiet – resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.

a) während der Bauphase:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der auf der Insel kaum vorhandenen schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der nur geringmächtigen belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb,
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.),
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank und Wartungsvorgängen.

Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn von Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen werden.

Auf den Baustellen müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung:

- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung,
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im Wohngebiet (z. B. unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Gärten)
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 – 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern (hier ist auf geeignetes Material beim Verbau zu achten).

	Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Luft und Klima	Da der Bebauungsplan Nr. 22 eine Bestandsplanung darstellt, bestehen für das Schutzgut Klima und Luft nur geringe, lokalklimatische Auswirkungen durch die Flächenversiegelung von Boden. Insbesondere der Verlust der rd. 2.520 m <sup>2</sup> großen Waldfläche wirkt sich mikroklimatisch lokal auf das Umgebungsklima aus. Eine verstärkte Aufheizung gegenüber dem baulichen Bestand zusätzlich befestigter Flächen und kleinräumig herabgesetzte Verdunstungsraten bedingen eine negative Beeinflussung der örtlichen Klimafaktoren. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Die Planung zielt, unter Berücksichtigung der für die Insel Spiekeroog wichtigen Belange des Tourismus, auf die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen für die ortsansässige Bevölkerung ab. Dazu zählen die Sicherung von Dauerwohnraum und dessen Neuschaffung, die Sicherung von Gewerbeflächen im Innendorfbereich, die geordnete Neuschaffung von Gästebereitstellungsflächen in dessen verschiedenen Ausprägungsformen und die Sicherung deren Vielfalt sowie die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge.  Durch Baumaßnahmen sind zeitlich limitierte Immissionen (Luftimmissionen und Lärmimmissionen) nicht auszuschließen. Da diese Auswirkungen aber nur zeitlich beschränkt auftreten, ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auszugehen.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Die Planung zielt auf eine Sicherung des Bestandes einschließlich der im Plangebiet vorhandenen geschützten Baudenkmale und geschützten Bodendenkmale ab. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.
Wirkungsgefüge	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes  Da im Plangebiet keine großflächigen Neuausweisungen von Baugebieten erfolgen, sind zusätzliche oder neue negative Wechselwirkungen, außer den bereits in den jeweiligen Schutzgütern beschriebenen Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

#### 9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung des Siedlungskerns der Insel Spiekeroog, die im Grundsatz eine nachhaltige Siedlungsentwicklung darstellt, da sie keine neuen Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs in Anspruch nimmt. Eine Ausnutzung des gesamten Dorfbereiches ist einer Ausdehnung der bebauten Fläche in Form eines neuen Baugebietes außerhalb im Zusammenhang bebauter Flächen vorzuziehen. Mit einer Begrenzung der zulässigen Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet werden die Eingriffe in den Boden reduziert. Es erfolgt ein Erhalt von Teilen der offenen Bodenfläche durch Verringerung der möglichen Versiegelung in den Baugebieten durch Festsetzung von Grundflächenzahlen. Zum Schutz des Mutterbodens bei Erd- und Bauarbeiten sollte vorhandener Oberboden aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind die geltenden DIN-Normen zu berücksichtigen (insbesondere DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschafts-
---	--

bau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, soll der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden solle im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem soll das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden solle auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Neue Straßen sind nicht geplant. Außerdem werden vorhandene Grünflächen und Waldflächen erhalten (bis auf die oben aufgeführte Waldfläche). Es werden die Auflagen der Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes und des vorbeugenden Grundwasserschutzes gemäß den entsprechenden technischen Regeln berücksichtigt, um Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu vermeiden und zu verringern. Durch Höhenbegrenzungen der Gebäude, durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe, wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaft vermindert. Zudem wird bei der Ausnutzung des vorhandenen Siedlungskerns durch die Planung eine Ausdehnung der bebauten Fläche in die freie Landschaft vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach den allgemeinen Abwägungsgrundsätzen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die durch den Umweltbericht formulierten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung entsprechend ihrem Gewicht einzubeziehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Die Maßnahmen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dieser mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Aufgrund der Überplanung einer bestehenden Waldfläche erfolgt außerhalb des Plangebietes eine Kompensation von Wald durch Erstaufforstung auf dem Flurstück 45 der Flur 26 von Friedeburg OT Etzel.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild sind als Eingriffe zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen so weit wie möglich zu kompensieren.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Möglichkeiten zum vollständigen Ausgleich der eingriffsbedingten Auswirkungen.

