



Dorfentwicklung und Bauleitplanung

Inselwerkstatt am 22. Juni 2023



16:00 Uhr **Begrüßung** (Patrick Kösters)

16:10 Uhr **Einführung** (Frank Schlegelmilch, BPW)

16:20 Uhr **Bauleitplanung** (Nicole Braun, BPW)

Pause

17:30 Uhr **Dorfentwicklungsprogramm**
(ARSU, Julia Nahrath)

17:50 Uhr **Arbeitsphase** (BPW und ARSU)

Arbeitsgruppen zu Themenschwerpunkten

19:00 Uhr **Ergebnisse und Ausblick**

19:30 Uhr **Verabschiedung und offener Ausklang**

Ablauf der Inselwerkstatt



Verbesserung der Insularen Lebensqualität

Sachverhalt:

Mit dem Anfang Dezember versendeten Rundbrief hat die Gemeinde in einem „Fragebogen zur Lebensqualität auf Spiekeroog“ nach der Meinung unserer Bürgerinnen und Bürger gefragt, wie sie die Lebensqualität hier auf unserer Insel bewerten. Aktuell (Stand 11.02.22) gibt es 47 Rückmeldungen, das sind umgerechnet 6 % unserer Bevölkerung.

Bestandteil des Fragebogens war sowohl die Einschätzung in generellen Kategorien (Arbeitsmöglichkeiten, Wohnungssituation, Gesundheitsvorsorge, Infrastruktur, etc.) nach Schulnoten (1=hervorragend bis 6=mangelhaft) als auch offene Fragen („was gefällt?“, „was missfällt?“, „was sind Wünsche?“), auf welche mit individuellem Freitext geantwortet werden konnte.

Die bisherigen Rückmeldungen zeigen uns folgendes:

	1	2	3	4	5	6	k.A.	Summe	MW
	hervorragend			mangelhaft					
Verdienbarkeit Beruf und Familie	6	20	3	5	2	1	10	47	2,46
Arbeitsmöglichkeiten	5	11	9	9	3	2	8	47	3,00
Wohnungssituation	6	6	2	8	9	12	4	47	4,02
Gesundheitsvorsorge	2	13	12	13	3	2	2	47	3,18
Einkaufsmöglichkeiten täglicher Bedarf	2	11	16	9	7	2	0	47	3,30
Infrastruktur (Straßen, Mobilität, etc.)	1	14	12	10	6	4	0	47	3,38
Freizeitmöglichkeiten	6	17	13	5	3	2	1	47	2,74
Geselligkeit und Gemeinschaft	4	21	10	4	2	0	6	47	2,49

Zusammenfassend lässt sich aus diesem ersten Teil des Fragebogens formulieren, dass es sich im Großen und Ganzen auf unserer Insel gut leben lässt, abgesehen von der Wohnungssituation, welche von der Mehrheit als nicht adäquat und ausreichend bewertet wird.

Die geringe Anzahl an Rückläufern zeigt jedoch, dass diese Aussagen nicht repräsentativ sind und nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung stehen. Es legt die Vermutung nahe, dass nur der kleine, bereits gut integrierte Teil der Spiekerooger Bevölkerung die Umfrage genutzt hat.

Die Freitext-Antworten zeigen uns zusätzlich folgendes:



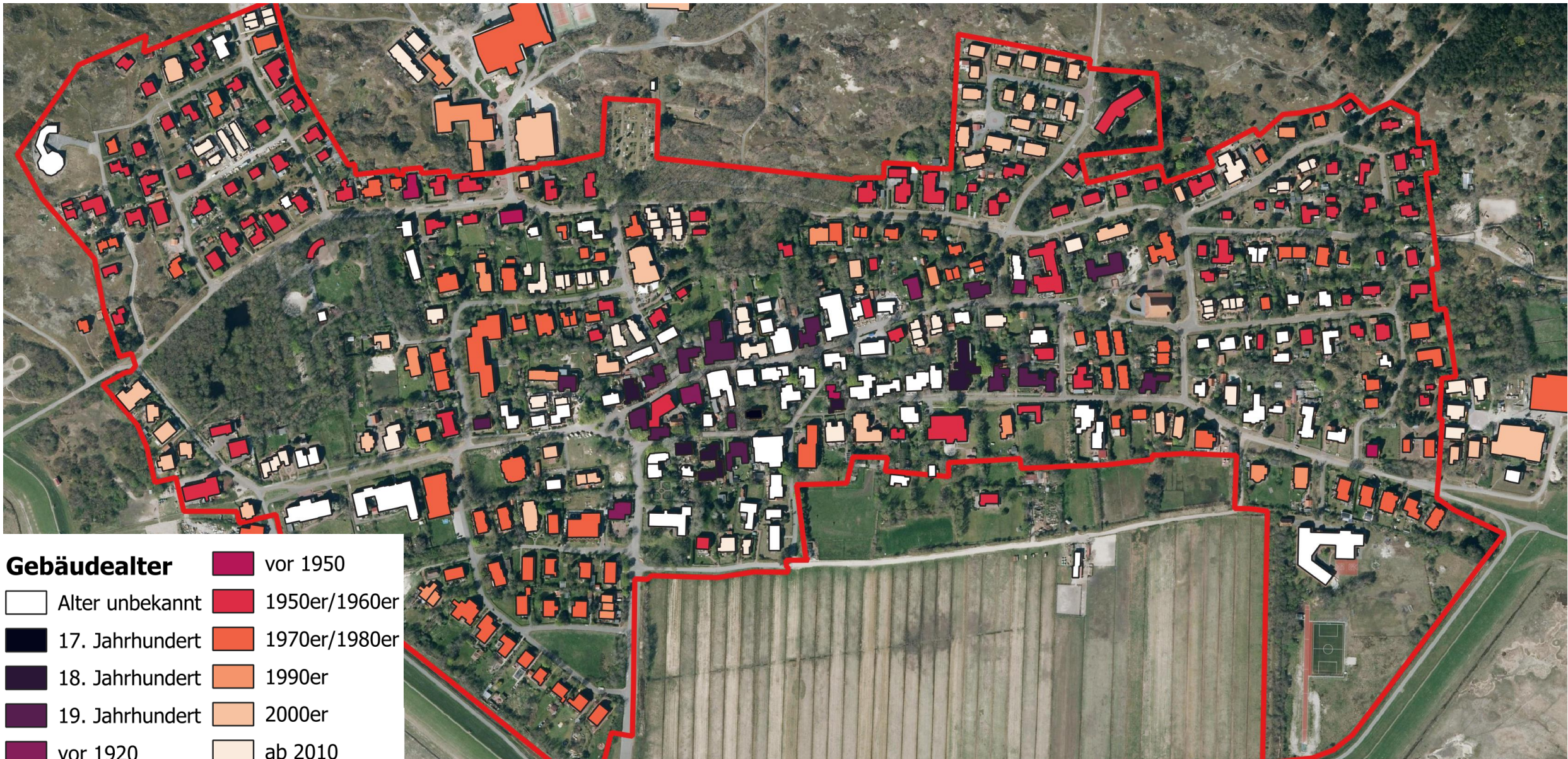
Fortschreibung des Regionalen Entwicklungskonzeptes für die LEADER-Region Wattenmeer-Achter im Weltnaturerbe Förderperiode 2023-2027



Auswertung von Konzepten der Gemeinde und aus der Region



Fokus Spiekeroog Dorf



Gebäudealter



Ferienwohnen/Dauerwohnen

- Nicht-Wohnnutzung
- Dauerwohnen (DW)
- Schwerpunkt Dauerwohnen
- Private Ferienhäuser
- Ferienwohnen (FW)
- Schwerpunkt Ferienwohnen

Dauerwohnen und Ferienwohnen



Auch gewerbliche Nutzungen werden zu Ferienwohnungen

Analyse Zahlen (gerundet Stand Mai 2023)

Ca. 393 Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans:

- ca. 103 Gebäude mit Dauerwohnen ohne Ferienwohnungen
 - ca. 126 Gebäude ausschließlich Ferienwohnungen ohne Dauerwohnen
- Insgesamt ca. 182 Gebäude ohne Dauerwohnen

Insgesamt gibt es:

- 412 Wohneinheiten zum Dauerwohnen
 - 771 Wohneinheiten zum Ferienwohnen
 - 50 Private Ferienhäuser
 - 195 Hotelzimmer
 - 35 Gewerbebetriebe
- fast doppelt so viele Ferienwohnungen wie Dauerwohnungen



(Klein-)Kinderspielplätze – Senioren und Jugendliche fehlen



Gestaltungsdefizite



Uneinheitliches Straßenbild



Fahrradabstellmöglichkeiten fehlen



Private Lösungen



Gefährdete Baumstandorte



Gefährdete Baumstandorte

Sicherung und Schaffung von Dauerwohnraum (quantitativ und qualitativ)

Erhalt und Weiterentwicklung des (bau-)kulturellen Erbes

Vitalisierung der Dorfmitte und Sicherung der wirtschaftlichen Basis

Attraktivierung öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsräume

Stärkung der insularen Gemeinschaft mit Perspektiven für die Jugend und Zugezogene

Umsetzung der Anforderungen durch Klimaschutz und Klimaanpassung

Sicherung von Daseins- und Gesundheitsvorsorge

...

Verbesserung der insularen Lebensqualität

Planungsrecht

- B-Plan 22 „Dorf“
- Flächennutzungsplan
- B-Plan 18 „Achter d´Utkiek“
- ...

Satzungen

- Baugestaltungssatzungen
- Veränderungssperre
- Erhaltungssatzung
- Fremdenverkehrssatzung
- Baumschutzsatzung
- ...

Förderkonzepte

- LEADER Wattenmeer-Achter
- Dorfentwicklungsprogramm
- Energetisches Quartierskonzept
- ...

Beteiligung und Mitwirkung der Inselgemeinschaft

- **Systematische Betrachtung von**
 - Sanierungs- und Modernisierungsbedarfen des Gebäudebestands
 - Lösungsmöglichkeiten für eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung
 - Gesamtenergiebilanz der Insel und Einsparpotenziale
 - Klimaanpassungsbedarfe und -möglichkeiten
 - Klimabewusstem Verhalten
- **Zuschuss in Höhe von bis zu 95 % der förderfähigen Kosten**
- **Anschlussförderung für ein Sanierungsmanagement für bis zu 5 Jahre**
- **Potenziell auch Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes (§§ 136 ff BauGB) → Steuerliche Vergünstigungen für Eigentümer**



Energetische Stadtsanierung (KfW-Programm 432)

TEIL A: ANTRAG DORFENTWICKLUNGSPROGRAMM, TEIL B: BEBAUUNGSPLAN, TEIL C: FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG



**Auftaktgespräch
(30.11.22)**

**Frühzeitige
Behördenbeteiligung
(13.03.)**

Bestandaufnahme vor Ort,
Ermittlung Potenziale und
Herausforderungen

Ziele und Regelungsbedarfe
B-Plan

**Bestandsaufnahme,
Konzeptpapier B-Plan**

November 2022 - Februar 2023



**Politikworkshop
(26.04.)**

**Öffentlicher Bauausschuss
(04.05.)**

Herausforderungen
und Entwicklungsziele

Vorschläge zu
Festsetzungen,
Baugebieten und Bau-
gestaltungssatzung

**Bestandsanalyse,
Grundzüge B-Plan**

März - April 2023



**Politikworkshop
(15.06.)**

**Inselwerkstatt
(22.06.)**

Handlungsfelder
Dorfentwicklung

Festsetzungen,
Baugebieten und Bau-
gestaltungssatzung

**Rechtsberatung,
Vorentwürfe B-Plan
und FNP-Änderung**

Mai - Juli 2023



Trägerbeteiligung

Öffentliche Auslegung

Bauausschuss / Rat

Antrag
Dorfentwicklungs-
programm

Berücksichtigung
Stellungnahmen

**Rechtsprüfung,
Entwurf B-Plan,
Entwurf FNP-Änderung**

August 2023 - April 2024

Projektablauf

Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ & 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

„Inselwerkstatt“ am 22.06.2023





- Planverfahren
- Plangebiet
- Anlass und Ziele
- Bebauungsplan-Vorentwurf
- Vorentwurf 7. Änderung des Flächennutzungsplans
- Erörterung / Diskussion

Ablauf



Aufstellungsbeschluss

B-Plan Nr. 22 (aus Okt. 2021;
mit Veränderungssperre)



Frühzeitige Behördenbeteiligung

lief bis 03.04.2023

Vorentwurf B-Plan + 7. FNP-Änderung



Frühzeitige Beteiligung Politik + Öffentlichkeit

22.06.2023

& schriftliche Beteiligung im Juli 2023

Vorentwurf

November 2022 bis Juni 2023

Entwurf B-Plan + 7. FNP- Änderung, Begründungen + Umweltbericht



Auslegungsbeschluss



Beteiligung Behörden + Politik

Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägung der
eingebrachten Belange

Entwurf

Juli 2023 bis Februar 2024

Plan mit Begründung und Umweltbericht



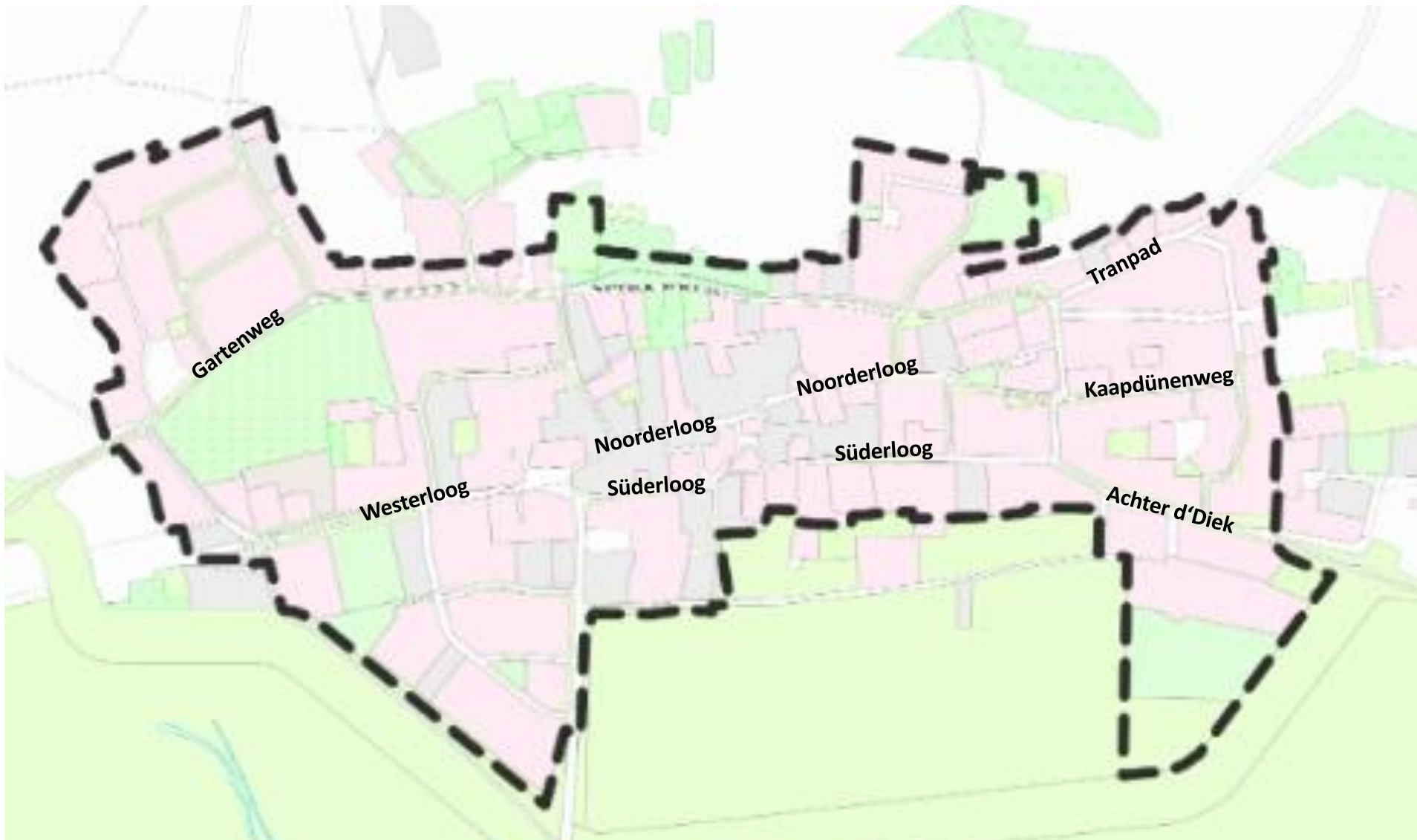
Beschluss & Genehmigung 7. FNP-Änderung / Satzungsbeschluss B-Plan



