

# Gemeinde Wangerooge



## ZIELKONZEPT DER GEMEINDLICHEN ENTWICKLUNG



### Ziele und Entwicklungsbereiche August 2018



NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND HINTERGRUND</b> .....	1
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ZIELE DER GEMEINDLICHEN ENTWICKLUNG</b> .....	1
<b>3</b>	<b>METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM</b> .....	2
<b>4.</b>	<b>ANALYSE UND ERGEBNISSE</b> .....	3
4.1	Ortsmitte .....	4
4.1.1	Entwicklungsbereich 1: SO Touristenbeherbergung und Gastronomie.....	4
4.1.2	Entwicklungsbereich 2: SO Einzelhandel und Touristenbeherbergung.....	5
4.1.3	Entwicklungsbereich 3: SO Touristische Infrastruktur, Beherbergung .....	6
	und Wohnen.....	6
	<u>Entwicklungsbereich 3a: SO Getränkehandel</u> .....	7
4.1.4	Entwicklungsbereich 4: SO Wohnen mit Ferienwohnen .....	7
4.1.5	Entwicklungsbereich 5 :Reines Wohngebiet.....	7
4.1.6	Entwicklungsbereich 6: Ferienhausgebiet .....	8
4.1.7	Entwicklungsbereich 7: Mischgebiet.....	8
4.1.8	Entwicklungsbereich 8: SO Kurheim und Erholungsheim.....	9
4.1.9	Entwicklungsbereich 9: SO Reitstall.....	9
4.1.10	Entwicklungsbereich 10: Gewerbegebiet an der Müllpresstation .....	10
4.1.11	Entwicklungsbereich 11: SO Touristenbeherbergung mit Dauerwohnen .....	10
4.2	Der Westen.....	11
4.2.1	Entwicklungsbereich 12: SO Schullandheim / Jugendherberge.....	11
4.2.2	Entwicklungsbereich 13: SO Dauerwohnen mit Ferienwohnen .....	12
4.2.3	Entwicklungsbereich 14: SO Gastronomie und Freizeitstätte .....	12
4.2.4	Entwicklungsbereich 15: SO Zeltplatz .....	12
4.2.5	Entwicklungsbereich 16: SO Yachtclub.....	13
4.3	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	13
<b>ANHANG</b>	.....	15

## 1. ANLASS UND HINTERGRUND

In den vergangenen Jahren wurden auf der Insel Wangerooge zunehmend Häuser von Investoren<sup>1</sup> aufgekauft, größtenteils abgerissen, erweitert oder durch Objekte mit mehreren Wohneinheiten ersetzt. Der Weiterverkauf erfolgte oft an Festländer als Zweit- oder Ferienwohnungen mit dem Ergebnis, dass die bis dahin vorhandenen (Dauer-)Wohnungen ersatzlos weggefallen sind. Die ursprüngliche Struktur, dass Wangerooger Bürger Gäste in ihrem Haus beherbergen, verschwindet zunehmend. Auch die Umwandlung von Hotelnutzungen in Eigentumswohnungen fand des Öfteren statt und wird sich aller Voraussicht nach in Zukunft fortsetzen.

Durch die Spekulationen von Investoren steigen die Immobilienpreise auf der Insel stark an, sodass es den einheimischen Bürgern kaum noch möglich ist, bezahlbares Eigentum zu erwerben. Auch die Kurzzeitvermietung an Touristen ist oftmals lukrativer als die Dauervermietung, sodass sich viele Wangerooger Bürger gezwungen sehen, auf das Festland abzuwandern.

Parallel wirkt sich der zunehmende Mangel an Wohnungen für das im touristischen Bereich und den damit verbundenen Dienstleistungen tätige Personal aus. Die Gemeinde hat daher vor Jahren versucht, durch die Bereitstellung von Bauland „für ihre Bürger“ durch das kostengünstige Anbieten von Bauland wirksam entgegen zu treten. Die Grundstücke des Baugebietes (B-Plan Nr. 16 „Am Dorfdeich Süd“) sind inzwischen alle verkauft, sodass sich der Druck „kostengünstige Bereitstellung von Bauland für Wangerooger Bürger“ nochmals erhöht.

Ziel der Gemeinde Wangerooge ist es, die vorhandenen Dauerwohnungen zu sichern und einen gewissen Neubauanteil von (Dauer-) Wohnungen zu sichern. Gleichzeitig soll auch der vielfältige Nutzungsmix aus Gästebeherbergung, (Dauer-)Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, die zentrale Versorgungsfunktion usw., der für die Existenz der Insel maßgeblich ist, aufrechterhalten und gesichert werden.

Um die vorhandenen und gewollten Strukturen, insbesondere von Dauerwohnen mit touristischer (Privat-)Vermietung zu sichern, hat die Gemeinde Wangerooge die bestehenden Strukturen auf der Insel untersucht und anhand des Bestandes entsprechende Entwicklungsziele abgeleitet. Dieses informelle Planungsinstrument dient der Gemeinde als Grundlage, die hier erarbeiteten und verabschiedeten Ziele in die verbindliche Bauleitplanung zu übertragen.