Für die Darstellung der Eingriffsfolgen des Vorhabens und Ableitung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird eine Bilanzierung durchgeführt (vgl. Kap. 4.3.)

Die ermittelten Ausgleichsbedarfe für den Wald werden nachfolgend zusammengestellt:

*Tabelle 88: Ausgleichserfordernis*

Schutzgut	Ausgleichserfordernis
Waldfläche	3.528 m <sup>2</sup> Ersatzfläche

Die Kompensation erfolgt durch Inanspruchnahme von Erstaufforstungsflächen auf dem Flurstück 45 der Flur 26 in der Gemarkung Etzel der Gemeinde Friedeburg. Die Kompensation wird vertraglich sichergestellt.

### 9.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aus den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgende Maßnahmen zu beachten:

#### Brutvögel

- Bauzeitenregelung für das Durchführen von Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Bau- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar
- Ökologische Baubegleitung durch Besatzkontrolle etc., so dass keine Bruträume / Nester in unmittelbarer Nachbarschaft der Baufelder angelegt werden.

Die Bauzeitenregelung sollte zwingend eingehalten werden, da die alternativ dargestellten Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht vollständig ausschließen können. Die Alternativmaßnahmen sind daher nur im Zusammenhang mit einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zulässig.

#### Fledermäuse

Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Hauptaktivitätsphase von Fledermäusen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

- Kontrolle von Bäumen mit Quartierspotenzial (ca. > 25 cm Stammdurchmesser) vor Fällung auf Besatz durch einen Fachgutachter / baubiologische Begleitung der Baumfällung
- Verschließen von potenziellen Quartieren
- bei Besatz der betroffenen Bäume sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung der Fachbehörde festzulegen

Folgender Hinweis zum Artenschutz ist im B-Plan aufgenommen:

Die Bestimmungen der Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleiben von den Festsetzungen unberührt. Eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht auszuschließen. Daher ist erforderlich, dass vor Abriss von Gebäuden und vor Baumfällungen eine Kontrolle auf mögliche Brutvögel und Fledermäuse stattfindet und bei einem positiven Befund eine artenspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche

Prüfung) durchgeführt wird. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen sind nicht vorhanden. Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung des Siedlungskerns der Insel Spiekeroog, die im Grundsatz eine nachhaltige Siedlungsentwicklung darstellt, da sie keine neuen Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs in Anspruch nimmt.

## **11 Zusätzliche Angaben**

### **11.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt auf Grundlage der ökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung von Biotopen und Arten, Ortsbegehungen, den Fachkarten des NLWKN sowie des LBEG und des Landschaftsrahmenplanes. Die sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergebenden Erfordernisse werden auf Grundlage der naturschutzfachlichen Hinweise des NLWKN ermittelt.

Die genauen Quellenangaben und nähere Angaben zu Datengrundlagen und dem methodischen Vorgehen sind in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes und in der ökologischen Bestandsaufnahme angeführt.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in der Umweltprüfung auf Grundlage der erhobenen und vorliegenden Daten untersucht worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen.

Fehlende Kenntnisse und Schwierigkeiten bestehen für die Umweltprüfung nicht.

### **11.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen wird im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens umgesetzt. Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen bzw. für den Umweltschutz relevanten Maßnahmen, festgesetzt, sodass keine weitere Überwachung erforderlich ist.

### **11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 22 umfasst den Großteil des Siedlungsbereichs der Gemeinde Spiekeroog. Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung sowie zur Sicherung und Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen und ergänzenden Nutzungen in der



Ortsmitte geschaffen werden. Hierdurch soll zum einen dringend benötigter Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und Dauerarbeitskräfte gesichert und geschaffen werden im Sinne einer funktionierenden Inselgemeinschaft und der öffentlichen Daseinsvorsorge. Zum anderen soll die Tourismusfunktion gefördert werden.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 22 im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Entwicklung auf den innerdörflich gelegenen, erschlossenen Grundstücken.

Der Umweltzustand und das Ortsbild sind von vorhandener Bebauung, Verkehrswegen, Grünflächen, Hausgärten, Gehölzen und Restbeständen der ursprünglichen Dünenlandschaft geprägt. Im Plangebiet finden sich mit Bäumen bestandene Park- und Grün- sowie Waldflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 berührt sind, betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse sind in dem vorliegenden Umweltbericht dokumentiert. Grundlage hierfür sind eine Ökologische Bestandsaufnahme sowie umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden, die Fachkarten des NLWKN sowie des LBEG und des Landschaftsrahmenplanes.