Rechtskraft mit öffentl. Bekanntmachung

Beschluss

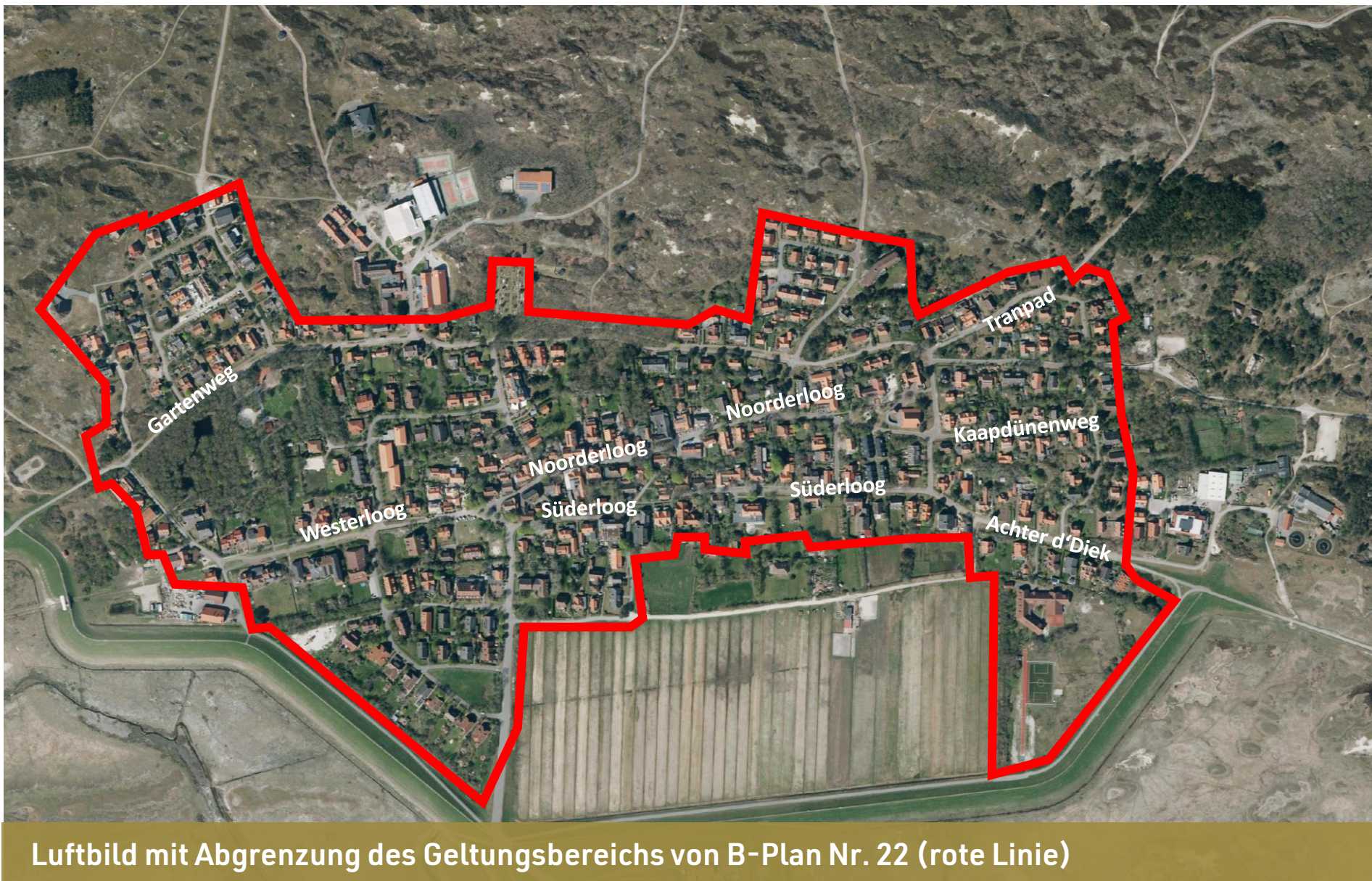
Februar bis Mai 2024



Lageplan

- Umfasst den Großteil des besiedelten Bereichs der Insel
- Ausgenommen sind lediglich der Hafbereich, das Kurzentrum Noorderpad und eher außerhalb des Dorfkerns liegende (Einzel-) Gebäude
- Rd. 41,6 ha

Plangebiet Bebauungsplan Nr. 22



- Umfasst den Großteil des besiedelten Bereichs der Insel
- Ausgenommen sind lediglich der Hafbereich, das Kurzentrum Noorderpad und eher außerhalb des Dorfkerns liegende (Einzel-) Gebäude
- Rd. 41,6 ha

→ **Überwiegend bereits bebaute und genutzte Grundstücke**

Plangebiet Bebauungsplan Nr. 22

- Die Gemeinde Spiekeroog leidet durch die **kontinuierliche Umwandlung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen** unter einem **akuten 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**.
- Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg aus dem Jahr 2021 wurde der im Jahr 2018 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf – Teil A“ allerdings für **unwirksam** erklärt.
- Die **verfolgte Planungsabsicht** zur Steuerung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg **jedoch grundsätzlich für durchführbar erachtet**.
- Der Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ soll nun **unter Beibehaltung der wesentlichen Planungsziele auf Grundlage des Urteils des OVG neu aufgestellt werden**.

Die wesentlichen Planungsziele sind:

- Die **Sicherung und Neuschaffung von Dauerwohnraum**,
 - die **Sicherung und Neuansiedlung von Gewerbeflächen** im inneren Dorfbereich,
 - die geordnete Neuschaffung von **Gästebeherbergungsflächen** in dessen verschiedenen Ausprägungsformen und die Sicherung deren Vielfalt sowie
 - die Sicherung der öffentlichen **Daseinsvorsorge und des insularen Zusammenlebens**
-
- Hierbei ist der **enge Zusammenhang zwischen Wohnungsangebot, der Zusammensetzung der Inselbevölkerung und der gewerblichen Entwicklung** entscheidend.
 - Grundlage hierfür und für den Bebauungsplan ist eine **umfangreiche Bestandsaufnahme** und
 - eine **intensive Auseinandersetzung mit dem Urteil des OVG Lüneburg**.

Analyse Zahlen (gerundet, Stand: Mai 2023)

Ca. 393 Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans:

- ca. 103 Gebäude mit mind. einer Dauerwohnung
 - ca. 126 Gebäude ausschließlich durch Ferienwohnungen genutzt
- ca. 182 Gebäude ohne Dauerwohnen

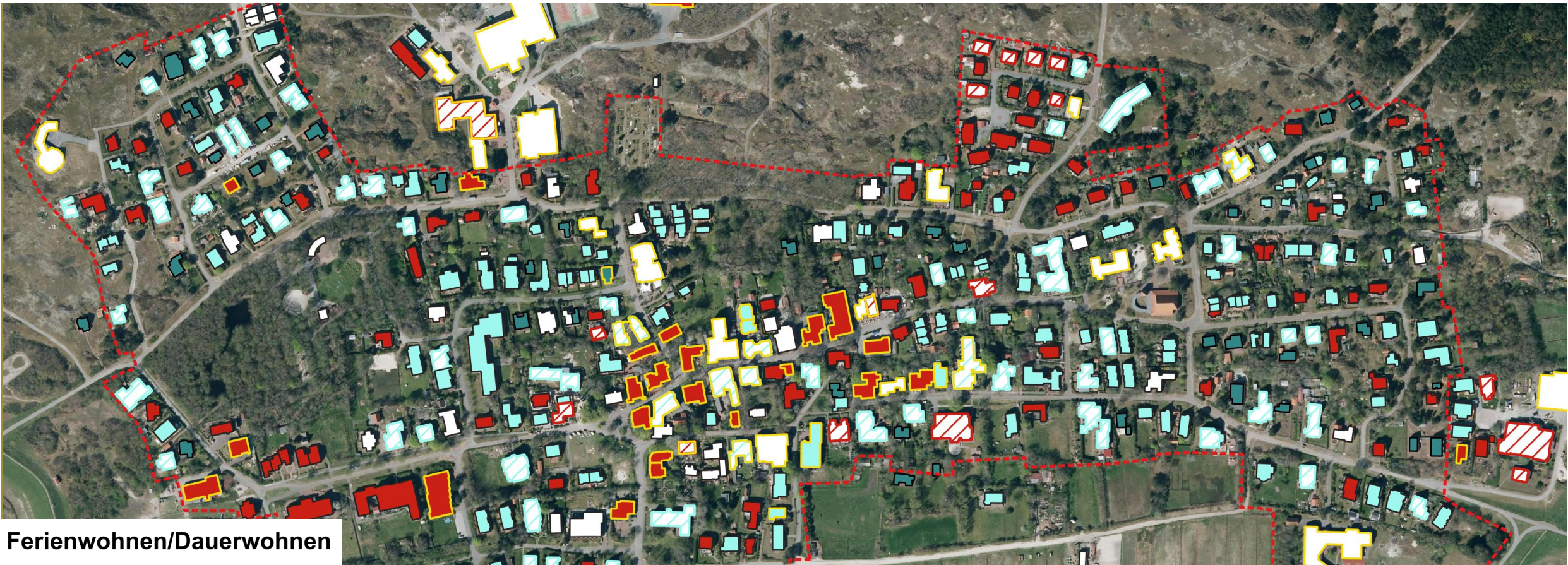
Insgesamt gibt es:

- 412 Wohneinheiten zum Dauerwohnen
 - 771 Wohneinheiten zum Ferienwohnen
 - 50 Private Ferienhäuser
 - 195 Hotelzimmer
 - 35 Gewerbebetriebe
- fast doppelt so viele Ferienwohnungen wie Dauerwohnungen

Bestandsaufnahme (Stand: Mai 2023)



Bestandsaufnahme - Dauerwohnen und Ferienwohnen (Stand: Mai 2023)



Ferienwohnen/Dauerwohnen

- Nicht-Wohnnutzung
- Dauerwohnen (DW)
- Schwerpunkt Dauerwohnen
- Private Ferienhäuser
- Ferienwohnen (FW)
- Schwerpunkt Ferienwohnen

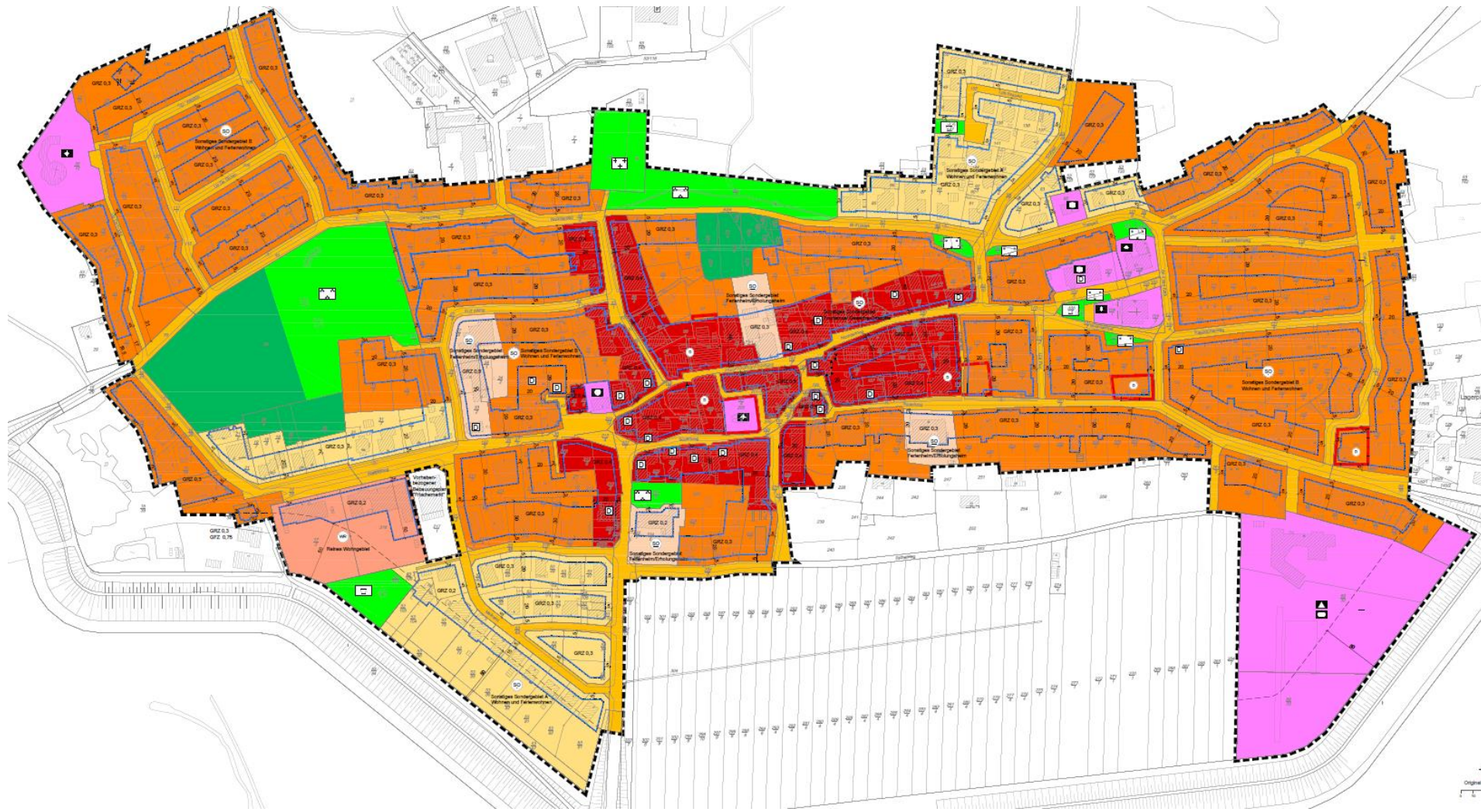
→ Die Festsetzung von **Sondergebieten nach § 11 Abs. 2 BauNVO** ist möglich, da der Siedlungsbereich überwiegend keinem anderen Baugebiet nach BauNVO entspricht.

Bestandsaufnahme - Dauerwohnen und Ferienwohnen (Stand: Mai 2023)

- **Dauerwohnen und Ferienwohnen** sind (auch historisch) **eng miteinander verbunden**, beide Wohnformen **konkurrieren**, der Ursprung fast aller Häuser liegt im Dauerwohnen. Es stehen **weniger Dauerwohnungen als Ferienwohnungen** zur Verfügung, berücksichtigt man die Sonderobjekte (Hotels/Schule/Einkaufen/Ferienheime) verschlechtert sich das Verhältnis deutlich.
- Es gibt eine große Anzahl von **Gewerbeobjekten**, meist in **Mischnutzung** und im **Dorfkern** gelegen.
- Die überwiegende Anzahl der **Gewerbetreibenden wohnt im Wohneigentum**.
- Eine **Konkurrenz zwischen Gewerbe und Ferienwohnungen ist erkennbar** (Bsp. Dünenklause, Linde, Inselsünn, Lammers).
- Die überwiegende Anzahl der Menschen **lebt in arbeitgebergebundenem oder im Mietwohnraum**. Der **Anteil an freien Mietwohnungen ist gering**, zumal davon nur etwa **30 als „verlässliche“ Wohnungen** eingestuft werden.
- Das **Durchschnittsalter der Menschen mit Wohneigentum** ist deutlich höher, bereinigt man es um die Familien liegt es sogar **bei 67 Jahren**.
- Die letzten 20 Jahre haben gezeigt, dass **im Todesfall ein Haus meist einer anderen Nutzung** überführt wird (Nutzung Nebenwohnsitz, Ferienwohnung oder arbeitgeberabhängiger Wohnraum) und **selten als langfristiger Lebensmittelpunkt** zur Verfügung steht. Wobei ist hier auch einige positive Beispiele gibt!



Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 22



Teil A: Planzeichenerklärung

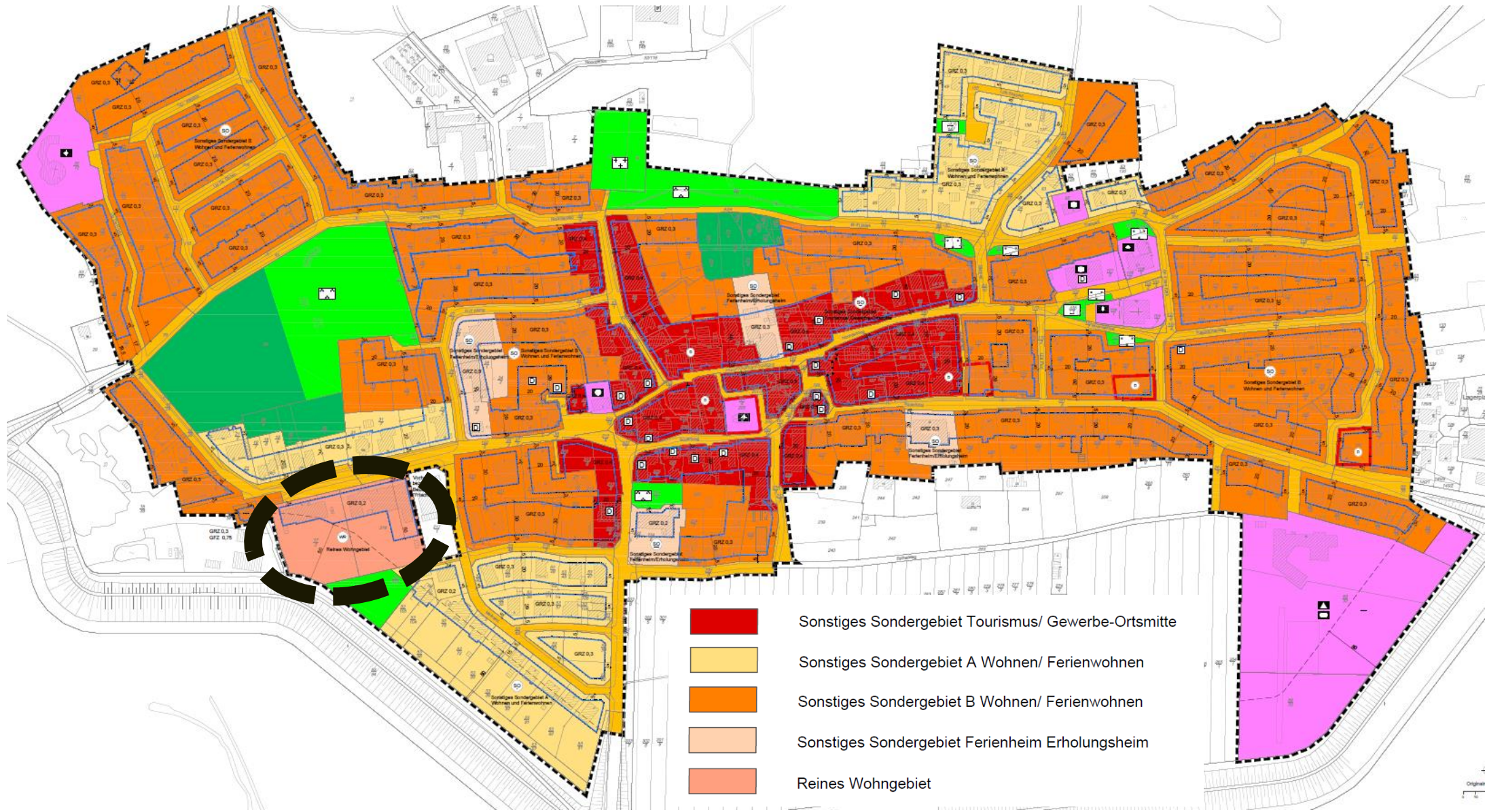
- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Sonstiges Sondergebiet Tourismus/ Gewerbe-Ortsmitte
 - Sonstiges Sondergebiet A Wohnen/ Ferienwohnen
 - Sonstiges Sondergebiet B Wohnen/ Ferienwohnen
 - Sonstiges Sondergebiet Ferienhaus Erholungsheim
 - Reines Wohngebiet
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Verwaltung
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Dingen dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche
- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
 - Kinderspielplatz
 - Spiel- und Bolzplatz
 - Parkanlage
 - Naturbelassene Fläche
 - Friedhof
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Bebauungsplan-Vorentwurf

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet



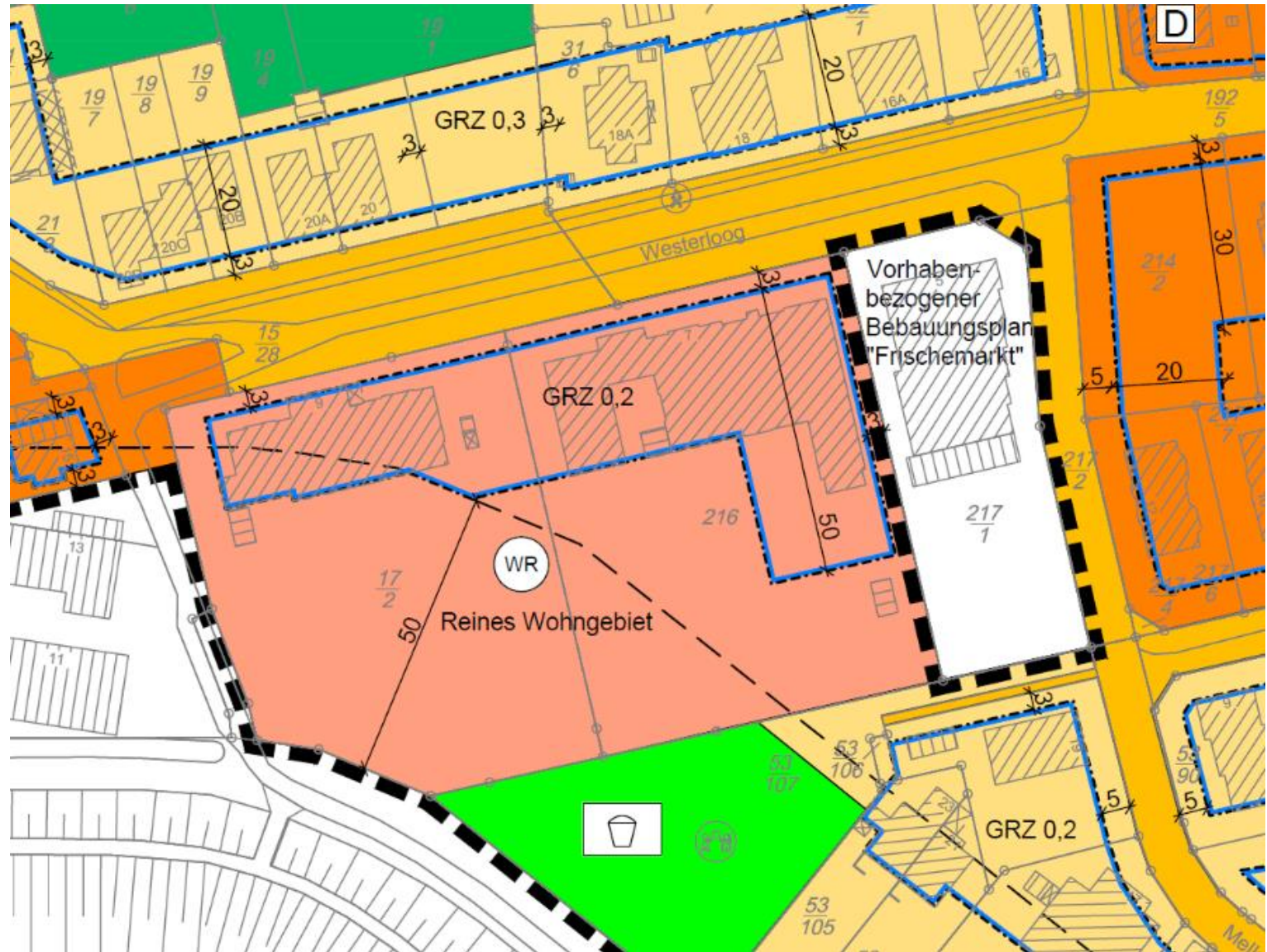
Vorentwurf Bebauungsplan (Stand: Juni 2023)

Reines Wohngebiet

In dem Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unzulässig.

→ d.h. zulässig sind:
Wohngebäude sowie
**Anlagen zur
Kinderbetreuung**, die den
Bedürfnissen der Bewohner
des Gebiets dienen.

(auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 06.10.2022)



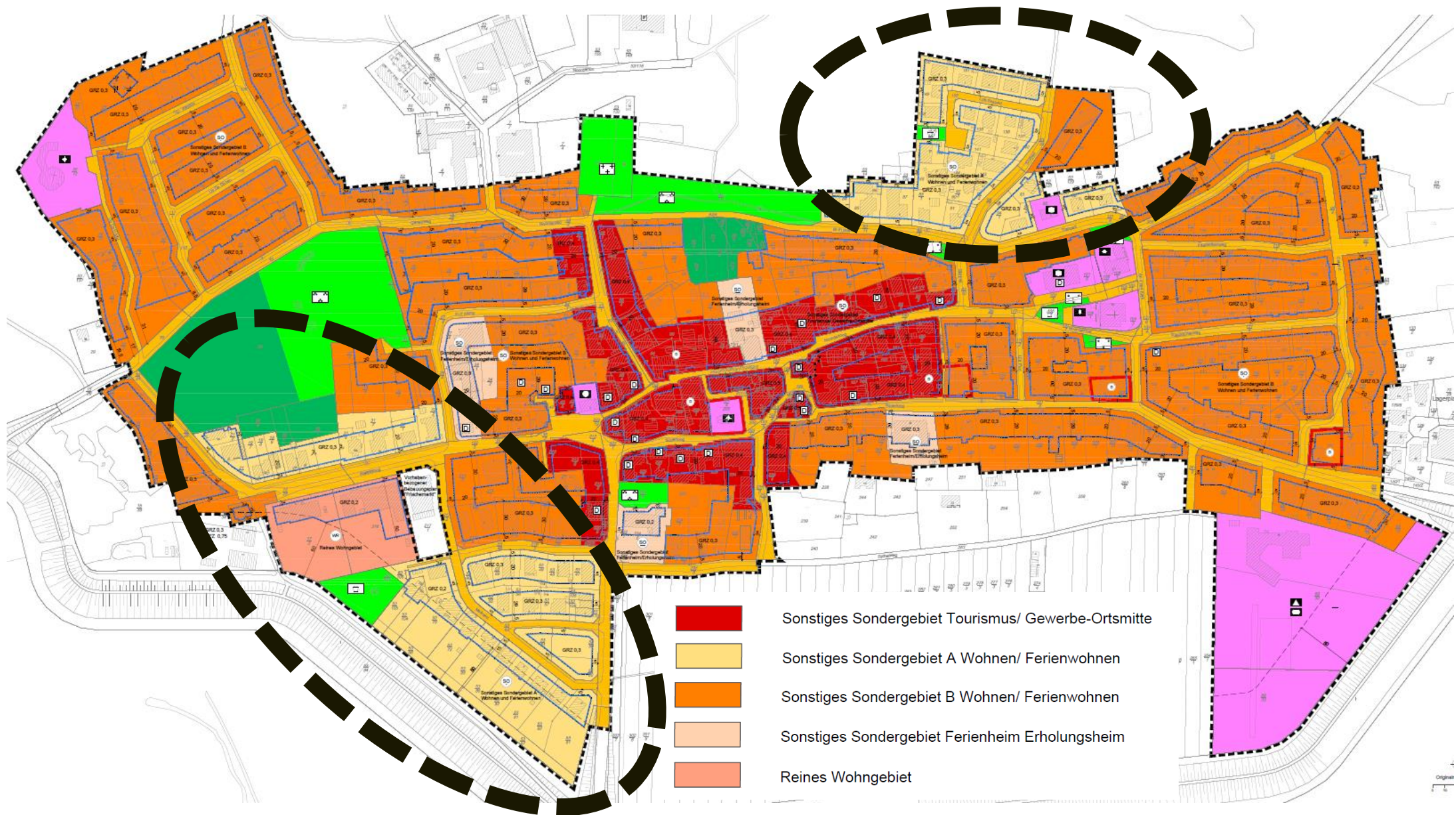


Bebauungsplan-Vorentwurf

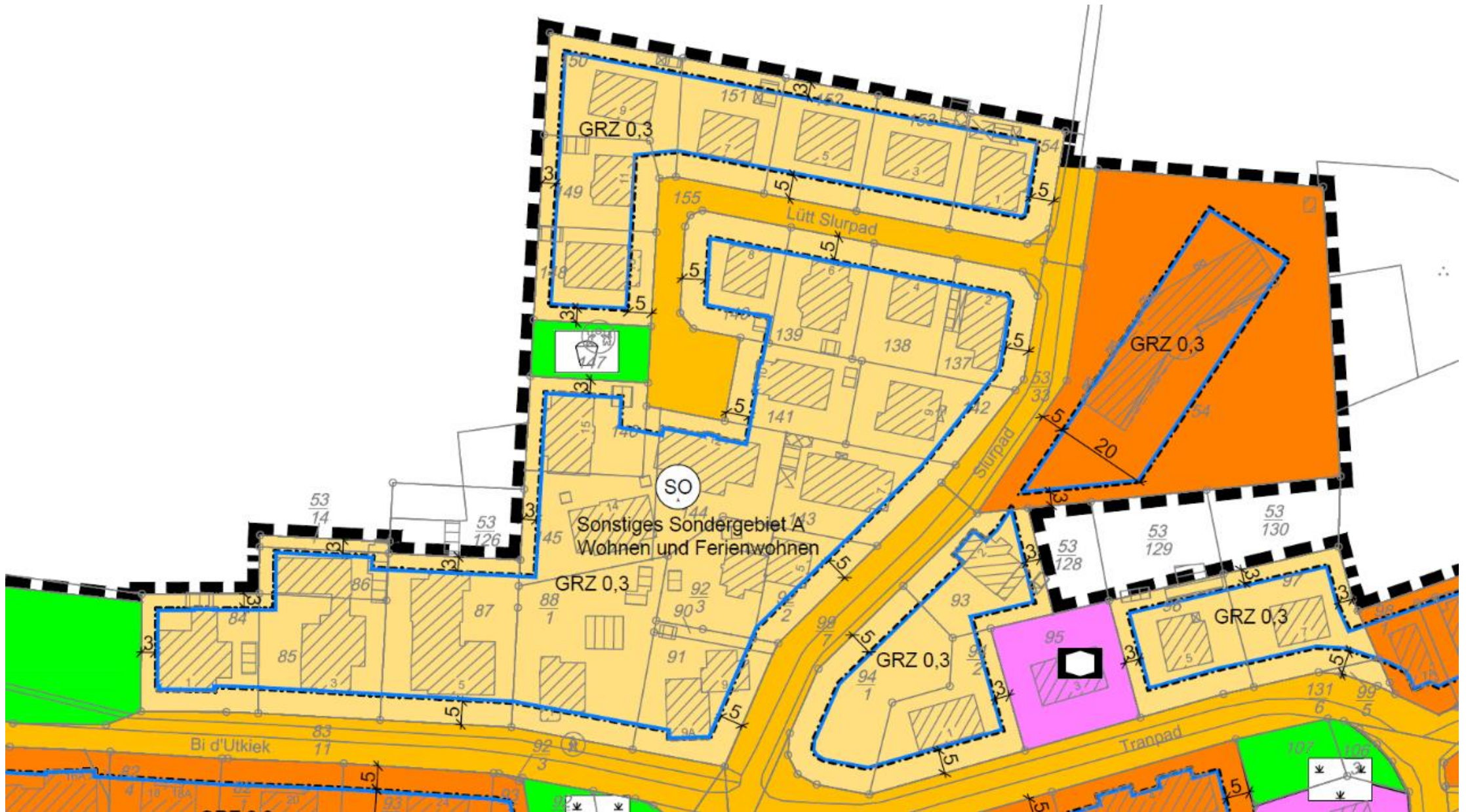
Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete

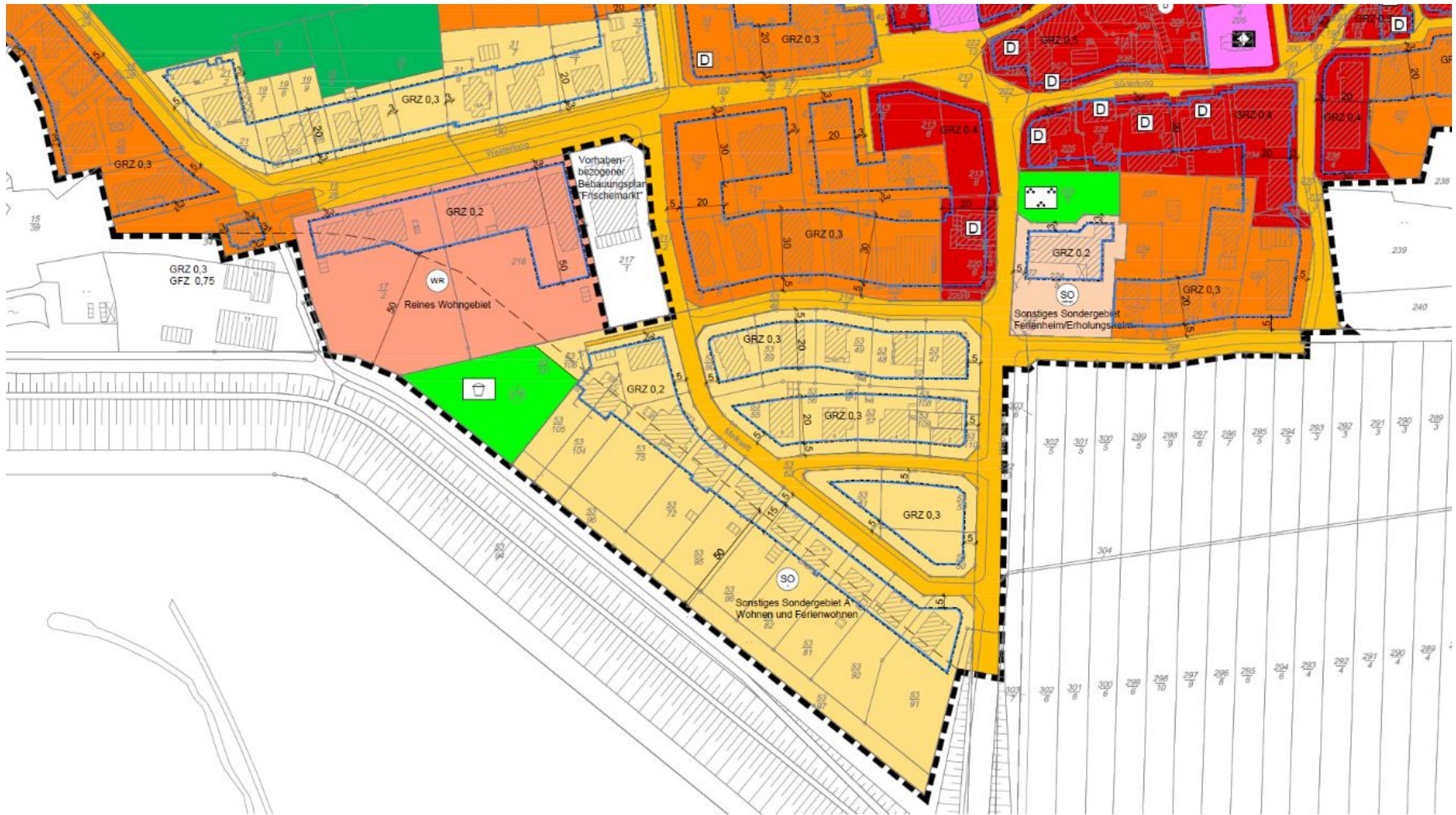
„Wohnen / Ferienwohnen A + B“



Vorentwurf Bebauungsplan (Stand: Juni 2023)



Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A“



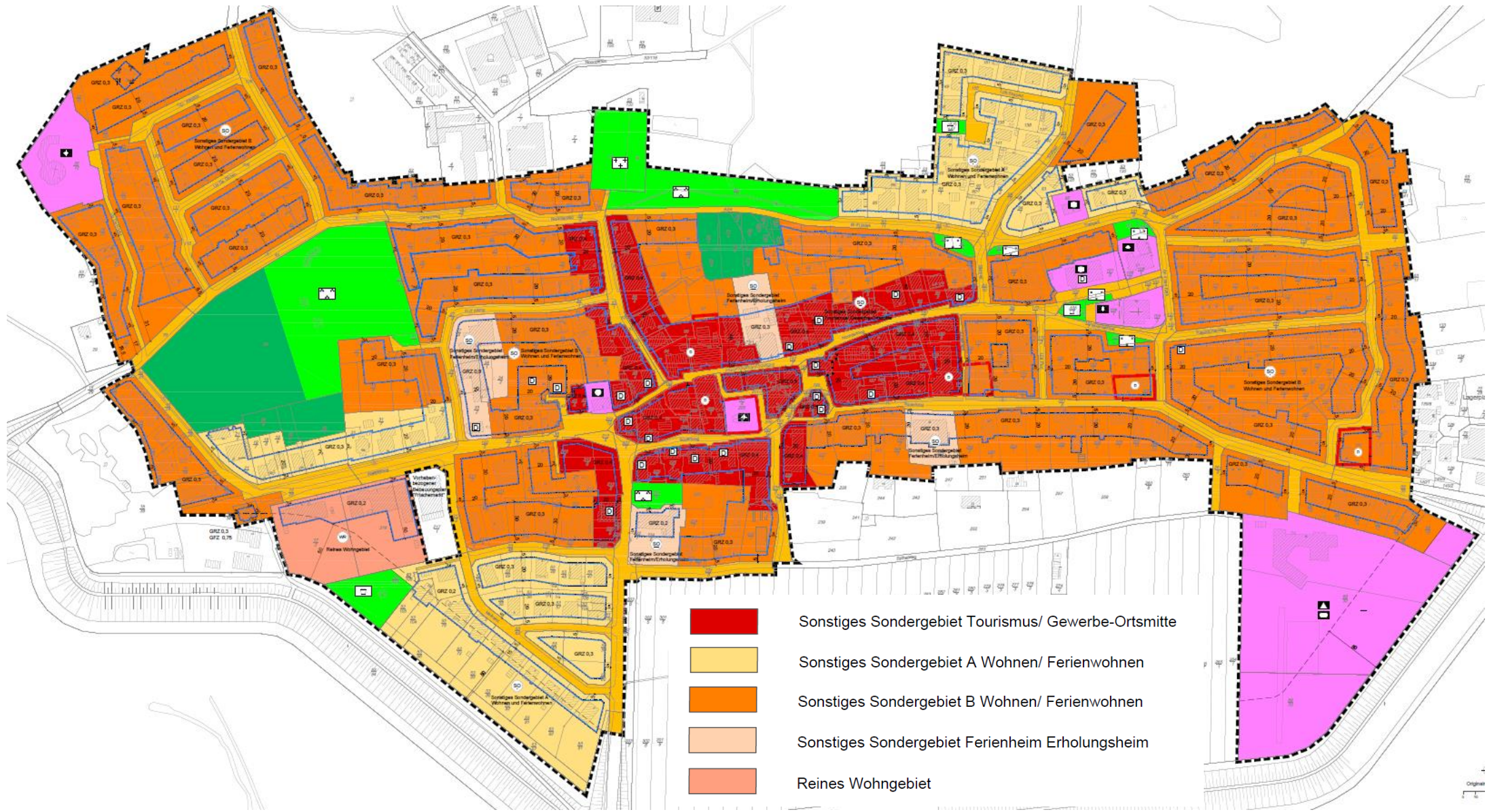
Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A“

Sonstiges Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A“

Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A“ dient **vorwiegend dem Wohnen sowie ergänzend der Unterbringung von Ferienwohnungen**. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Räume für Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe

In dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A“ sind **mindestens 60 % der Geschossfläche jedes Gebäudes 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.



Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B“ (Stand: Juni 2023)

Sonstiges Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B“

Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B“ dient **der Unterbringung von Ferienwohnungen sowie von Wohnungen**. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Räume für Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstiges nicht störendes Gewerbe

In dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B“ sind **mindestens 50 % der Geschossfläche jedes Gebäudes 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.



Bebauungsplan-Vorentwurf

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

„Tourismus / Gewerbe Ortsmitte“

Sonstiges Sondergebiet „Tourismus / Gewerbe Ortsmitte“

Das Sonstige Sondergebiet „Tourismus / Gewerbe Ortsmitte“ dient **überwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Fremdenbeherbergung und der Wohnnutzung**. Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude, insbesondere Gebäude und Räume für touristische Dienstleistungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Dauerwohnungen sowie Räume für Ferienwohnungen **ausschließlich oberhalb des ersten Vollgeschosses**; 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,
- **Wohnungen im Erdgeschoss** für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsmitarbeiter, die **dem Gewerbebetrieb** auf dem Grundstück **zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet** sind.

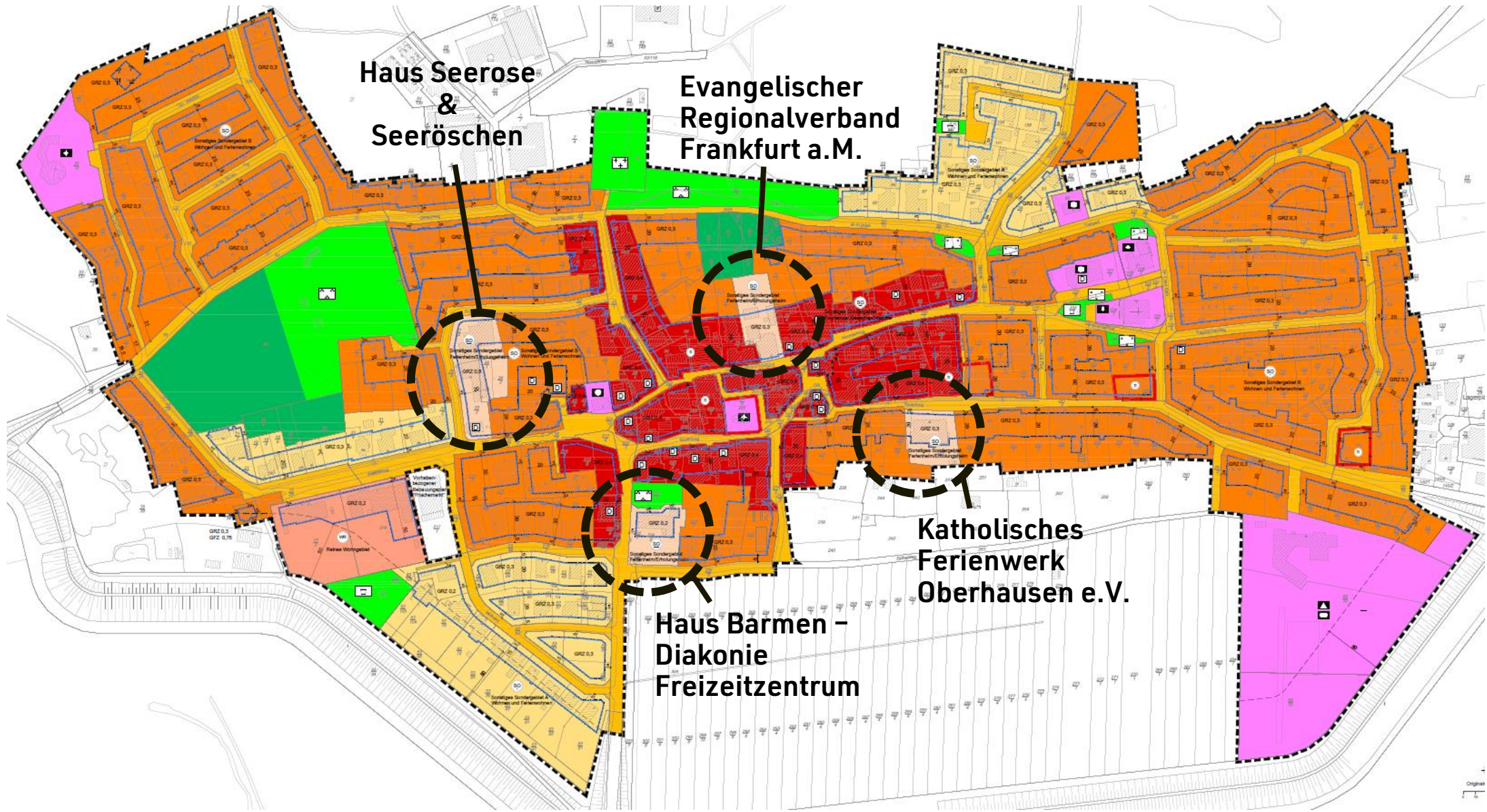


Bebauungsplan-Vorentwurf

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

„Ferienheim und Erholungsheim“



**Haus Seerose
&
Seeröschen**

**Evangelischer
Regionalverband
Frankfurt a.M.**

**Katholisches
Ferienwerk
Oberhausen e.V.**

**Haus Barmen -
Diakonie
Freizeitzentrum**

Vorentwurf Bebauungsplan (Stand: Juni 2023)

Sonstiges Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“

Das sonstige Sondergebiet „Ferienheim, Erholungsheim“ dient der **Unterbringung von Ferienheimen und Erholungsheimen** sowie ergänzenden Anlagen und Einrichtungen.

Es sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Ferienheime
- Erholungsheime
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen für Mitarbeiter von Ferien- und Erholungsheimen auf demselben Grundstück, soweit die Wohnungen dem Ferien- bzw. Erholungsheim in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind





Bebauungsplan-Vorentwurf

Überbaubare Grundstücksfläche

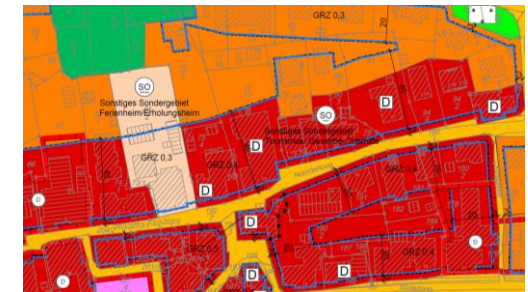
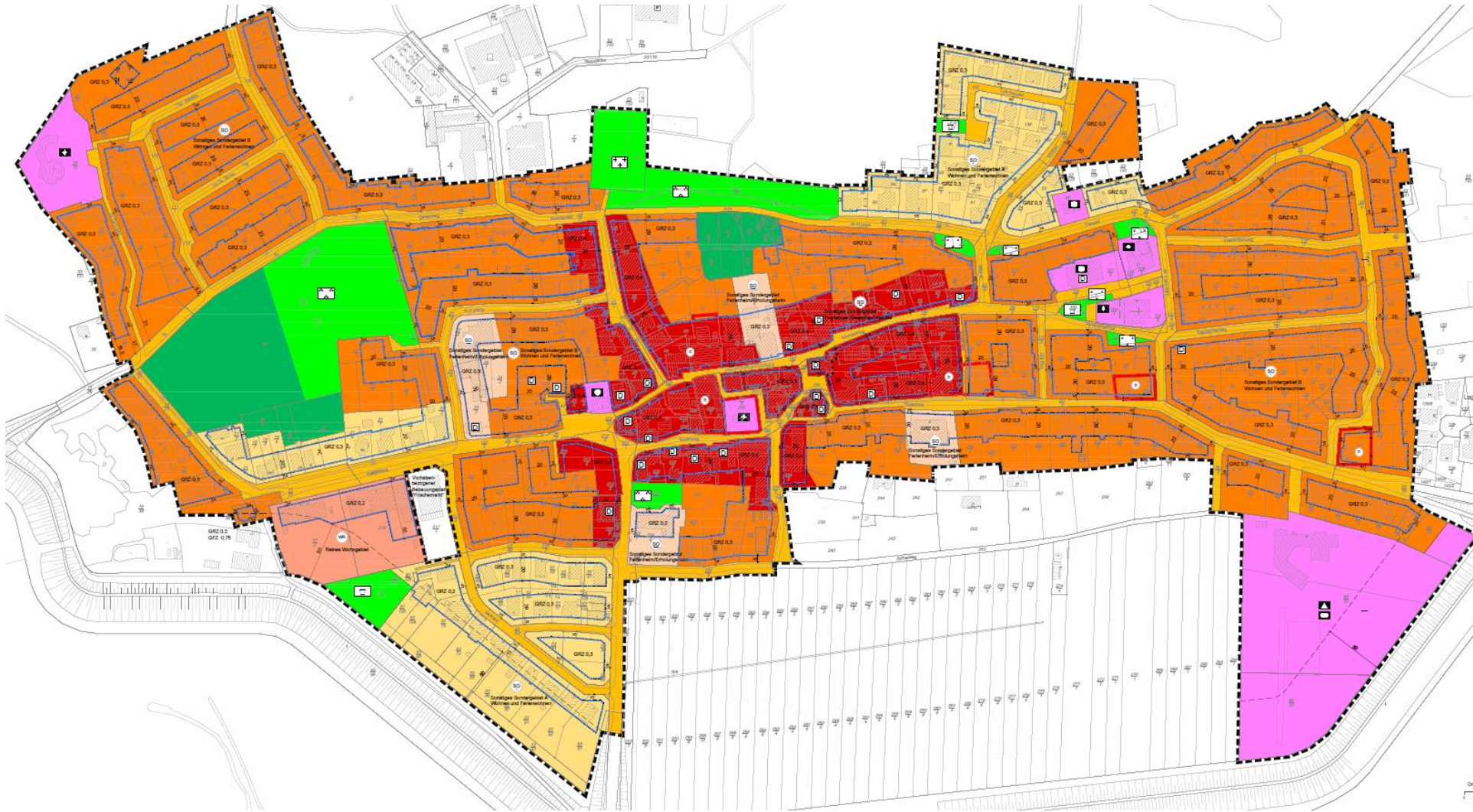
Teil A: Planzeichenerklärung

BAUGRENZEN, BAUWEISE

-  Baugrenze
-  offene Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** definiert, die ausgehend vom Gebäudebestand als i.d.R. **20 m bzw. nördlich Noorderloog 40 m tiefe Baufelder** festgesetzt werden.