## 2 ALLGEMEINE ZIELE DER GEMEINDLICHEN ENTWICKLUNG

Ziel der Gemeinde Wangerooge ist es, (Dauer-) Wohnraum für seine Bürgerinnen und Bürger vorzuhalten und den in der jüngeren Vergangenheit eingesetzten Umwandlungsprozess von Dauerwohnungen in Ferien- oder Zweitwohnungen aufzuhalten bzw. zu begrenzen. Gleichzeitig soll der Wirtschaftsfaktor Tourismus auf dem vorhandenen Niveau gehalten bzw., sofern möglich, behutsam gesteigert werden. Aufgrund der sich wandelnden und höher werdenden Ansprüche der Gäste ist Wangerooge gehalten, ein entsprechendes touristisches Angebot vorzuhalten und stetig zu ergänzen. Auch soll das

---

<sup>1</sup> Um die Lesbarkeit des Textes zu vereinfachen, wird hier wie im Weiteren die maskuline Form verwendet. Sie bedeutet jedoch keine Bevorzugung des männlichen Geschlechts, sondern bezieht sich auf beide Geschlechter.

gewachsene Ortsbild und der bestehende Charakter der Insel erhalten werden. Die weitere bauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung soll sich daher in die bestehenden Strukturen einfügen. Je nach Lage im Dorfgebiet unterscheiden sich die Bestandsstrukturen deutlich voneinander. Entsprechend des Bestandes soll ein Anteil an (Dauer-) Wohnraum je Grundstück gesichert werden, der in den anschließenden Bebauungsplanverfahren genauer benannt wird. Zudem soll auch Personalwohnraum langfristig gesichert bzw. geschaffen werden und die bestehende Infrastruktur aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen gestärkt werden.

Im Hinblick auf die Sicherung der raumordnerischen Vorgabe als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr, verfolgt die Gemeinde Wangerooge folgende grundsätzliche Ziele:

- Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung der (touristischen) Infrastruktur,
- Sicherung von ausreichend (Dauer-)Wohnungen,
- Sicherung von Ferienwohnungen,
- Sicherung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter (Personalwohnungen),
- Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen (Siedlungs- und Bestandsstrukturen) durch differenzierte Festsetzungen.

### 3 METHODIK UND UNTERSUCHUNGSRAUM

Der Untersuchungsraum erfasst die besiedelten Bereiche der Insel Wangerooge, dies sind der Ortskern sowie der Westen.

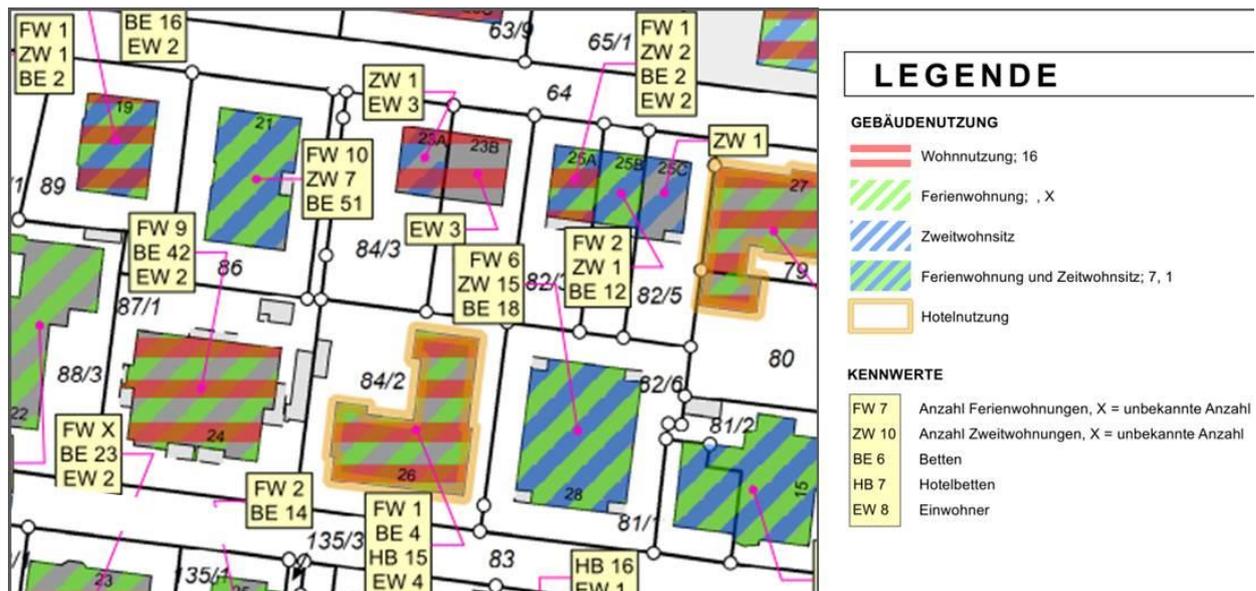
Um die Nutzung der Gebäude bestimmen zu können, wurden folgende Daten herangezogen und ausgewertet:

- Daten des Einwohnermeldeamtes (Haupt- und Nebenwohnsitze) der Gemeinde Wangerooge (Stand: 2016) -> Anzahl der gemeldeten Haupt- und Nebenwohnsitze je Gebäude
- Auswertung der Angebote des Gastgeberverzeichnisses (2016) sowie der Angebote im Internet (2016) -> Anzahl der Fremdenbetten je Gebäude
- Daten des Fremdenverkehrs -> Anzahl der Fremdenbetten je Gebäude
- Amtliche Liegenschaftskarte -> Ermittlung der Grundflächenzahl
- Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wangerooge (Juni 2011) -> Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich

Mit Hilfe von Geoinformationssystemen (ESRI) konnten die adressenbezogenen Daten auf das jeweilige Gebäude verortet und die einzelnen Daten miteinander verschnitten werden. So lassen sich die unterschiedlichen Nutzung miteinander verschneiden. Für jedes Gebäude kann so die derzeitige Nutzung ermittelt werden siehe Abbildung<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird nur zur Veranschaulichung der Methodik nur ein anonymisierter Ausschnitt gezeigt. Bei Bedarf kann die gesamte Übersichtskarte bei der Gemeinde Wangerooge eingesehen werden.



**Abbildung 1: Ausschnitt Nutzung der Gebäude**

Die Darstellung der unterschiedlichen Nutzungen der Gebäude ergibt einen Aufschluss über die vorhandenen Strukturen. Dabei ist nicht die Nutzung des einzelnen Gebäudes entscheidend, sondern die durchschnittliche Nutzungsmischung eines Gebietes.