Im Plangebiet finden sich Flächen, die nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald einzustufen sind. Teilflächen südlich Bi d'Utkiek zwischen den Hausnummern 6 und 16 sind im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen B mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist eine Waldkompensation erforderlich und wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vertraglich gesichert. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die im Plangebiet festgestellten, gemäß § 30 BNatSchG geschützten Dünen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Befinden sich geschützte Dünen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann, jeweils vor Erteilung einer Baugenehmigung die notwendige Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG beantragt werden. Eine solche Befreiung wird im Sinne der Innenentwicklung für diese Bereiche von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt und die Kompensation im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren individuell geregelt. Im übrigen Geltungsbereich wurde im Rahmen der Bestandserhebung keine weiteren Küstendünenrelikte festgestellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich hier weitere geschützte Dünenrelikte befinden.

Zudem finden sich im Plangebiet Altbaumbestände, die potenzielle Habitate für Brutvögel und Fledermäuse darstellen. Es wurden insgesamt 16 potenzielle Habitatbäume identifiziert. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz. So soll vor Abriss von Gebäuden und vor Baumfällungen eine Kontrolle auf mögliche Brutvögel und Fledermäuse stattfinden, um bei einem positiven Befund eine artenspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Erhebliche Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist wie o.a. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Punktuelle Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, Licht, visuelle Störungen oder Erschütterungen etc. führen zu keiner deutlichen Beeinträchtigung für die Nutzung des Luftraums des Plangebiets zur Nahrungssuche der Tiere. Die temporären Störwirkungen betreffen nur kleine Teilräume.

Das Plangebiet liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU-Kennzahl DE2210-401) und außerhalb des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (FFH-Gebiet) „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (EU-Kennzahl 2306-301).

Das Landschaftsbild wird mit dem Bebauungsplan Nr. 22 nicht wesentlich beeinträchtigt. Der größte zusammenhängende Gehölzbestand ist der Wald westlich und südwestlich des Kurparks. Die größte zusammenhängende Grünfläche ist der Kurpark. Beide Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 22 gesichert.

Im Ergebnis der durchgeführten Eingriffsbilanzierung ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 22 keine Eingriffe, die über die bisher zulässigen Eingriffe hinausgehen. Für den Verlust von Waldflächen südlich Bi d'Utkiek ist eine Kompensation vertraglich gesichert (s.o.).

Die im Plangebiet bekannten Bodendenkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zudem ist die Trinkwasserschutzzone III für das Wasserwerk Spiekeroog nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Relevante Immissionsbelastungen bestehen nicht, da auf der Insel keine Kfz-Verkehre zulässig sind und auch keine Gewerbebetriebe ansässig sind, deren Emissionen zu einer erheblichen Beeinträchtigung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse führen könnten.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 22 möglichen Nutzungen (Sondergebiete Wohnen / Ferienwohnen A und B, Sondergebiet Tourismus / Gewerbe Ortsmitte, Sondergebiet Ferienhaus / Erholungsheim, Reines Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen, Grün- und Waldflächen) mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar sind.

**Im Text zitierte Quellen (Quellenverzeichnis)**

BACH - FREILANDFORSCHUNG (2022): Fachbeitrag zum Fledermaus-Vorkommen im Rahmen des B-Plans „Achter d’Utkiek“ auf Spiekeroog. – Bremen, 13 S.

BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BNATSCHG (2022): Viertes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 20. Juli 2022. – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2022 Teil I Nr. 28, ausgegeb. zu Bonn am 28.07.2022.

BPW STADTPLANUNG (2023): Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22 (Planzeichnung mit Stand vom 25.09.2023).

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2023. – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4, 336 Seiten

GEMEINDE SPIEKEROOG (2023): Bauamt. Online unter: <https://www.gemeinde-spiekeroog.de/gemeinde/bauamt/>. Abgerufen am 14.09.2023.

KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, Oktober 2021. – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 41 (2) 111-174.

NIEDRINGHAUS, R., HAESELER, V. & P. JANIESCH (2008): Die Flora und Fauna der Ostfriesischen Inseln – Artenverzeichnisse und Auswertungen zur Biodiversität. Schriftenreihe Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. Wilhelmshaven. 470 S.