→ analog zu den Festsetzungen im „gescheiterten“ B-Plan Nr. 22 „Dorf, Teil A“





Bebauungsplan-Vorentwurf

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der Geschossfläche im B-Plan

„Bei der Ermittlung der **Geschossfläche** sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.“

Eine Festsetzung zur Definition der Geschossfläche, die auch Nicht-Vollgeschosse umfasst, ist erforderlich, da die Flächen in den Dachgeschossen i.d.R. keine Vollgeschosse sind.

*In dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen A“ sind **mindestens 60 % der Geschossfläche jedes Gebäudes für Dauerwohnungen zu verwenden.***

*In dem Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen B“ sind **mindestens 50 % der Geschossfläche jedes Gebäudes für Dauerwohnungen zu verwenden.***



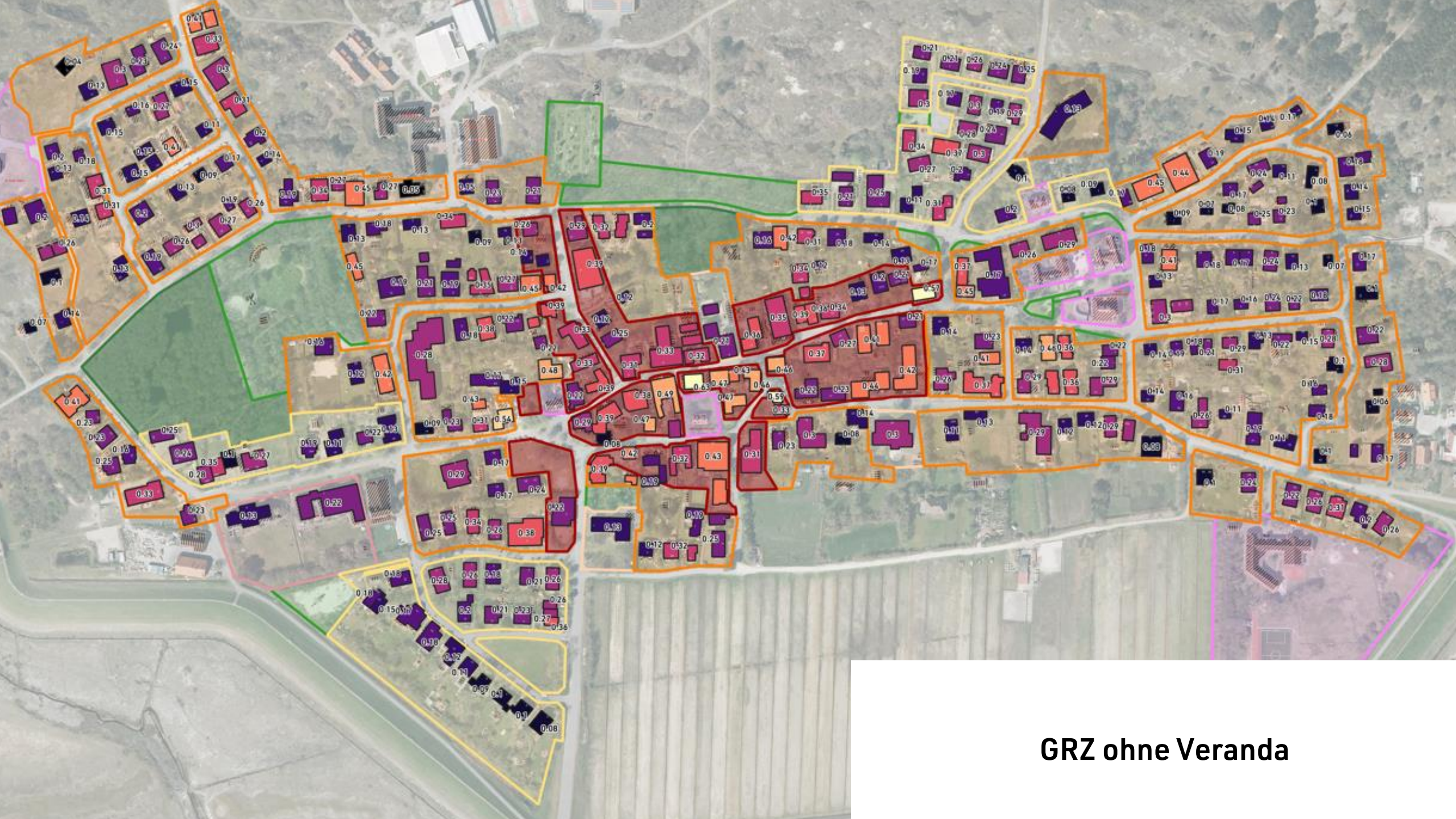
Bebauungsplan-Vorentwurf

**Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)**

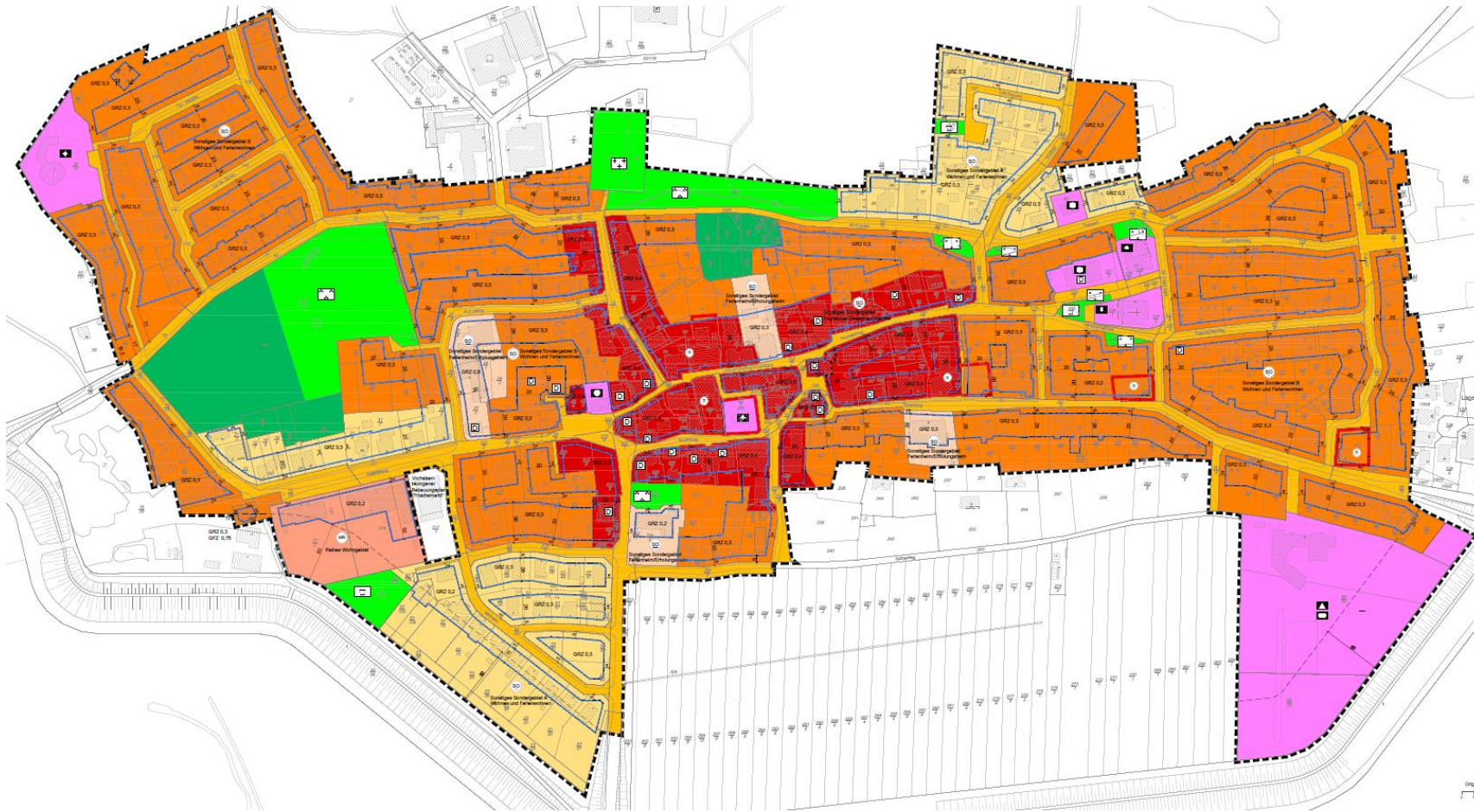
- Zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und durch die Hauptanlagen soll eine **Grundflächenzahl (GRZ)** festgesetzt werden.
- Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel **Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche** zulässig sind (→ zulässiger Anteil an **Versiegelung** eines Grundstücks).
- § 17 BauNVO führt für die unterschiedlichen Baugebietskategorien **Orientierungswerte** auf:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6
in urbanen Gebieten (MU)	0,8
in Kerngebieten (MK)	1,0
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8
in Wochenendhausgebieten	0,2

Grundflächenzahl (GRZ)

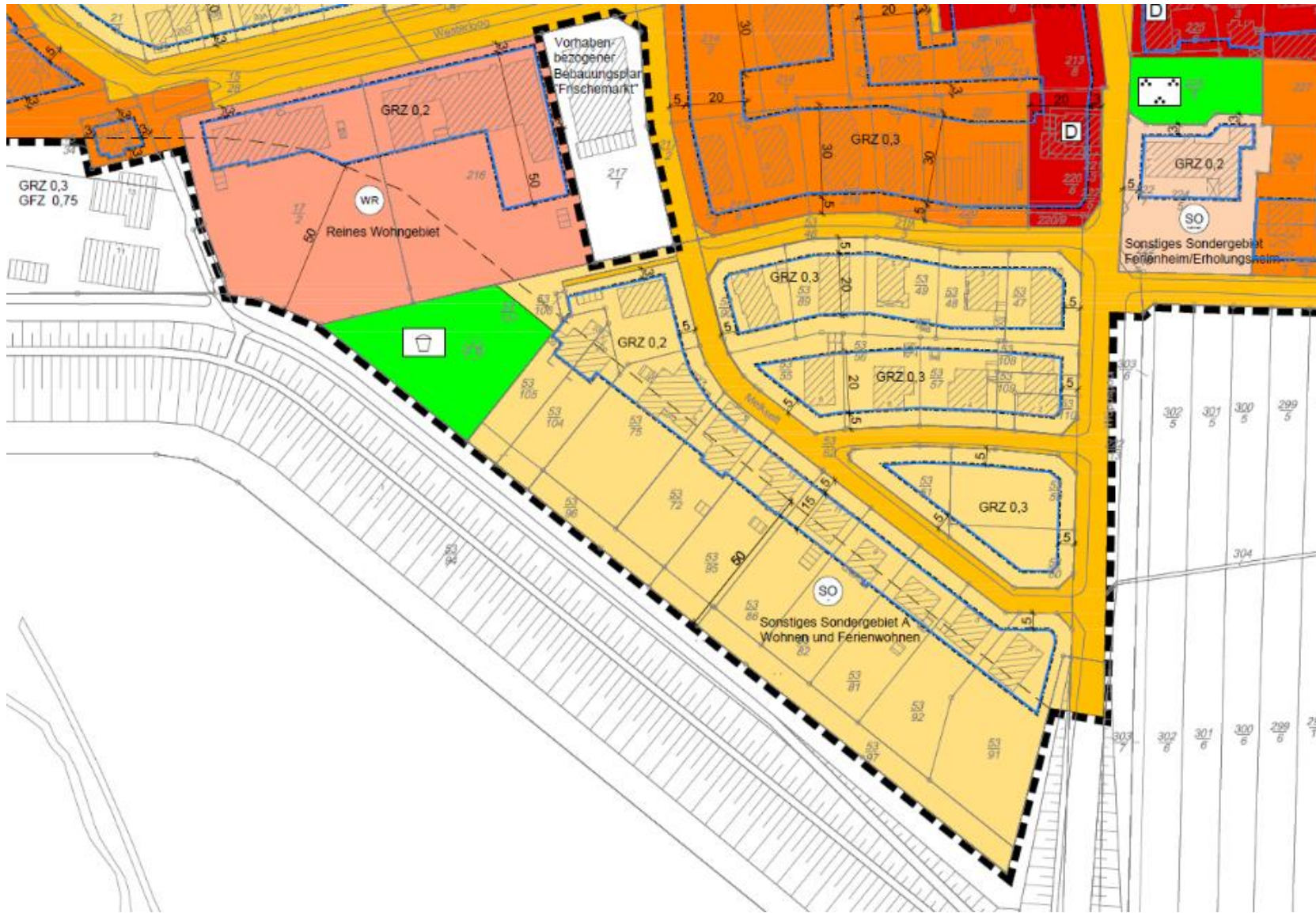


GRZ ohne Veranda



Überwiegender Siedlungsbereich außerhalb des Sondergebiets Ortsmitte:

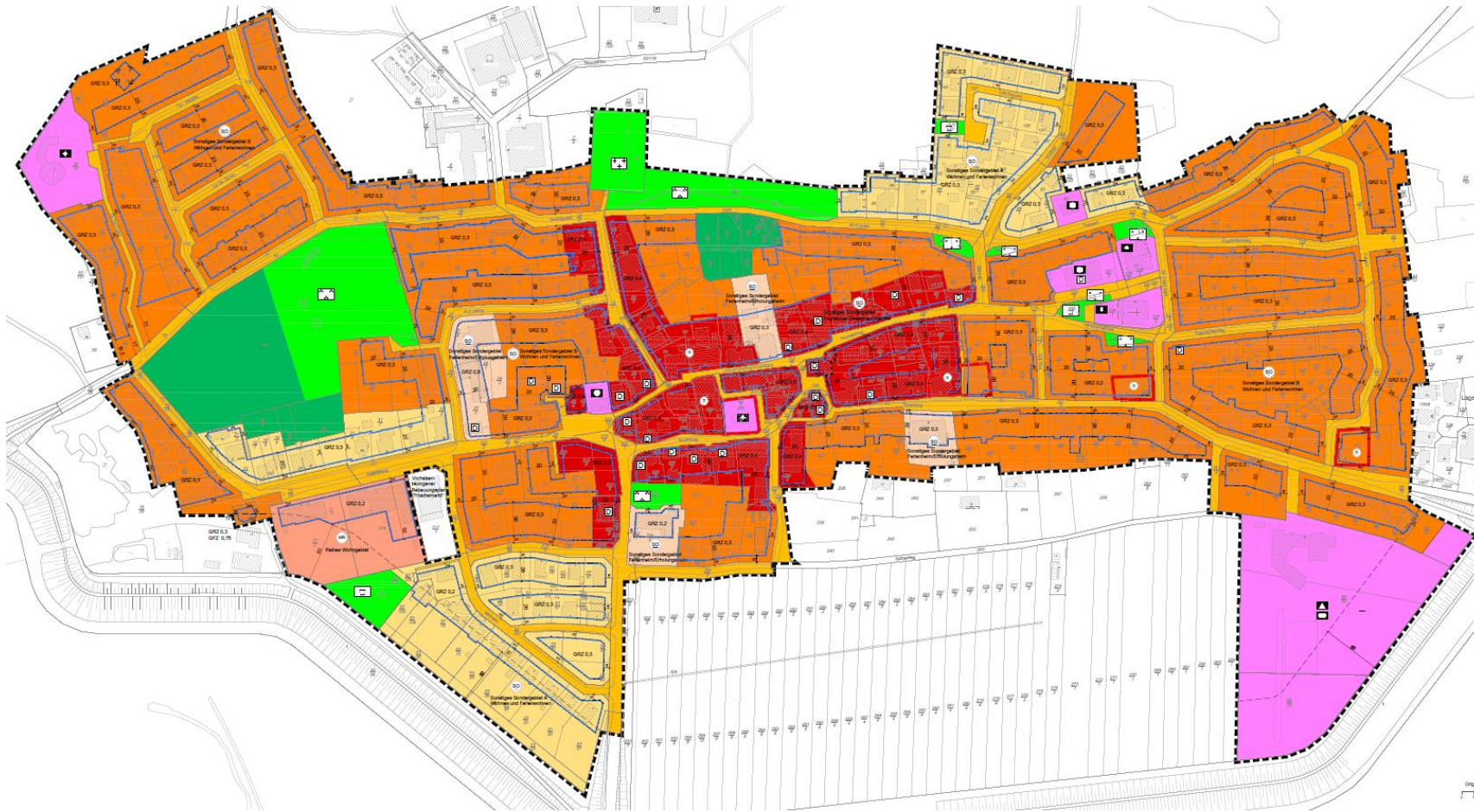
- **GRZ von 0,3** für den überwiegenden Teil der Sondergebiete „Wohnen / Ferienwohnen A + B“ und das Sondergebiet „Ferienheim Erholungsheim“,
- mit Ausnahme von dem Bereich südlich Melksetz & Reines Wohngebiet, für den eine **GRZ von 0,2** festgesetzt werden soll (Deichschutz ermöglicht nicht mehr als eine GRZ von 0,2)