#### 4. ANALYSE UND ERGEBNISSE

Anhand der Verortung der Daten lässt sich feststellen, dass die Insel Wangerooge unterschiedliche Nutzungen aufweist. In den meisten Fällen finden sich mehrere Nutzungen innerhalb eines Gebäudes wieder. Gebäude, die bspw. nur dem Wohnen oder nur dem Einzelhandel unterliegen, gibt es kaum auf der Insel. Die Nutzungszusammensetzungen sind räumlich unterschiedlich auf der Insel verteilt und stellen sich wie folgt dar: Der nördliche Bereich der Ortsmitte ist überwiegend durch Hotelnutzung mit gastronomischer Nutzung geprägt während der Bereich um die Zedeliusstraße durch gewerbliche/geschäftliche Nutzung im Erdgeschoss und einem Mix aus Ferienwohnen, Dauerwohnen und Zweitwohnen in den oberen Geschossen geprägt ist. Zu den Randbereichen nimmt die Nutzungsintensität ab. Die Randbereiche sind überwiegend durch Dauerwohnen mit Ferienwohnen geprägt. Im Westen überwiegt die Nutzung durch Schullandheime.

Die Gemeinde Wangerooge hat im Hinblick auf die raumordnerische Vorgabe als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ein Entwicklungskonzept für die Insel (besiedelte Flächen im Dorf (Ortsmitte und im Westen) erstellt. Ausgehend von den bestehenden Strukturen der Insel wurden kleinräumig Bereiche (Entwicklungsbereiche) gleicher Eigenschaften abgegrenzt und Ziele für die zukünftige Entwicklung definiert. Insgesamt konnte der Siedlungsbereich in unterschiedliche Entwicklungsbereiche unterteilt werden. Diese unterscheiden sich anhand unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsintensivität voneinander und werden im Folgenden detailliert dargestellt.

## 4.1 Ortsmitte

Die Ortsmitte kann in elf unterschiedliche Entwicklungsgebiete unterteilt werden, die sich voneinander unterscheiden. Im Folgenden wird die Beschreibung der einzelnen Gebiete vorgenommen, sowie die Hauptziele der Entwicklung dargelegt. Sonstige Zulässigkeiten, die in den jeweiligen Gebieten ggf. ermöglicht werden sollen, sind der Tabelle (siehe Anhang 3) zu entnehmen und werden im Einzelnen nicht erläutert.

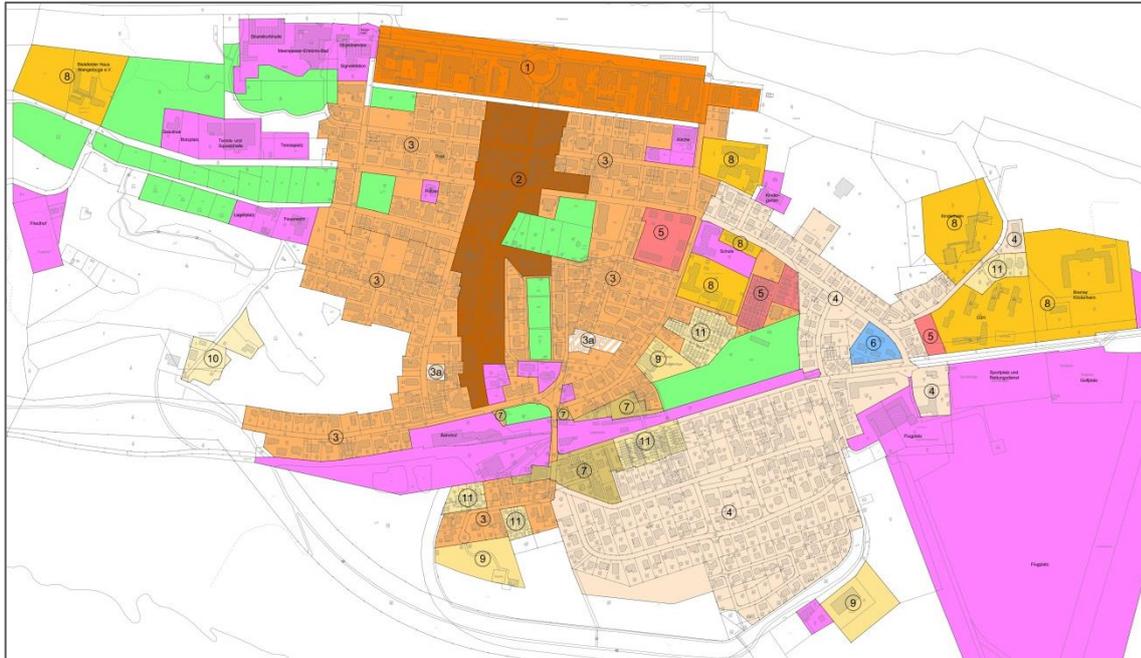


Abbildung 2: Abgrenzung der unterschiedlichen Entwicklungsbereiche, Vergrößerung siehe Anhang 1

### 4.1.1 Entwicklungsbereich 1: SO Touristenbeherbergung und Gastronomie

Der Bereich 1 umfasst den Bereich zwischen der „Oberen Strandpromenade“ und der „Peterstraße“. Dieser ist überwiegend durch Hotels und Aparthotels sowie größeren Ferienwohnanlagen geprägt. Der Bereich 1 weist mit durchschnittlich über 50 Betten je Gebäude die höchste Bettendichte der Insel auf. Die Anzahl der Ferienwohnungen liegt bei über 25 Einheiten je Gebäude. Die Einwohnerdichte in diesem Bereich ist dagegen besonders gering und liegt durchschnittlich unter zwei Einwohnern je Gebäude. Die Dichte an Gastronomiebetrieben ist ebenfalls hoch. Zu nennen sind hier insbesondere das Café Pudding, der Friesenjung oder das Goldstück.

Der Bereich 1 weist auch die höchste bauliche Dichte auf der Insel auf, diese liegt durchschnittlich zwischen 0,4 und 0,5. Die meisten Gebäude verfügen über drei bis vier, vereinzelt über fünf Vollgeschosse.