PODLOUCKY, R. & FISCHER, C. (2013): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen.- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14 (4): 119-120.

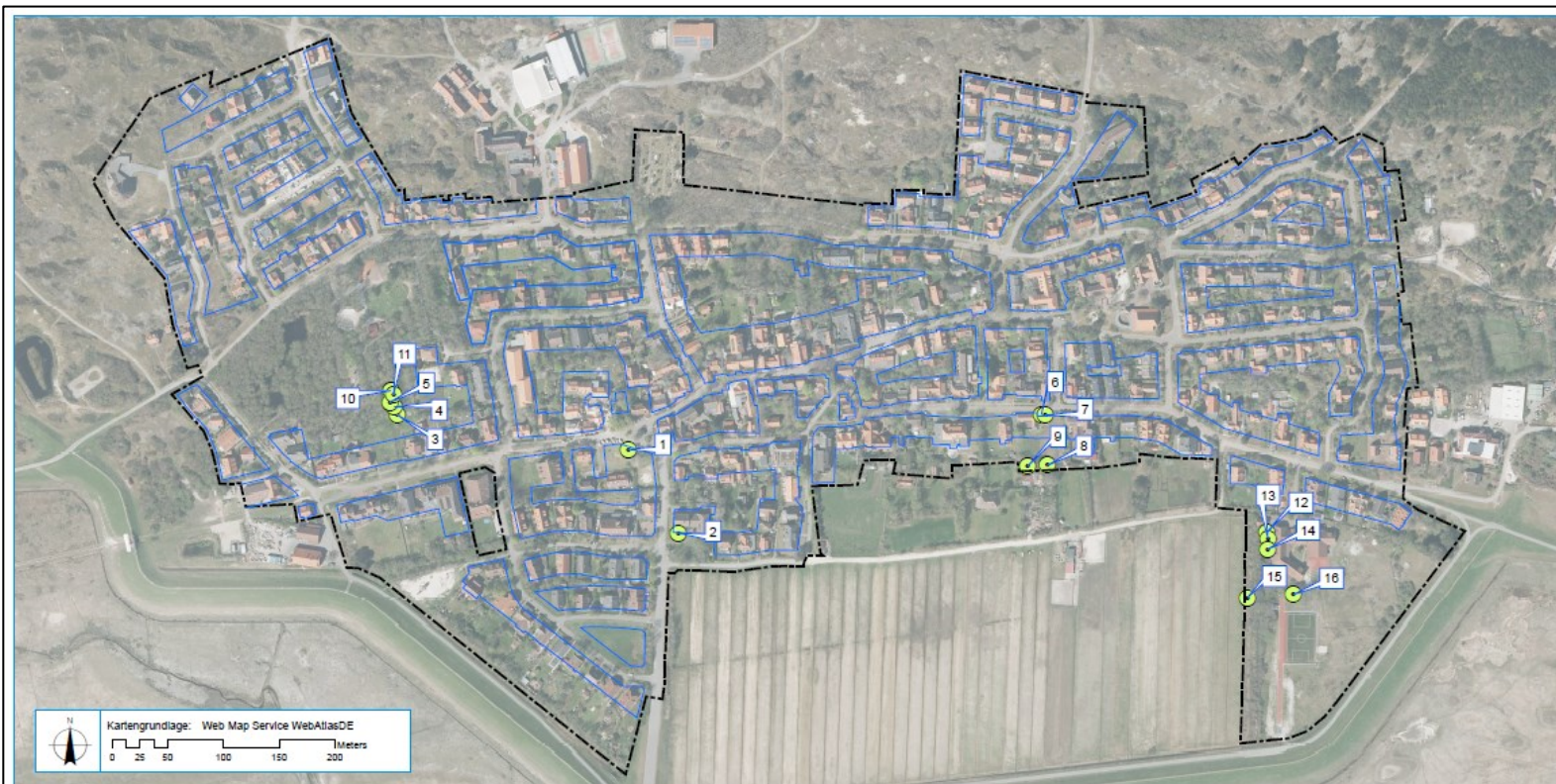
RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHLER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2021): Die Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im Juni 2021. – Berichte zum Vogelschutz 57 (2020): 13-112.

SCHONART, E. (2021): Spiekerooger Ornithologische Berichte. Spiekeroog. 64 S.

SCHONART, E. (2022): Spiekerooger Ornithologische Berichte. Spiekeroog. 64 S.

## Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte mit den erfassten Habitatbäumen (ökologis GmbH)



### Übersicht der Habitatbaumstandorte Speikeroog - Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf"

Lfd.-Nr.	Baumart	Höhe (m)	BHD (cm)	Art des Habitats
1	Winterlinde	15	67,5	Spalt u. Rindentasche in 1,5 m Höhe
2	Weide	18	112,5	Risse und Spalte in Ästen ab 5 m Höhe
3	Erie	20	22,5	Fäulnishöhle Ø 10 cm in 5 m Höhe
4	Erie	20	22,5	2 Fäulnishöhlen Ø 5 cm in 7 m Höhe
5	Erie	20	22,5	Fäulnishöhle Ø 10 cm in 5 m Höhe und Fäulnishöhle Ø 5 cm in 4 m Höhe
6	Eiche	6	67,5	Fäulnishöhle Ø 15 cm in 3 m Höhe, Spalte und rissige Borke
7	Roskastanie	8	33,75	Rindentasche, Spalte und Stammschäden bis in 5 m Höhe
8	Erie	12	45,75	3 Fäulnishöhlen Ø 5 cm in 5 m Höhe
9	Erie	10	22,5	2 Fäulnishöhlen Ø 7 cm in 4 m Höhe
10	Erie	3,5	22,5	stehendes Totholz
11	Erie, mehrstämmig	20	67,5	Fäulnishöhle (Initial) Ø 5 cm in 5 m Höhe, Spalt 10 x 50 cm in 1,5 m Höhe
12	Erie, Kopfbaum	8	22,5	Fäulnishöhle (Initial) Ø 3 cm in 4 m Höhe
13	Erie, Kopfbaum	8	33,75	Fäulnishöhle Ø 5 cm in 4 m Höhe
14	Erie, Kopfbaum	7	18	Fäulnishöhle Ø 7 cm in 3 m Höhe
15	Erie	14	90	Fäulnishöhle Ø 5 cm in 2 m Höhe, markante Wuchsform
16	Birke, mehrstämmig	15	67,5	Höhleninitial: Ø 10 cm in 2,5 m Höhe



#### Kartierte Habitatbäume:

Potenzieller Habitatbaum  
(Baumhöhlen, Spalten etc.  
bestätigt); mit Baum-Nr.

#### Sonstige Kartendarstellung:

Geltungsbereich B-Plan

Baugrenze

### Karte 2 Maßstab 1:3.500

Kartentitel Übersicht der Habitatbaumstandorte

Projekttitle Speikeroog - Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf"