Überwiegender Siedlungsbereich außerhalb des Sondergebiets Ortsmitte:

- **GRZ von 0,3** für den überwiegenden Teil der Sondergebiete „Wohnen / Ferienwohnen A + B“ und das Sondergebiet „Ferienheim Erholungsheim“,
- mit Ausnahme von dem Bereich südlich Melksetz & Reines Wohngebiet, für den eine **GRZ von 0,2** festgesetzt werden soll (Deichschutz ermöglicht nicht mehr als eine GRZ von 0,2)

Reines Wohngebiet & Bereich südlich Melksetz



Sondergebiet Tourismus / Gewerbe - Ortsmitte:

- **GRZ von 0,4** für große Teile des Sondergebiets Ortsmitte,
- mit Ausnahme von dem zentralen Bereich südlich Noorderloog, für den eine **GRZ von 0,5** festgesetzt werden soll

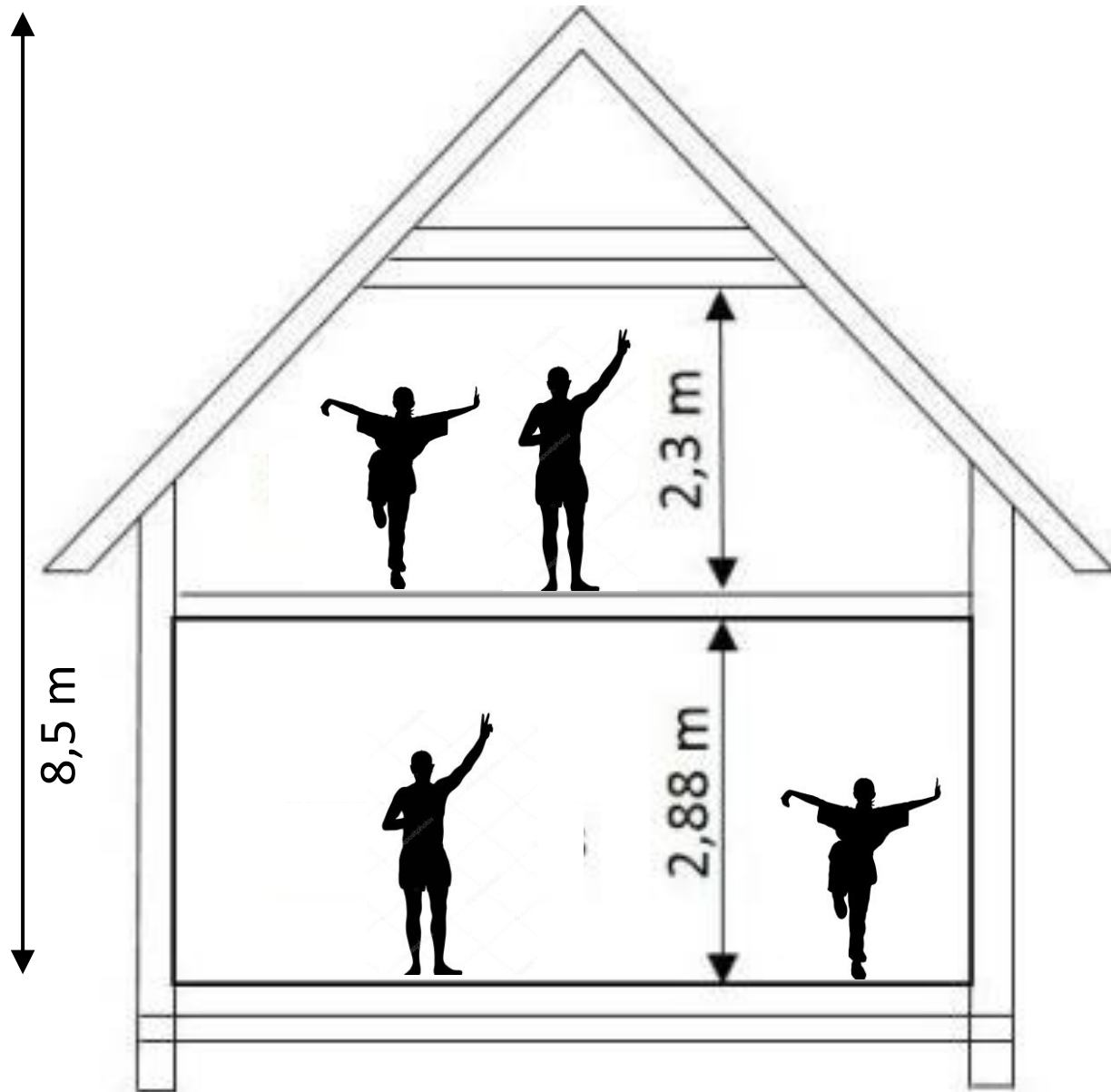
Festsetzungen zur Überschreitung der GRZ

- 2.1.1) Zugunsten der Herstellung von **Veranden** im Sinne der Baugestaltungssatzung, **Balkonen** und **Terrassen** ist eine **Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,05** zulässig.
- 2.1.2) Zugunsten der Herstellung von **Nebenanlagen** gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist unter Berücksichtigung der Nummer 2.1.1 eine **Überschreitung der festgesetzten GRZ um weitere 0,05** zulässig.
- Das umfasst bspw. auch Schuppen, die auch bei einer Genehmigungsfreiheit die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben einzuhalten haben.



Bebauungsplan-Vorentwurf

Höhen baulicher Anlagen



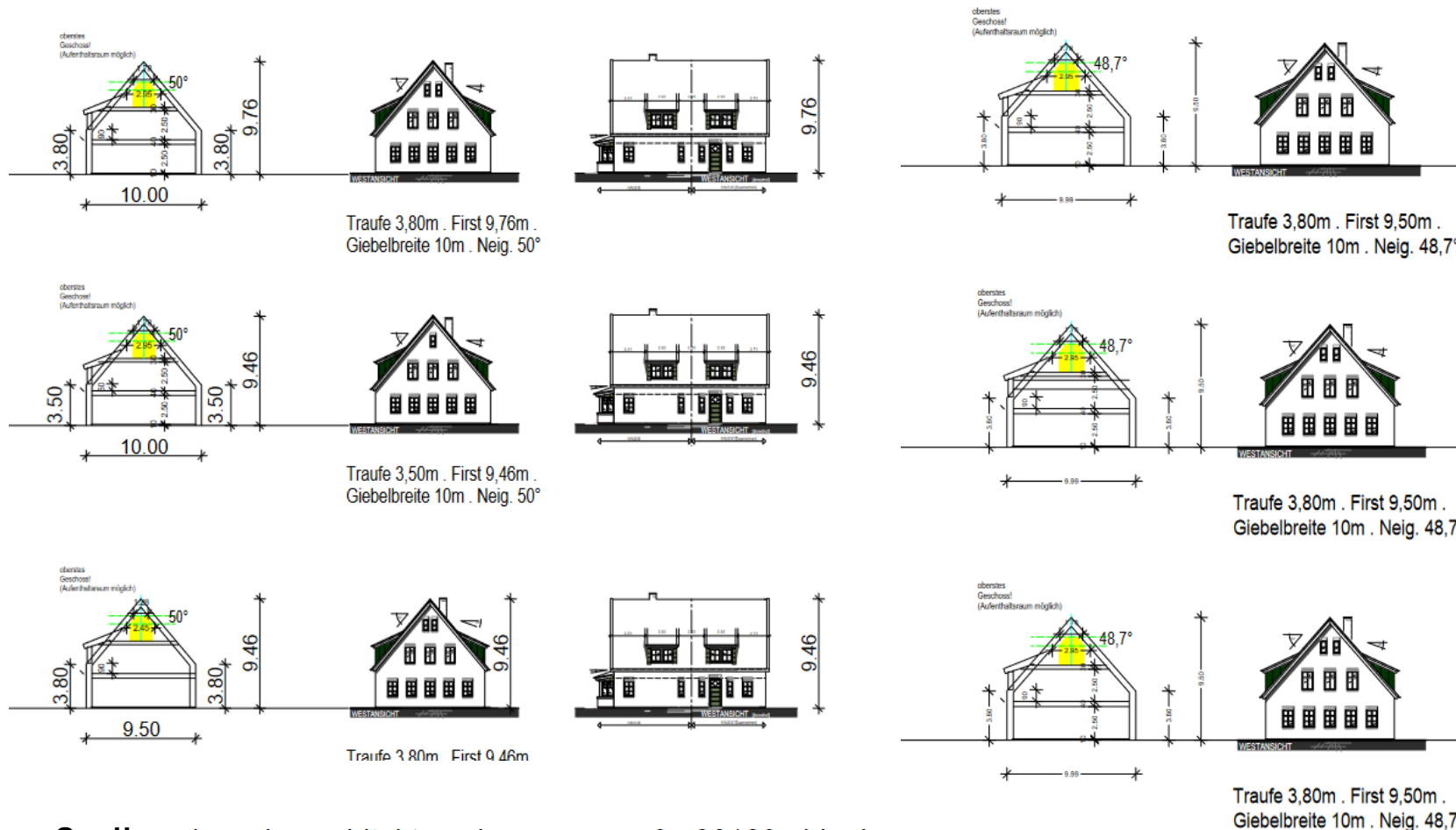
Bisherige Regelungen auf Spiekeroog

- **Traufhöhe** 2,2 bis 3,5 m
- **Firsthöhe** 8,50 m
- **Dachneigung** zwischen 35 und 50 °
- **Dach- / Spitzboden** i.d.R. nicht als Aufenthaltsraum nutzbar

Ableitung zeitgemäßer & sinnvoller Regelungen

- Die bisherigen Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen wurden **zusammen mit der Architektin Fentje Winnecke aus Oldenburg geprüft**
- Ziel ist die **Ableitung von zeitgemäßen Regelungen** bei **gleichzeitiger Erhaltung der Kleinteiligkeit der Bebauung**
- **Prüffragen:**
 - Wie kann **mehr Wohnfläche im zweiten Geschoss** entstehen?
 - Wie kann der **Spitzboden als Aufenthaltsraum / Wohnfläche nutzbar** sein?
 - Welche Anforderungen sind im Hinblick auf **energetische Standards** zu berücksichtigen?
- Gleichzeitig wurden damit in Zusammenhang stehende **weitere Themen für die Baugestaltungssatzung** geprüft (v.a. **Gauben, Dachgestaltung**)

Ableitung zeitgemäßer & sinnvoller Regelungen



Quelle: winnecke.architekten . bremerweg 9 . 26129 oldenburg .

- Die **Giebelbreite** sollte 10 m nicht überschreiten
- Durch die Zulässigkeit von **2 Geschossen**: Zugewinn von rd. 8 % Wohnfläche
- Die **Traufhöhe** ist für die Kleinteiligkeit der Bebauung **wichtiger als die Firsthöhe**
- Eine Traufhöhe von **3,6 m** ist zu empfehlen; bei einer Traufhöhe von bspw. 3,8 m wird im Vergleich nur wenig (rd. 1,5 %) Wohnfläche dazugewonnen
- Eine Firsthöhe von 9,5 m ermöglicht die **Nutzung des Spitzbodens als Aufenthaltsraum**



Bebauungsplan-Vorentwurf

**Weitere Themen
(Veranden, Nebenanlagen, Bäume)**

- **Überschreitung der festgesetzten GRZ möglich:**
 - „Zugunsten der Herstellung von **Veranden** im Sinne der Baugestaltungssatzung, Balkonen und Terrassen ist eine **Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,05** zulässig.“
- **Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen möglich:**
 - „Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugunsten der Herstellung von **Veranden im Sinne der Baugestaltungssatzung** ist zulässig, wenn die Veranden einen **Abstand von mindestens 1,5 m bzw. 2,0 m zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche** einhalten.“
- Vorgaben für die **Gestaltung** von Veranden sollen in einer separaten **Gestaltungssatzung** (und damit nicht im Bebauungsplan) getroffen werden. Hier sollten **im Wesentlichen die Regelungen aus der Baugestaltungssatzung I** übernommen bzw. zugrunde gelegt werden (erweitert um Regelungen für Sünntelte).
- In den Bebauungsplan wird ein **Hinweis auf die Vorgaben der Gestaltungssatzungen** aufgenommen.

Festsetzung:

In den festgesetzten Sondergebieten und dem Reinen Wohngebiet sind **Nebenanlagen** gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO **zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.**

Festsetzung:

Im Plangebiet sind **Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO unzulässig.**

(Hierbei handelt es sich um Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen. → Dient dem Ausschluss von Mobilfunkmasten, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes im Siedlungsbereich zu vermeiden.)

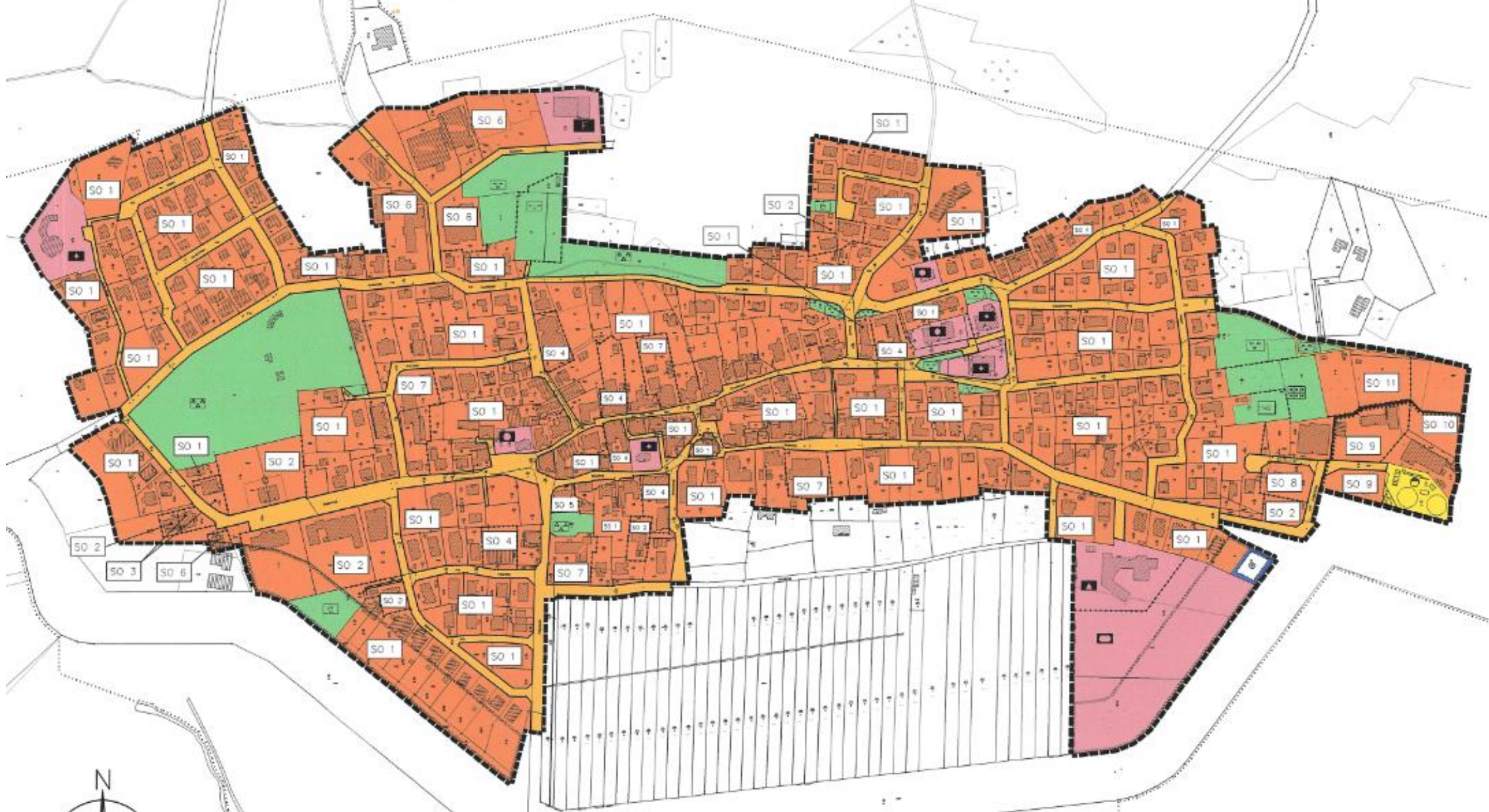
Die folgende Festsetzung wird aus dem „gescheiterten“ B-Plan Dorf übernommen:

- Bei Neubauten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (außer Weiden und Pappeln) mit einem Stammdurchmesser > 10 cm (gemessen in 1 m Höhe) neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Laubgehölze außer Weiden und Pappeln mit einem Stammdurchmesser > 10 cm (gemessen in 1 m Höhe) werden angerechnet.

