

Gemeinde Spiekeroog

Landkreis Wittmund

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (7. FNP-Änderung) ist rd. 42 ha groß und umfasst den Großteil des besiedelten Bereichs der Insel Spiekeroog. Ausgenommen sind Flächen außerhalb des Siedlungskerns, wie der Hafengebiet und eher außerhalb des Dorfkerns liegende (Einzel-)Gebäude sowie der außerhalb des Siedlungskerns gelegene Bereich des Internatsgeländes. Ausgenommen sind auch die Bereiche um das Kurzentrum sowie um Achter d' Diek und das Gelände nördlich des Bahnhofs, da diese derzeit mit separaten Bauleitplanverfahren beplant werden.

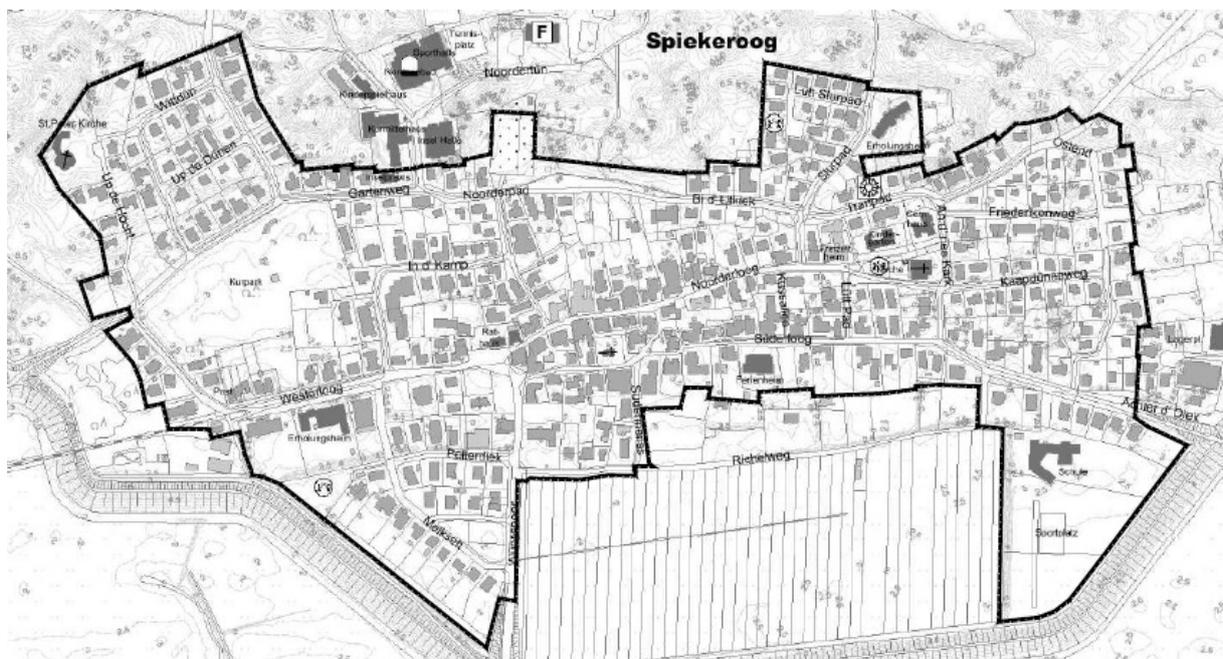


Abb. 1 Lage Plangebiet (schwarze Linie, ohne Maßstab)

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

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. 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 si-

chern und den Tourismus und damit den für die Insel bedeutendsten Wirtschaftsfaktor zu fördern und gezielt zu steuern. 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.

Die wesentlichen Planungsziele sind daher:

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

Derzeit gilt für das Plangebiet die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Spiekeroog. Diese stellt insgesamt elf, teils sehr kleinteilige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen dar. Der parallel in Aufstellung befindliche 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit zwischen 03.07.2023 und 31.07.2023 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung das sogenannte Scopingverfahren durchgeführt, in welchem die zu beteiligenden Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung Stellung nehmen sollten. Vorgebracht wurden Aspekte und Hinweise zum Kampfmittelverdacht, zur Deichsicherheit, zu Altlasten, zum Bodenschutz, zu Grünflächen, zu Schutzgebieten, zum Denkmalschutz, zum Schutzgut Wasser und zu Wald. Die genannten Umweltbelange wurden berücksichtigt, indem eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind.