#### Entwicklungsziele

Ziel ist es, in diesem Bereich auch zukünftig überwiegend die Ansiedlung, Entwicklung und Erweiterung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wie Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen zu fördern. Um den Bereich an der Strandpromenade auch weiterhin erlebbar und belebt zu halten, sollen Gastronomie, Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe, Einzelhandel verpflichtend im Erdgeschoss angesiedelt werden. Folglich werden Ferienwohnungen, Hotelzimmer und Wohnungen im EG zur Oberen

Strandpromenade sowie zur Zedeliusstraße (Pudding) in einer Tiefe von 6 m ausgeschlossen.

Untergeordnet sollen auch Zweitwohnungen zugelassen werden. Ein Fahrradverleih wird jedoch explizit ausgeschlossen, da dieser im Bereich der Fußgängerzone Konflikte hervorrufen würde.

Der Betrieb von Hotel- und Gastronomiebetrieben ist in der Regel sehr personalintensiv. Daher sollen auch diese Betriebe einen Beitrag zur Sicherung von Dauerwohnraum bzw. Personalwohnraum leisten. 10% bis 15 % der Geschossfläche soll daher für Dauerwohnen gesichert werden.

Der Entwicklungsbereich 1 dient überwiegend der Touristenbeherbergung und der touristischen Infrastruktur. Zudem werden in diesem Bereich die höchsten Mietpreise erzielt. Die Einforderung von bezahlbarem Dauerwohnraum scheint daher an dieser Stelle nicht zielführend, sodass der Dauerwohnraum ausnahmsweise auch an anderer Stelle auf der Insel im Eigentum nachgewiesen und öffentlich-rechtlich gesichert werden kann.\* Zudem ist eine Mischung aus Beherbergungsbetrieb und Personalwohnen nicht immer verträglich.

Um die beschriebenen Ziele zu sichern, soll zukünftig entsprechend ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Touristenbeherbergung und Gastronomie gesichert werden.

#### **4.1.2 Entwicklungsbereich 2: SO Einzelhandel und Touristenbeherbergung**

Der Entwicklungsbereich 2 umfasst den Bereich westlich und östlich der Zedeliusstraße. Dieser im Flächennutzungsplan (1. Änderung von 1990) überwiegend als Kerngebiet dargestellt, nur geringe Anteile sind als gemischte oder als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bereich ist durch eine hohe bauliche Dichte von 0,3 bis 0,5 bei III bis IV Vollgeschossen, vereinzelt auch V Vollgeschossen geprägt. Eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss aus Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Gastronomie ist charakteristisch für das Gebiet. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Die durchschnittliche Einwohnerzahl pro Gebäude liegt bei 2-3 Einwohnern und ist damit höher als im Entwicklungsbereich 1. Die Anzahl an Fremdenbetten ist dagegen etwas geringer und liegt durchschnittlich bei 25 Betten je Gebäude. Insgesamt lässt sich in dem Gebiet jedoch eine geringfügige Abnahme der Nutzungsintensivität von Nord nach Süd erkennen.

##### Entwicklungsziele

Ziel ist es, die gewerbliche Nutzung aus Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und anderen im Erdgeschoss der straßenzugewandten Seite bis zu einer Tiefe von 6,0 m verpflichtend einzufordern, um den bestehenden Nutzungsmix und die Angebote zur Versorgung der Bevölkerung sowie der Touristen aufrecht zu erhalten. Südlich der Friedrich-August-Straße nimmt der Anteil an gewerblichen Nutzungen ab, sodass in diesem Bereich nur noch eine gewerbliche Nutzung bis zu einer Tiefe von 4,0 m eingefordert wird. Ein Fahrradverleih soll nördlich der Friedrich-August-Straße jedoch ausgeschlossen werden, da es sich hier um eine Fußgängerzone handelt und erste Fahrversuche trotz Verbots zu einem erhöhten Verkehrsrisiko führen könnten.

---

\* Die Baugenehmigungsbehörde soll nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

Überwiegend soll in den darüber liegenden Geschossen die Ansiedlung, Entwicklung und Erweiterung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wie Hotels und Pensionen, sowie von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen im gesamten Entwicklungsbereich gefördert werden.

Zudem sollen 10 % bis 20 % der Geschossfläche für Dauerwohnraum gesichert werden. Dies kommt zum einen dem Bestand nach, zum anderen soll gleichzeitig eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss forciert werden, sodass diese Flächen einer Wohnnutzung nicht bzw. nur zu geringen Anteilen zur Verfügung stehen.

Da das Nebeneinander von Hotelnutzung und Dauerwohnnutzung nicht immer konfliktfrei im gleichen Haus zu realisieren ist, können Hotels den Dauerwohnraum ausnahmsweise auch im Eigentum auf einem anderen Grundstück der Insel öffentlich-rechtlich nachweisen.\*

Um die beschriebenen Ziele zu sichern, ist zukünftig die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Touristenbeherbergung erforderlich.

#### **4.1.3 Entwicklungsbereich 3: SO Touristische Infrastruktur, Beherbergung und Wohnen**

Der Bereich 3 umfasst den Bereich südlich der Peterstraße sowie die Bereiche westlich und östlich des Entwicklungsbereiches 2 (Zedeliusstraße). Im Westen endet der Entwicklungsbereich mit dem Ortsrand, im Süden wird dieser durch den Bahnhof zerschnitten und endet südlich des alten Dorfdeiches. Im Osten begrenzen überwiegend die Westingstraße sowie die Rösingstraße den Entwicklungsbereich.

Der Bereich 3 ist im Norden überwiegend durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotels und Pensionen und durch Ferienwohnungen, geprägt. Dauerwohnungen sind eher untergeordnet vorhanden, vereinzelt befinden sich auch Gastronomiebetriebe in diesem Bereich. Weiter nach Süden nimmt der Anteil an Dauerwohnungen zu, größere Hotels und Pensionen werden dagegen weniger.