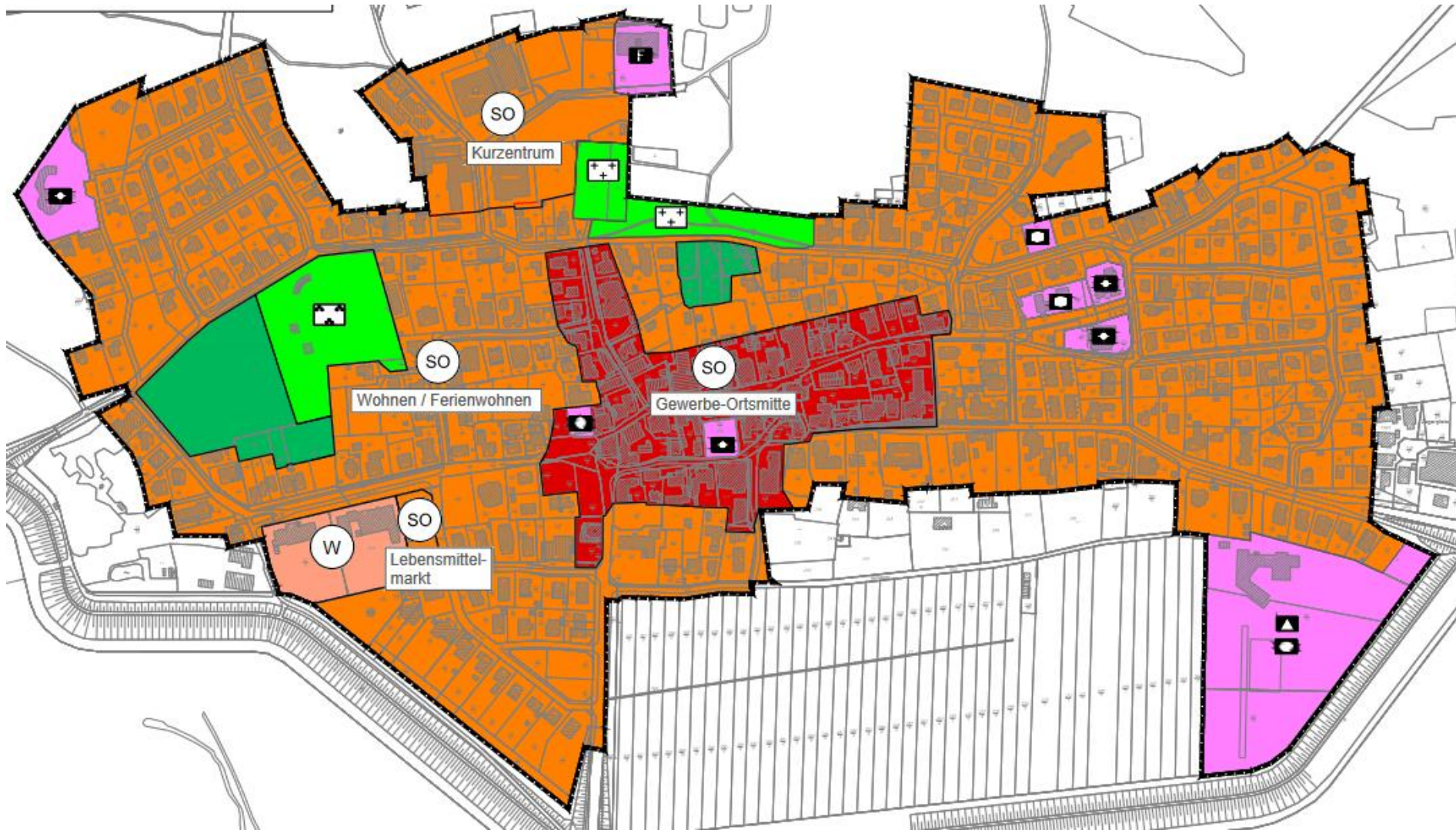


7. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf



Aktuell geltender Flächennutzungsplan – 6. Änderung



- Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan **entwickelt** werden
- Erfordernis zur 7. FNP-Änderung ergibt sich aus der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 22
- FNP stellt Bauflächen dar, **keine unmittelbare Rechtswirkung**, bindend für die Verwaltung
- **Darstellung der Bauflächen** erfolgt im Hinblick auf die Planungsziele

Vorentwurf 7. Änderung Flächennutzungsplan (Stand: Juni 2023)



Ausblick

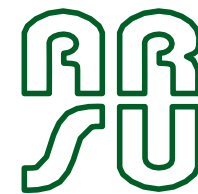
- Im Juli wird die Möglichkeit bestehen, zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Dorf“ und zu dem Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans eine **schriftliche Rückmeldung** zu geben.
- Die genauen Hinweise für die schriftliche Beteiligung und das Einsehen der Unterlagen erfolgen im Rahmen einer **öffentlichen Bekanntmachung**.

Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise

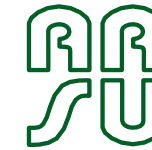




Arbeitsgruppe für regionale
Struktur- und Umweltforschung
GmbH



Vorstellung der ARSU und des Teams



Arbeitsgruppe für regionale
Struktur- und Umweltforschung
GmbH



Heike Brunken-Winkler

Arsu-Gesellschafterin



Julia Nahrath

M. A. Nachhaltiges
Wirtschaften



Karina Töben

Dipl. Umweltwissenschaften



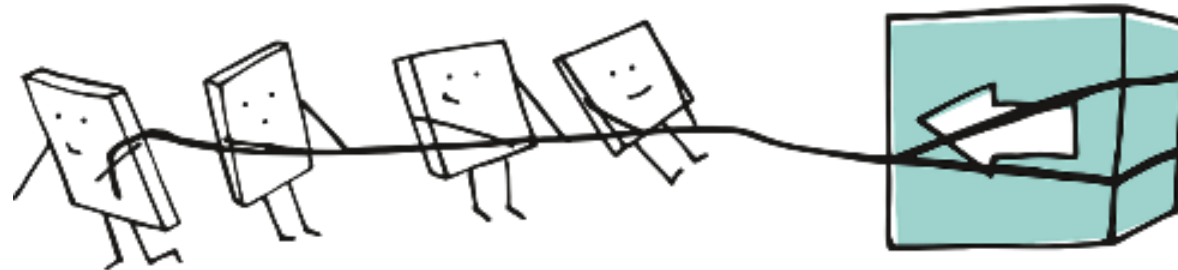
Agenda

- ❖ **Was verbirgt sich hinter dem Dorfentwicklungsprogramm?**
- ❖ **Wie läuft eine Dorfentwicklung ab?**
- ❖ **Welche Fördermöglichkeiten gibt es?**

- ❖ **An welche Vorarbeiten kann angeknüpft werden?**

Was ist Dorfentwicklung?

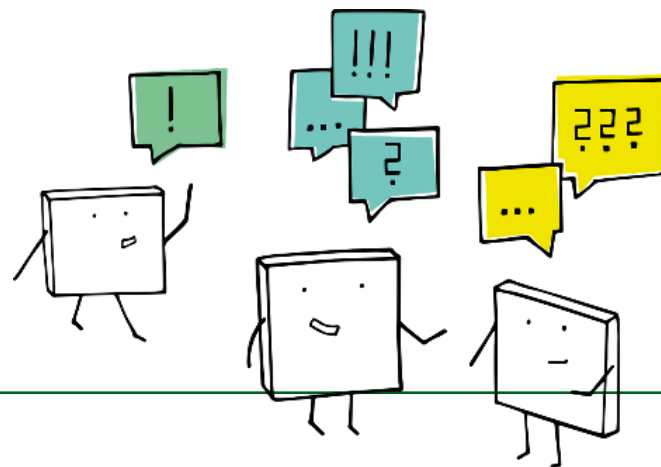
- Förderprogramm für Dörfer im Ländlichen Raum (ZILE-Richtlinie)
- Von der Dorfgemeinschaft gestalteter (und extern unterstützter) Veränderungsprozess



Ziele der Dorfentwicklung

Im Zuge des Dorfentwicklungsprozesses soll

- ❖ das **Ehrenamt gestärkt**,
- ❖ die **Belange der Bürger:innen berücksichtigt**,
- ❖ die **Dorfgemeinschaft weiterentwickelt** und
- ❖ **gemeinsame Aktionen sowie Investitionen** ermöglicht werden.

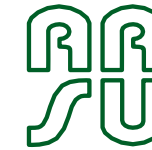


Die Inseln der geplanten Dorfregion



Vier Inseln – eine Dorfregion!

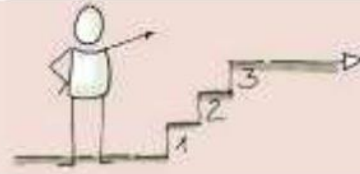
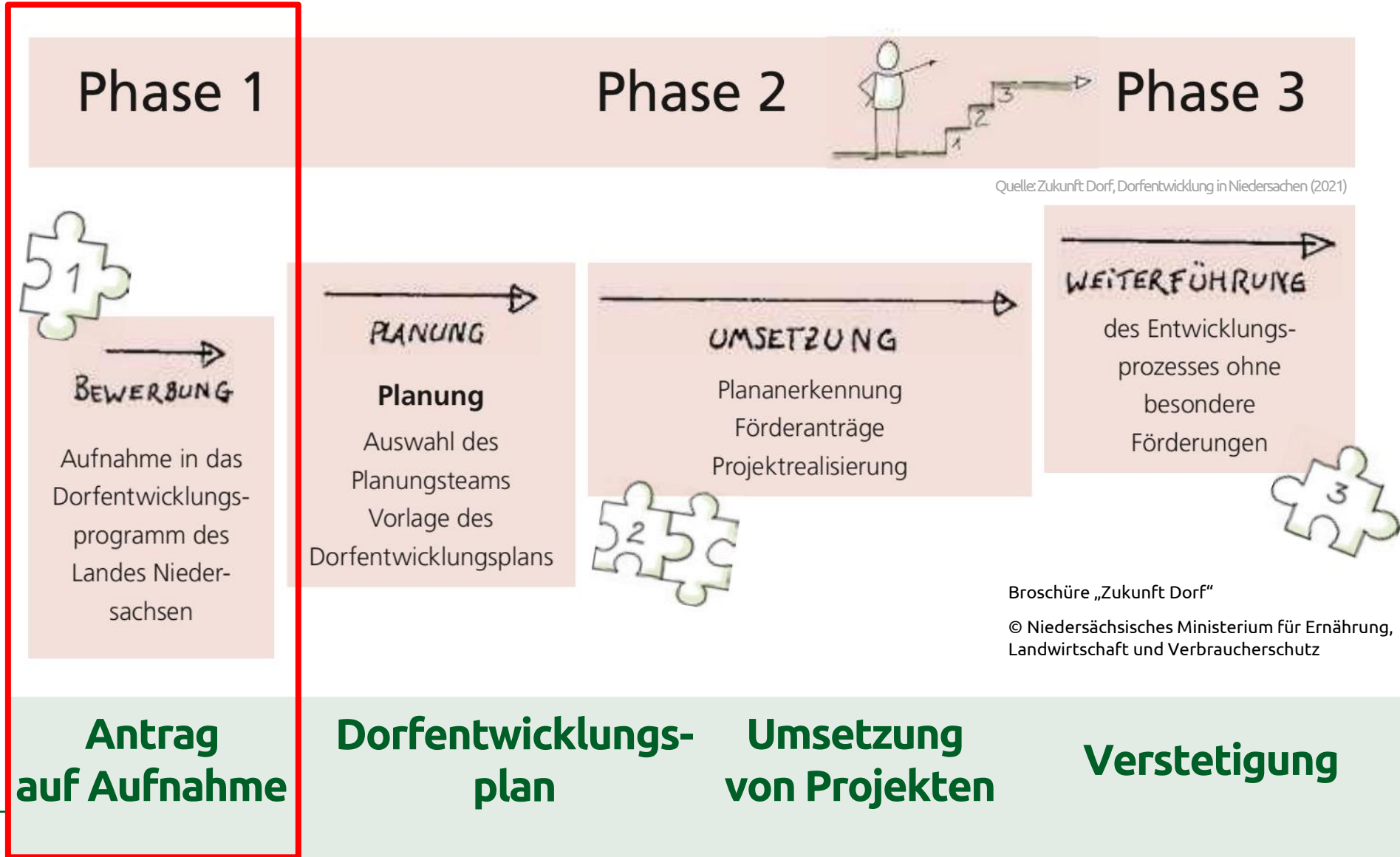
Themen der Dorfentwicklung



Arbeitsgruppe für regionale
Struktur- und Umweltforschung
GmbH



Ablauf der Dorfentwicklung



Quelle: Zukunft Dorf, Dorfentwicklung in Niedersachsen (2021)

Broschüre „Zukunft Dorf“

© Niedersächsisches Ministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

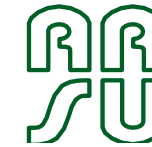
**Antrag
auf Aufnahme**

**Dorfentwicklungs-
plan**

**Umsetzung
von Projekten**

Verstetigung

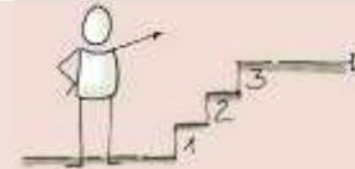
Beteiligungsmöglichkeiten



Arbeitsgruppe für regionale
Struktur- und Umweltforschung
GmbH

Phase 1

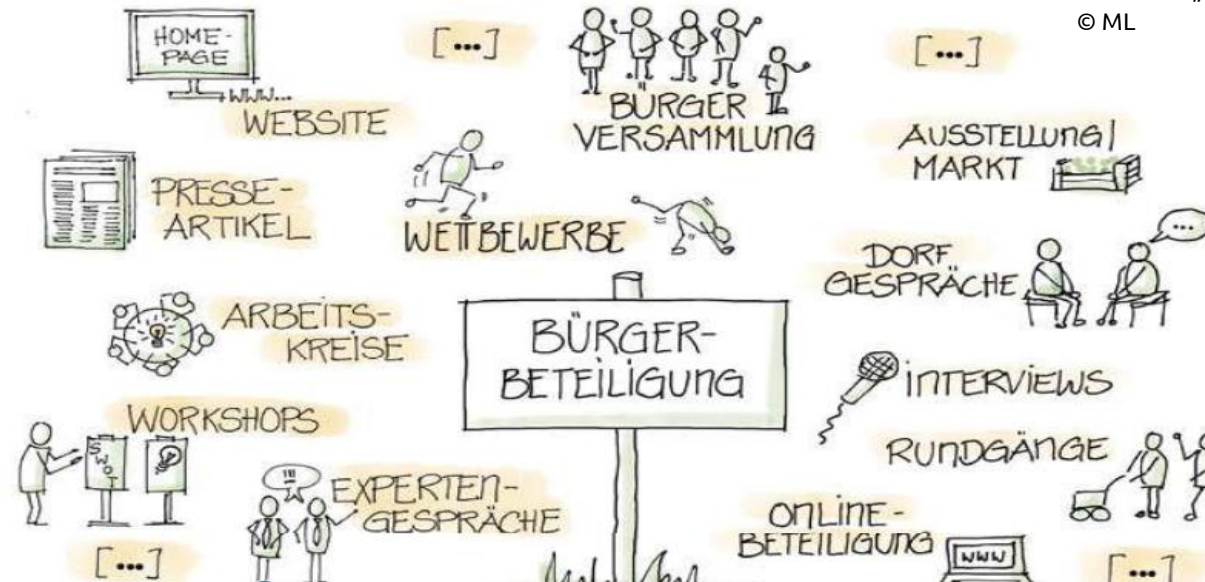
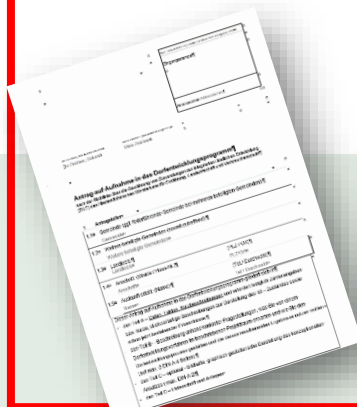
Phase 2