Das Trinkwasserschutzgebiet Wasserschutzzone III, die Grenze des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“, die Deichschutzzone sowie die Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans als nachrichtliche Übernahmen enthalten. Der Umweltbericht enthält Aussagen zum Schutzgut Wasser. Ein Hinweis auf sulfatsaure Böden sowie weitergehende Erläuterungen hierzu wurden in die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Der Flächennutzungsplan stellt aufgrund der eher gröberen, nicht parzellenscharfen Darstellungen keine kleinteiligen Grünflächen dar, es ist jedoch vonseiten der Gemeinde beabsichtigt, die bestehenden Grünflächen im Siedlungsbereich zu erhalten. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 22 werden diese als Grünflächen festgesetzt. Da die durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans überplanten Flächen bereits zu großen Teilen in Nutzung sind, wird auf eine Luftbildauswertung im Hinblick auf Kampfmittel verzichtet. In den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 22 wurde ein Hinweis aufgenommen, dass das Vorlie-

gen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Die Bau- und Bodendenkmale sind in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 22 als nachrichtliche Übernahme enthalten. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde das Vorhandensein von Waldflächen geprüft und die zur Erhaltung vorgesehenen Waldflächen entsprechend dargestellt. Für festgestellte Waldflächen südlich des Weges Bi d'Utkiek wird vor dem Hintergrund des Planungsziels, Dauerwohnraum zu sichern und neu zu schaffen, die Sonderbaufläche Wohnen / Ferienwohnen dargestellt. Die erforderliche Waldkompensation wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden und den Grundstückseigentümern im Zuge des Verfahrens zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 22 geklärt. Darüber hinaus wurden eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit und eine ökologische Bestandsaufnahme der Habitatbäume sowie der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und Biotopstandorte sowie eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Abstimmung mit den Fachbehörden in die Bauleitplanung eingeflossen. Insbesondere wurden die festgestellten nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope nachrichtlich in den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 22 übernommen. Die weiteren Scoping-Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Umweltbelange wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung der Planung, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Aussagen zu Planungsalternativen sowie eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit zwischen 3. Juli 2023 und 31. Juli 2023 durchgeführt. Zur 7. FNP-Änderung sind im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Ergänzend fand am 22.06.2023 in Form der Beteiligungsveranstaltung „Inselwerkstatt“ eine Erörterung der Planungsziele mit Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die vorgetragenen Fragen, Anregungen und Hinweise sind im Protokoll zur Inselwerkstatt dokumentiert.

In der Zeit vom 29.12.2023 bis 19.02.2024 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung zur 7. FNP-Änderung statt. Zur 7. FNP-Änderung ist im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese bezog sich auf die in der 7. FNP-Änderung gewählte Darstellung von Sonderbauflächen und die Frage, warum nicht anstelle dessen ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO dargestellt wird. Die getroffene Abwägung ist in der Behandlung der Stellungnahme dokumentiert. Änderungen an den Zielsetzungen der Planung sowie den Darstellungen der 7. FNP-Änderung haben sich nicht ergeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Stellungnahmen aus den Behördenbeteiligungen bezogen sich auf Kampfmittelverdacht, Deichsicherheit, Altlasten, Bodenschutz, Grünflächen, Schutzgebiete, Denkmalschutz, das Schutzgut Wasser und auf Waldflächen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der 7. FNP-Änderung berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen zur Sicherung und Neuschaffung von Dauerwohnraum, die geordnete Neuschaffung von Gästebeherbergungsflächen in ihren verschiedenen Ausprägungsformen, die Sicherung von Gewerbeflächen im Innendorfbereich und deren Neuschaffung sowie die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge auf der Insel Spiekeroog planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst nahezu den gesamten Siedlungsbereich der Insel Spiekeroog. Planungsalternativen sind nicht vorhanden. Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Die damit verbundene Innenentwicklung ist einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

Aus den vorgenannten Gründen bestehen keine Planungsalternativen zur 7. FNP-Änderung.

Spiekeroog, den

Der Bürgermeister