Städtebaulich ist der Bereich 3 für Wangerooger Verhältnisse ebenfalls durch eine relativ hohe bauliche Verdichtung von durchschnittlich 0,3 bis 0,4 geprägt. Die Gebäude verfügen meist über zwei bis drei Vollgeschosse. Nach Süden nimmt sowohl die Verdichtung als auch die Zahl der Vollgeschosse ab.

##### Entwicklungsziele

Die Gemeinde Wangerooge verfolgt das Ziel, die überwiegend Ansiedlung, Entwicklung und Erweiterung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wie Hotels und Pensionen sowie von Ferienwohnungen in diesem Bereich zu fördern. Untergeordnet sollen Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandel und Dienstleistungen ermöglicht werden, um das bestehende Angebot in der Zedeliusstraße und der Oberen Strandpromenade zu ergänzen. Der Bereich 3 ist durch einen hohen Durchlauf geprägt, sodass die Ansiedlung dieser Angebote in geringem Umfang an dieser Stelle auch sinnvoll und verträglich ist.

Entsprechend der Bestandsstrukturen werden 15 % bis 30 % der Geschossfläche für Dauerwohnraum eingefordert. Hotels können diesen ausnahmsweise auch auf einem anderen Grundstück auf der Insel im Eigentum nachweisen.

Zur Umsetzung der Ziele ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Touristische Infrastruktur und Wohnen erforderlich.

### **Entwicklungsbereich 3a: SO Getränkehandel**

Innerhalb des Entwicklungsbereiches 3 befinden sich zwei Grundstücke, an der Kapitän-Wittenberg-Straße sowie an der Carstensstraße, die durch einen Getränkehandel und Gastroservice genutzt werden. Außerdem befinden sich hier Dauerwohnungen.

Der Bereich 3a ist durch eine mittlere Verdichtung von zwischen 0,3 bis 0,4 geprägt. Die Gebäude verfügen über ein bis zwei Vollgeschosse.

#### Entwicklungsziele

Der Entwicklungsbereich 3a ist in seiner Hauptnutzung durch den Getränkehandel und den Gastroservice geprägt, diese Nutzung soll auch zukünftig überwiegen. Die beiden Getränkehandel stellen eine wichtige Versorgungsgrundlage der Insel dar und sollen daher langfristig gesichert werden.

Gleichzeitig soll der bestehende Anteil an Dauerwohnen gesichert werden, sodass 15 % bis 25 % der Geschossfläche für Dauerwohnen gesichert werden soll. Weiterhin sollen auch Zweitwohnungen zugelassen werden. Ausnahmsweise sollen zukünftig Ferienwohnungen ermöglicht werden.

Daher ist zukünftig die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Getränkehandel erforderlich.

#### **4.1.4 Entwicklungsbereich 4: SO Wohnen mit Ferienwohnen**

Der Bereich 4 umfasst den östlichen Bereich der Charlottenstraße sowie Teilbereiche südlich der Siedlerstraße (Im Dorfgroden, Am Dorfdeich Süd, Achtern Diek). Dieser Bereich ist überwiegend durch einen Mix aus gleichen Anteilen Ferienwohnen und Dauerwohnen geprägt, geringfügig befinden sich hier auch Zweitwohnungen. Gewerbliche Nutzungen sind hier nur vereinzelt vorhanden.

Städtebaulich verfügt der Bereich 4 über eine geringe bis mittlere Verdichtung bei ein bis zwei Vollgeschossen.

#### Entwicklungsziele

Der hohe Anteil an Dauerwohnraum soll auch langfristig gesichert werden. Daher werden 40 bis 60 % der Geschossfläche für Dauerwohnungen eingefordert. Gleichrangig bis untergeordnet sollen Ferienwohnungen und kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenfalls gesichert und angesiedelt werden können. Untergeordnet können Zweitwohnungen entstehen.

Schank- und Speisewirtschaften sollen ausnahmsweise ebenfalls ermöglicht werden, um das bestehende Angebot in diesem Bereich abzurunden und den Bereich 4 zu beleben..

Zur Umsetzung der Ziele ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wohnen mit Ferienwohnen erforderlich.

#### **4.1.5 Entwicklungsbereich 5 :Reines Wohngebiet**

Zum Entwicklungsbereich 5 gehören der Bereich Charlottenstraße / Rösingstraße / Friedrich-Auguststraße / Damenpfad, der östliche Bereich der Straße Jadehörn bis an die Charlottenstraße. Der westliche Bereich des Oldenburgischen Jugenderholungswerk zwischen Bootsweg und Siedlerstraße soll zukünftig ebenfalls dem Bereich 5 zugeordnet werden.

Der Bereich 5 entspricht dem Charakter eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO. Hier befinden sich bis auf eine Ferienwohnung ausschließlich Dauerwohnungen. Für ein Grundstück ist noch eine gewerbliche Nutzung eingetragen.

#### Entwicklungsziele

Ziel der Gemeinde Wangerooge ist es, die vorhandenen Strukturen von ausschließlich Dauerwohnraum zu schützen und das klassische Baugebiet gem. § 3 zu erhalten. Entsprechend sollen hier Dauerwohnungen gesichert werden. Ferienwohnungen werden von der Nutzung ausgeschlossen. Auch sollen keine gewerblichen oder sozialen Nutzungen ermöglicht werden, um einen möglichst hohen Anteil des Bedarfs an bezahlbarem Dauerwohnraum langfristig zu sichern.

Der Bereich zwischen Bootsweg und Siedlerstraße ist noch nicht bebaut. Dieser wird für das Jugenderholungswerk jedoch nicht mehr benötigt und soll daher zukünftig Wangerooger Bürgern als Fläche zur Errichtung von Dauerwohnraum zur Verfügung stehen.

Der Bereich 5 soll zukünftig als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO entwickelt werden. Nach aktueller Rechtsgrundlage können Ferienwohnungen in diesem Gebiet ausgeschlossen werden, jedoch kann nicht zwischen Haupt- und Nebenwohnungen unterschieden werden.