Phase 3

Insel-
werkstatt

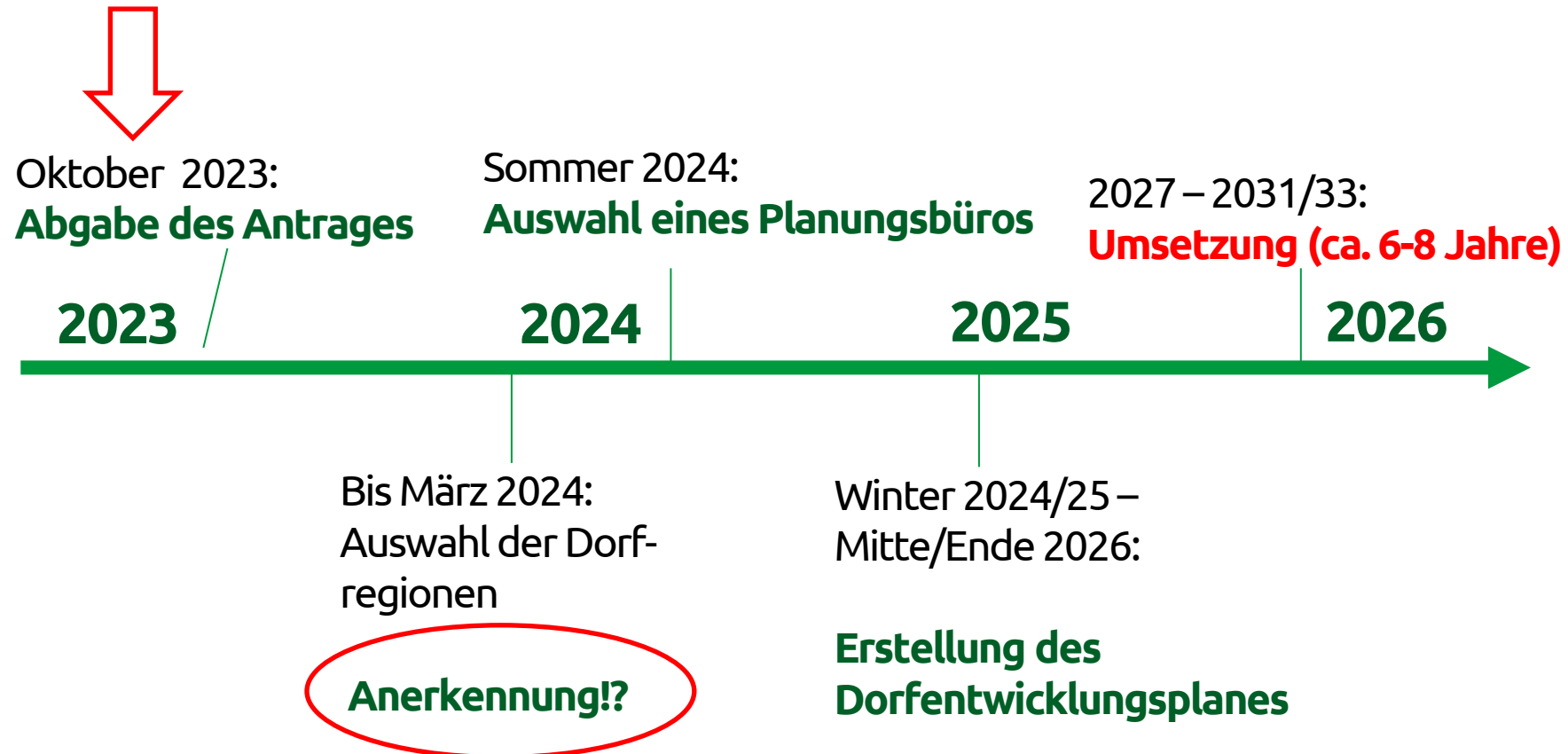
Online-
Workshop



Broschüre „Zukunft Dorf“
© ML

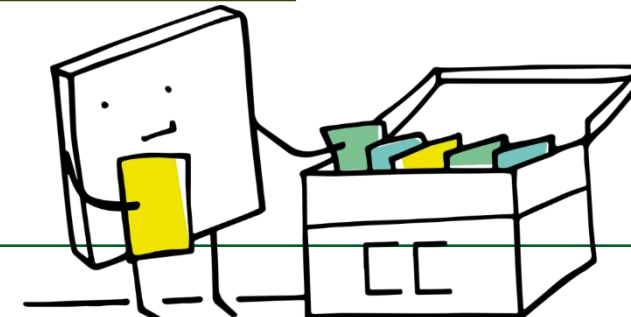
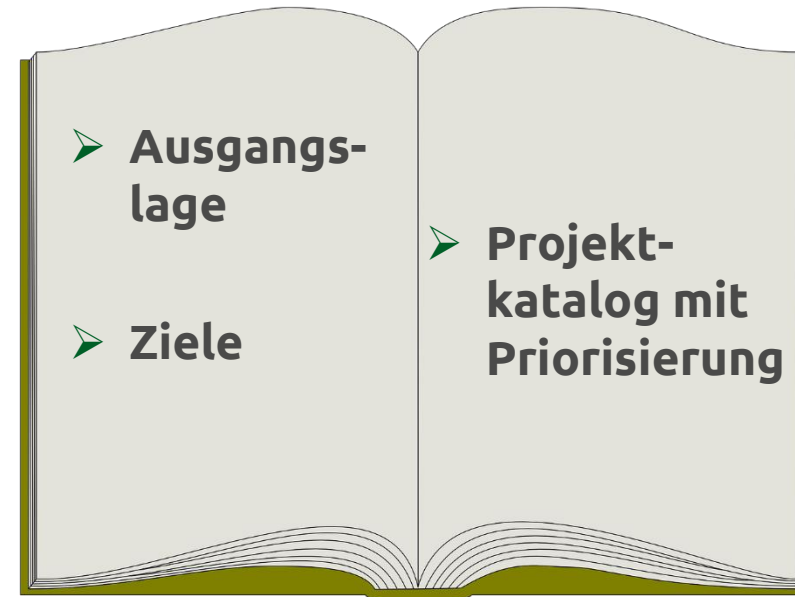


Zeitlicher Ablauf der Dorfentwicklung



Der Dorfentwicklungsplan

= Regiebuch der Dorfgemeinschaft für die Umsetzung von Projekten



Was wird gefördert? (ZILE Richtlinie)

- **Gemeinschaftseinrichtungen** (z. B. **Mehrfunktionshäuser**, **Begegnungsstätten** und Co-Working Spaces)
- **Sport-, Freizeit- und Naherholungseinrichtungen** (z. B. **Bolzplatz**)
- **Daseinsvorsorge** (z. B. **Dorfläden**)
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** und Innenentwicklung (z. B. **Kultureinrichtungen**)
- **Gestaltung von Plätzen und Freiflächen** (z. B. **Parks, Dorfplätze, Streuobstwiesen**)
- **Erhaltung und Umnutzung von ortsbildprägenden und landschaftstypischen Gebäuden** einschließlich der dazugehörigen Hof-, Garten- und Grünflächen
- **Verbesserung innerörtlicher Verkehrsverhältnisse** (z. B. Ortseinfahrten, beruhigter Verkehr, Sicherheit)
- **Verbesserung und Ausbau von Wegen und Straßen** (z. B. Beschilderungen, Schutzhütten, Beleuchtung, Barrierefreiheit, Rad- und Wanderwege)
- **Dorfmoderation** zur Unterstützung des Prozesses
- **Kleine sozialbezogene Maßnahmen** zur dörflichen Infrastruktur, die von der Dorfgemeinschaft umgesetzt werden

Weitere Projektbeispiele

- Digitalisierung und Bewerbung des Touristischen Angebotes
- Baulücken- und Leerstandskataster
- Errichtung von Veranstaltungszentren
- Aufwertung von Buswartebereichen
- Erneuerung privater Fassaden denkmalgeschützter Gebäude
- Streuobstwiesen
- Dorf-App



Fördersätze in der Dorfentwicklung (ZILE-Richtlinie)

Kommunen	Andere Akteure
DE-Plan-Erstellung: 75 % Umsetzungsbegleitung: 75 % Dorfmoderation 75 %	
15% über Landesdurchschnitt 55% Landesdurchschnitt 65% Unter Landesdurchschnitt 75%	Gemeinnützige Antragsteller: 75 % Private Antragsteller: 40 %
Max. Förderung 150.000-500.000 € <i>abhängig vom Projekttyp</i> Mindestförderung 10.000€	Max. Förderung: 50.000-500.000 € <i>abhängig vom Projekttyp & Antragsteller</i> Mindestförderung 2.500 €

Fördersätze in der Dorfentwicklung (ZILE-Richtlinie)

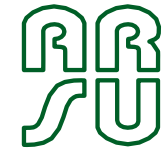
Kommunen	Andere Akteure
DE-Plan-Erstellung: 75 %	
Umsetzungsbegleitung: 75 %	
Dorfmoderation 75 %	
15% über Landesdurchschnitt 55%	
Landesdurchschnitt 65%	
Unter Landesdurchschnitt 75%	
Max. Förderung 150.000-500.000 € <i>abhängig vom Projekttyp</i>	
Mindestförderung 10.000€	
	Max. Förderung: 50.000-500.000 € <i>abhängig vom Projekttyp & Antragsteller</i>
	Mindestförderung 2.500 €

**Während der
Planerstellung:
Kleinstvorhaben**

Dorfmoderation

Bürger:innen, die sich für ihr Dorf engagieren und die Gemeinschaft voranzubringen möchten, erhalten Handwerkszeug bei einer Qualifizierung

- **Austausch** untereinander **moderieren**
- **Ideen sammeln** und koordinieren
- **Engagement** von Initiativen und Einzelpersonen **unterstützen**
- **Projekte** initiieren und **begleiten**



Vorarbeiten aus anderen Prozessen

Auf den Ostfriesischen Inseln laufen verschiedene Konzepte...



Arbeitsgruppe für regionale
Struktur- und Umweltforschung
GmbH

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

**Regionales
Entwicklungs-
konzept**

**Nachhaltigkeits-
konzept**

Tourismuskonzept

Lebensraumkonzept

Zukunftsstadt

... und Prozesse

**LEADER-Region
Wattenmeer-Achter**

**Gemeinwesenarbeit und
Quartiersmanagement**

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

**Regionales
Entwicklungs-
konzept**

**Nachhaltigkeits-
konzept**

Tourismuskonzept

Lebensraumkonzept

Zukunftsstadt

... und Prozesse

Dorfentwicklung

**LEADER-Region
Wattenmeer-Achter**

**Gemeinwesenarbeit und
Quartiersmanagement**

**Dorfent-
wicklungsplan**

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

**Regionales
Entwicklungs-
konzept**

**Nachhaltigkeits-
konzept**

Tourismuskonzept

Lebensraumkonzept

Zukunftsstadt

... die sich ergänzen!

Dorfentwicklung

**LEADER-Region
Wattenmeer-Achter**

**Gemeinwesenarbeit und
Quartiersmanagement**

**Dorfent-
wicklungsplan**

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

**Regionales
Entwicklungs-
konzept**

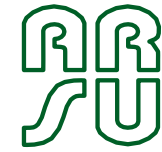
**Nachhaltigkeits-
konzept**

Tourismuskonzept

Lebensraumkonzept

Zukunftsstadt





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

**und gerne noch
Zeit für Fragen**

Kontakt

ARSU GmbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Fon +49 441 97174- 97

Fax +49 441 97174-73

info@arsu.de | www.arsu.de



Vorgetragen von:



Heike Brunken-Winkler

Dipl.-Biologin
Gesellschafterin

 +49 441 97174 - 90

 brunken-winkler@arsu.de

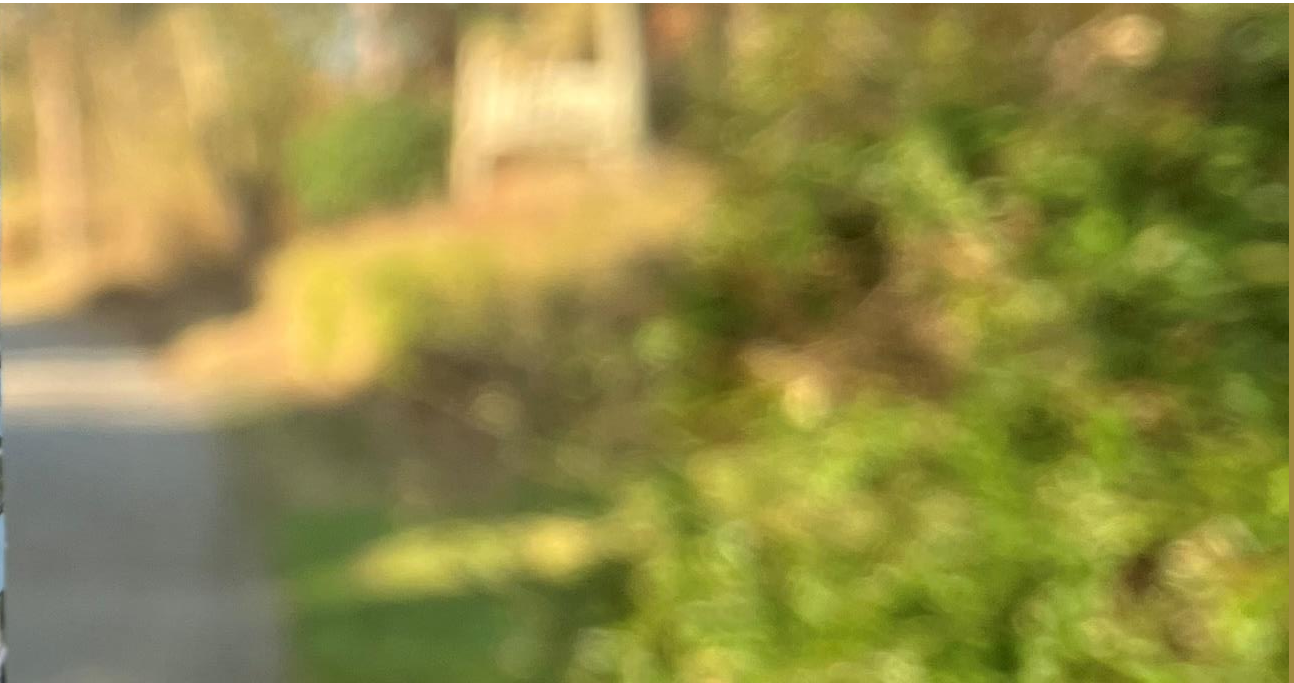


Julia Nahrath

M.A. Sustainability, Economics and Management

 +49 441 97174 - 59

 nahrath@arsu.de



Arbeitsphase



Dorfmitte

Frank Schlegelmilch



Freiräume und Bäume

Mareen Heppner



Dauerwohnen/ Neues Wohnen

Nicole Braun



Inselgemeinschaft und Inselregion

Julia Nahrath

Dorfmitte

- Wie war der Ortskern früher? Was hat sich bis heute verändert? Welche weiteren Änderungen werden erwartet?
- Wie groß sollte der Ortskern zukünftig sein? Welche Funktionen sollte er übernehmen?
- Was prägt den Ortskern heute und in Zukunft gestalterisch (z.B. belebte Erdgeschosszonen, ortsbildprägende Gebäude, Außengastronomie, Straßenraumgestaltung, Neubauten)?

Freiräume und Bäume

- Wie und durch wen werden die öffentlichen Freiräume im Dorf genutzt? (z.B. Kurpark, Platz vor dem Inselbad, Anger beim Rathaus, Spielplätze, Sportplatz, Rosengarten)
- Was fehlt und wie könnten die Freiräume verbessert oder erweitert werden?
- Welche Bedeutung haben Einzelbäume in der Ortsmitte? Wie wird deren Gefährdung eingeschätzt? Was könnte ein zukünftiges Baumkonzept beinhalten?

Dauerwohnen/ Neues Wohnen

- Welchen Gruppen fehlt aktuell oder in Zukunft Wohnraum? Gibt es besondere Anforderungen an den Wohnraum für diese Gruppen (z.B. barrierearm, bezahlbar, gemeinschaftlich, qualitativ hochwertig)?
- Zu welchen Folgen führen die Unsicherheiten der Wohnsituation? Wie könnte man diesen begegnen? Welche temporären Möglichkeiten gibt es?
- Welche Lösungen könnte es, über den Bebauungsplan hinaus geben (z.B. genossenschaftlicher Neubau, Ankauf/Umbau von Gebäuden)

Inselgemeinschaft und Inselregion

- Was sind Treffpunkte für Insulaner und wie werden diese angenommen? Was fehlt da bzw. könnte wodurch besser gemacht werden?
- Welche Angebote und Strukturen bräuchte es zur Stärkung der Inselgemeinschaft, auch mit Blick auf die nächste Generation und wäre die Digitalisierung da hilfreich? Wie können befristete Inselbewohner in die Gemeinschaft integriert werden?
- Was sind gemeinsame Herausforderungen mit den Nachbarinseln? Was könnten konkrete Kooperationsmöglichkeiten und Projekte sein (z.B. Schulbildung, Ausbildung, Gesundheit/ärztliche-/pflegerische Versorgung, Verwaltung)