Auftraggeber

**BPW** Stadtplanung

BPW Stadtplanung PartGmbH  
Ostertorsteinweg 70-71, 28103 Bremen

Stand

04.10.2023

Kartierung

ND, NS, SD

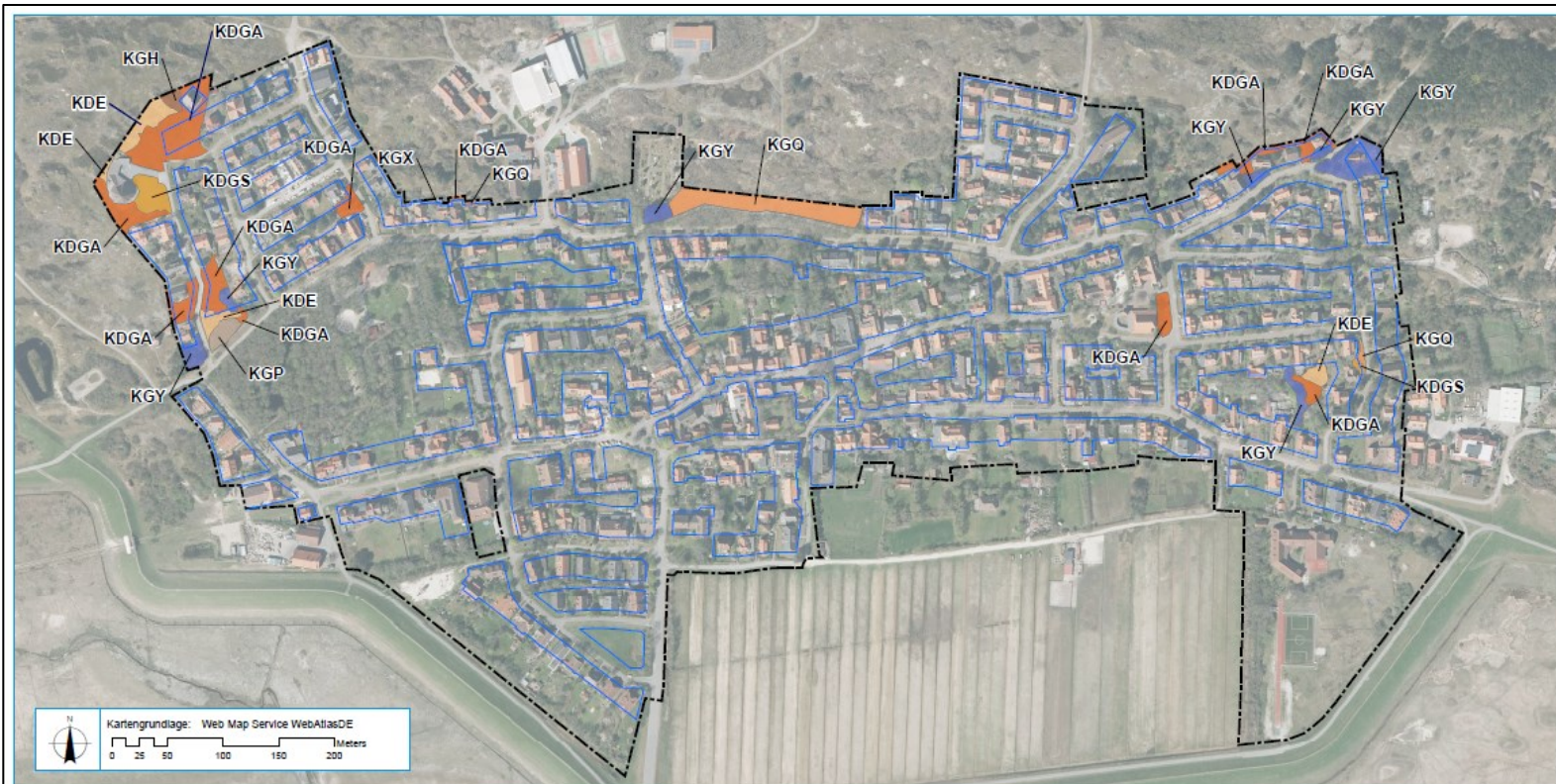
GIS-Bearbeitung

AS, ND, NS, SD

**ÖKOLOGIS - Umweltanalyse + Landschaftsplanung GmbH**  
Am Wall 174, 28203 Bremen, Tel. 0421-74601, info@oekologis.de



Anlage 2: Übersicht der nach §30 BNatSchG geschützten Küstendünenbiotope und -standorte (ökologis GmbH)



Übersicht der nach §30 BNatSchG geschützten Küstendünenbiotope und -standorte

Spielerog - Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf"

Kartierte Biotoptypen (September 2023):

<u>Symbolfarbe, Code, Biotoptyp</u>	<u>Schutzbezug</u>
KDGA Trockenrasen basenarmer Graudünen	gesamtes Biotop
KDGS Sonstige Grasflur der Graudünen	gesamtes Biotop
KDE Krähenbeer-Küstendünenheide	gesamtes Biotop
KGH Sonstiges Küstendünengehölz aus heimischen Arten	gesamtes Biotop
KGP Sonstiger Pionierwald der Küstendünen	gesamtes Biotop
KGQ Eichenwald der Küstendünen	gesamtes Biotop
KGX Kartoffelrosen-Gebüsch der Küstendünen	Dünenstandort
KGY Sonstiges standortfremdes Küstendünengehölz	Dünenstandort

Sonstige Kartendarstellung:

- Geltungsbereich B-Plan
- Baugrenze

**Karte 1** Maßstab 1:3.500

Kartentitel Übersicht der nach §30 BNatSchG geschützten Küstendünenbiotope- und standorte

Projekttitle Spielerog - Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf"

Auftraggeber

**BPW** Stadtplanung

BPW Stadtplanung PartGmbH  
Ostertorsteinweg 70-71, 28103 Bremen

Stand

04.10.2023

Kartierung

ND, NS, SD

GIS-Bearbeitung

AS, ND, NS, SD

**ÖKOLOGIS - Umweltanalyse + Landschaftsplanung GmbH**  
Am Wall 174, 28203 Bremen, Tel. 0421-74601, info@oekologis.de