#### **4.1.6 Entwicklungsbereich 6: Ferienhausgebiet**

Der Bereich 6 umfasst den Bereich Charlottenstraße / Siedlerstraße / Richthofenstraße.

Dieser ist bei einer geringen Verdichtung von durchschnittlich 0,2 und einem Vollgeschoss ausschließlich durch Ferienhäuser, die der Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis unterliegen, geprägt. Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen befinden sich hier nicht.

#### Entwicklungsziele

Dieser Bereich ist ein in sich geschlossenes kleines Quartier. Ziel der Gemeinde Wangerooge ist es, ausschließlich die Vermietung der Ferienhäuser an einen ständig wechselnden Personenkreis zu sichern. Dauerwohnungen oder die Unterteilung in einzelne Ferienwohnungen soll an dieser Stelle ausgeschlossen werden, um den homogenen Charakter des Gebiets aufrecht zu erhalten. Zur Gewährleistung der Pflege und der Vermietung der Ferienhausanlage, soll jedoch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder den Betriebsleiter zugelassen werden.

Entsprechend dieser Zielsetzung soll hier ein Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO entstehen.

#### **4.1.7 Entwicklungsbereich 7: Mischgebiet**

Der Entwicklungsbereich 7 umfasst den westlichen Bereich der Siedlerstraße sowie Teilbereiche der Straßen Am alten Deich und Im Dorfgröden.

Dieser ist überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung atypischer Handwerksbetriebe geprägt. Außerdem befinden sich hier auch Dauerwohnungen sowie untergeordnet Ferienwohnungen und Zweitwohnungen. Städtebaulich ist der Bereich 7 durch eine mittlere Dichte zwischen 0,3 und 0,4 bei ein bis zwei Vollgeschossen geprägt.

### Entwicklungsziele

Ziel der Gemeinde Wangerooge ist es, die gewerbliche Entwicklung zu sichern. Die bestehenden Handwerksbetriebe sollen erhalten werden und weitere Betriebe, eventuell auch Einzelhandel angesiedelt werden. Gleichzeitig sollen Wohnungen gesichert werden.

Der Bereich entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, und soll auch als solcher weiterentwickelt werden. Aufgrund der Atypik der Handwerksbetriebe (kein Anlieferungsverkehr per LKW mit Verbrennungsmotor (nur Elektrofahrzeuge) und nur kleinere Arbeiten innerhalb der Betriebe etc.) entstehen deutlich weniger Schallemissionen, als es bei herkömmlichen Betrieben der Fall ist, sodass diese Betriebe mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich sind.

Ferienwohnungen sollen nur teilweise zugelassen werden.

#### **4.1.8 Entwicklungsbereich 8: SO Kurheim und Erholungsheim**

Der Entwicklungsbereich 8 umfasst einzelne Grundstücke innerhalb des Ortskerns. Diese liegen an der Siedlerstraße / Bootsweg, an der Rösingstraße, an der Charlottenstraße sowie an der Westingsstraße und am Fußweg zum Westen.

Auf den Grundstücken befinden sich Kurheime wie Mutter-Kind-Heime, ein Kinderheim und das Bundeswehr-Sozialwerk. Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen sind hier nicht vorhanden. Die städtebauliche Dichte ist gering und liegt durchschnittlich bei 0,2.

### Entwicklungsziele

Die Erholungsmöglichkeiten der Kur-Gäste in unterschiedlichen Kur- und Erholungsheimen soll langfristig erhalten bleiben. Diese Bereiche sollen über ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur- und Erholungsheim gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Ausnahmsweise sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Personalwohnungen) sowie für den Betriebsleiter ermöglicht werden, da teilweise eine Betreuung der Gäste rund um die Uhr erforderlich ist und dies gewährleistet werden soll.

#### **4.1.9 Entwicklungsbereich 9: SO Reitstall**

An der Rösingstraße, südlich der Straße Am alten Deich, sowie südlich der Richthofenstraße befinden sich jeweils Reitställe mit ihren Stallungen, Weiden, Paddocks und teilweise einer Reithalle. Zu dem Reitbetrieb südlich der Richthofenstraße sowie an der Rösingstraße gehören ebenfalls Ferienwohnungen. Dauerwohnungen bzw. Betriebsleiterwohnungen sind teilweise ebenfalls vorhanden.

### Entwicklungsziele

Die Reitbetriebe stellen ein gefragtes touristisches Angebot dar und sollen entsprechend erhalten und gesichert werden. Ziel ist es, alle notwendigen baulichen Anlagen zur Fortbestehung des Reitbetriebs zu sichern. Gleichzeitig soll entsprechend des Bestandes das Ferienwohnen untergeordnet ermöglicht und auch das Dauerwohnen (Betriebsleiter) untergeordnet weiterhin gesichert werden.

Um die beschriebenen Ziele zu sichern, ist zukünftig die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Reitstall erforderlich.

#### **4.1.10 Entwicklungsbereich 10: Gewerbegebiet an der Müllpresstation**

Der Bereich 10 umfasst das Gewerbegebiet an der Müllpresstation an der Straße Erlengrund. Hier befindet sich die Deponie sowie entsprechende Lagerflächen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist dieses stark versiegelt.

##### Entwicklungsziele

Der Standort der Müllpresstation soll gesichert und eine weitere gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Aufgrund der Lage Abseits von Wohn- und sonstigen Erholungsnutzungen ist dieser Bereich als gewerblicher Standort besonders geeignet. Geruchs- und Lärmimmissionen, insbesondere bei Wohn- und sonstigen Erholungsnutzungen können so gering gehalten werden. Daher sollen an dieser Stelle nur gewerbliche Nutzungen, die mit der Müllpresstation verträglich sind, zugelassen werden. Entsprechend soll hier ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO beibehalten werden.

#### **4.1.11 Entwicklungsbereich 11: SO Touristenbeherbergung mit Dauerwohnen**

Bei dem Entwicklungsbereich 11 handelt es sich um kleine Gebiete an der Straße Jadehörn, Rösingstraße, Am Bootsweg und Am Alten Deich. Diese sind durch ein Nebeneinander von Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und vereinzelt Dauerwohnungen geprägt. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der geringen Geschossflächen finden diese Nutzungen, nicht wie im restlichen Dorfkern, auf einem Grundstück, sondern nebeneinander statt. Jedes Grundstück verfügt in der Regel lediglich über eine Nutzung.

##### Entwicklungsziele

Die vorhandene Kleinteiligkeit sowie das Nebeneinander von Ferienwohnen, Zweitwohnen und Dauerwohnen sollen auch weiterhin erhalten bleiben, daher sollen diese Nutzungen gleichrangig zugelassen werden.

Aufgrund der geringen Geschossflächenzahl und der unterschiedlichen Eigentümerstrukturen, ist eine Einforderung eines Mindestsatzes an Dauerwohnen nicht zielführend. Hier würden ansonsten zu kleine Wohneinheiten entstehen, die weder dauerbewohnt, noch an Feriengäste vermietet werden können. Die Besonderheit dieses Gebietes soll daher aufrecht erhalten bleiben.

Um die beschriebenen Ziele zu sichern, ist zukünftig die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Touristenbeherbergung mit Dauerwohnen erforderlich.

## 4.2 Der Westen

Der Westen kann in fünf unterschiedliche Entwicklungsbereiche untergliedert werden. Diese werden im Folgenden näher erläutert.

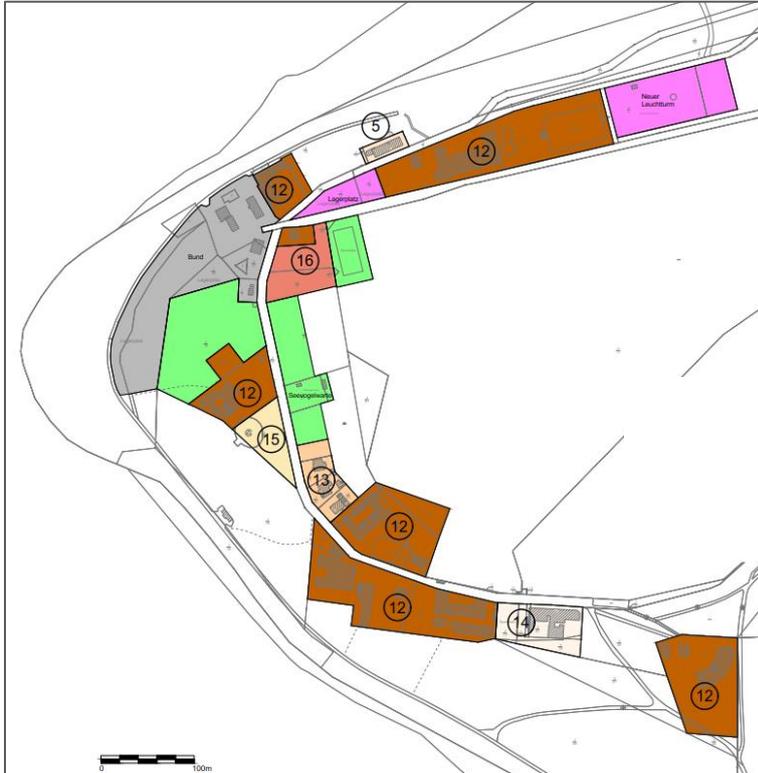


Abbildung 3 : Abgrenzung der unterschiedlichen Entwicklungsbereiche, Vergrößerung siehe Anhang 2

### 4.2.1 Entwicklungsbereich 12: SO Schullandheim / Jugendherberge

An der Straße zum Westen befinden sich zahlreiche Schullandheime und eine Jugendherberge mit ihren dazugehörigen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Vereinzelt befinden sich dort auch Dauerwohnungen, die jedoch eher im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

#### Entwicklungsziele

Die Schullandheime und die Jugendherberge stellen wichtige Formen der Unterkünfte für Schulkassen und Jugendgruppen aller Art dar. Um auch diesen Zielgruppen ein entsprechendes Angebot bereitstellen zu können, sollen diese ausschließlich in diesem Bereich gesichert werden. Dabei ist nicht nur die Unterkunft von Bedeutung, sondern auch die Sport- und Freizeitangebote. Daher sollen diese Flächen gesichert werden. Bildungseinrichtungen wie das bestehende Planetarium sollen das Angebot ergänzen und ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur Sicherung des Betriebsablaufes ist ein Ansprechpartner vor Ort besonders wichtig. Daher sollen ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter gesichert werden.

Entsprechend der genannten Ziele soll dieser Bereich durch ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Schullandheim oder Jugendherberge gesichert werden.

#### **4.2.2 Entwicklungsbereich 13: SO Dauerwohnen mit Ferienwohnen**

Der Bereich an der östlichen Seite der Straße zum Westen, südlich der Seevogelwarte wird dem Entwicklungsbereich 13 zugeordnet. Dieser ist durch eine Mischnutzung aus Dauerwohnen und Gästebeherbergung geprägt. Der Bereich verfügt über zwei Vollgeschosse und eine mittlere städtebauliche Verdichtung.

##### Entwicklungsziele

Ziel ist es, die Dauerwohnungen an dieser Stelle zu erhalten und mindestens 50 % der Geschossfläche für Dauerwohnraum bzw. Personalwohnraum zu sichern. Dadurch soll sowohl eine dauerhafte Belegung des Westens als auch die Versorgung gesichert werden. Ferienwohnungen sowie Zweitwohnungen sollen untergeordnet bzw. ausnahmsweise zugelassen werden, um eine Nutzungsdurchmischung zu erzielen.

Um diese Ziele umzusetzen, soll hier ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen mit Ferienwohnen entstehen.

#### **4.2.3 Entwicklungsbereich 14: SO Gastronomie und Freizeitstätte**

Der Bereich 14 umfasst das Grundstück des Westturmcafés. Dieses bietet vielfältige Nutzungen aus Café, Indoor-Freizeitangeboten wie Airhockey, Billard, Softdart und vielen anderen. Außerdem sind diesem ein Fahrradverleih sowie ein Kiosk angegliedert. Personalwohnungen sind hier ebenfalls vorhanden.

Städtebaulich ist das Grundstück durch eine mittlere Verdichtung mit zwei Vollgeschossen geprägt.

##### Entwicklungsziele

Das heutige Westturmcafé bietet vielfältige touristische Angebote die den Westen beleben und attraktiv gestalten. Daher sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und geringfügig erweitert werden. Ziel ist es, den Bereich überwiegend durch eine Schank- und Speisewirtschaft (Bar, Restaurant, Café mit Eventhalle und Biergarten) zu nutzen. Freizeiteinrichtungen, Kiosk und Fahrradverleih sollen das Angebot ergänzen. Außerdem soll aufgrund des hohen Bedarfs an Personal 10 bis 20 % der Geschossfläche für Dauerwohnraum bzw. Personalwohnraum gesichert werden. Untergeordnet sollen Ferienwohnungen und Zweitwohnungen ermöglicht werden.

Um die genannten Ziele zu sichern, ist zukünftig die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Gastronomie und Freizeitstätte erforderlich.

#### **4.2.4 Entwicklungsbereich 15: SO Zeltplatz**

Der Entwicklungsbereich 15 umfasst zwei Grundstücke. Diese sind derzeit weder durch einen Bebauungsplan gesichert, noch verfügen sie über eine dauerhafte Nutzung. Auf dem südlichen Grundstück befinden sich bereits Sanitärgebäude und 10 Podeste für Mannschaftszelte, die unregelmäßig genutzt werden.

##### Entwicklungsziele

Um zukünftig auch neue Zielgruppen auf die Insel zu locken, verfolgt die Gemeinde Wangerooge hier das Ziel, diesen Bereich, zumindest in den Sommermonaten, dauerhaft als Zeltplatz zu nutzen. Die bestehenden Einrichtungen sollen daher entsprechend erweitert

werden. Zudem sollen hier auch feste Bauten wie Chalets oder Woodlodes entstehen können, um auch Zielgruppen anzusprechen, die zwar das Campingflair mögen, aber auf einen gewissen Standard nicht verzichten wollen. Gleichzeitig dient die Errichtung von festen Bauten der Saisonverlängerung des Zeltplatzes. Zur Versorgung der Gäste soll ausnahmsweise auch ein kleiner Kiosk ermöglicht werden.

Zur Umsetzung des Zeltplatzes ist zukünftig die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Zeltplatz erforderlich.

#### **4.2.5 Entwicklungsbereich 16: SO Yachtclub**

Nördlich der Seevogelwarte befinden sich die Lagerplätze für Boote und Anhänger des Wangerooger Yachtclubs. Diese Fläche ist dem Bereich 16 zugeordnet.

##### Entwicklungsziele

Ziel ist es, dem Yachtclub eine Möglichkeit zur Lagerung ihres Equipments zu geben. Außerdem soll hier auch, sofern notwendig, ausnahmsweise ein Vereinsgebäude oder Clubhaus mit Sanitär- und Umkleieräumen entstehen können, um dem Yachtclub flexible Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Der Yachtclub ist nicht nur eine beliebte Freizeitaktivität der Wangerooger Bürger, sondern kümmert sich auch um Gäste, die im Sportboothafen einen Liegeplatz nutzen möchten.

Um dem Bedarf des Yachtclubs gerecht zu werden und den Fortbestand zu sichern, soll entsprechend ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Yachtclub gesichert werden.

### **4.3 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Bis auf wenige Ausnahmen entsprechen die Siedlungsbereiche der Insel Wangerooge nicht den typischen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO. Um die bestehenden Nutzungen zu sichern und die Ziele der Gemeinde Wangerooge jedoch umsetzen zu können, ist die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen erforderlich. Die bestehenden städtebaulichen- und Nutzungsstrukturen sollen jedoch aufrecht und ggf. erweitert werden, um langfristig ein attraktives und vielfältiges Angebot sichern zu können. Gleichzeitig sollen abhängig von den bestehenden Strukturen Mindestanteile an Dauerwohnraum in den weiterführenden Bebauungsplanverfahren gesichert werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Bestandsstrukturen und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten lassen sich die verschiedenen Sondergebiete begründen.

Ausarbeitung des „Zielkonzepts der gemeindlichen Entwicklung“:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den .....

.....

(Unterschrift)

Das „Zielkonzept der gemeindlichen Entwicklung“ (Stand August 2018) wurde am 27.09.2018 als Handlungsempfehlung für die künftige Bauleitplanung der Gemeinde Wangerooge durch den Gemeinderat Wangerooge beschlossen.

Wangerooge, den .....

.....

(Unterschrift)

## **ANHANG**

---

- 1) Entwicklungsbereiche im Dorfkern
- 2) Entwicklungsbereiche im Westen
- 3) Entwicklungsziele der Gemeinde Wangerooge in tabellarischer Übersicht

## Entwicklungsziele der Gemeinde Wangerooge Tabellarische Übersicht

Stand: August 2018

Bereich 1: Sonstiges Sondergebiet Touristenbeherbergung und Gastronomie	
<b>Lage</b>	Obere Strandpromenade
<b>B-Plan (derzeit)</b>	SO Hotel, GRZ 0,5, GZF 2,0;GH 13,50 m max. MK V 0,5 2,0 o GH 15,0 m max. SO III GR 700 GF 2100 GH 13,5 m max.
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend geprägt durch große Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Hotels (meist Aparthotels), Ferienwohnungen und Pensionen sowie Zweitwohnungen</li> <li>– Im Erdgeschoss überwiegend Schank- und Speisewirtschaften: Restaurants und Bars</li> <li>– Hohe Verdichtung<sup>3</sup>; ø GRZ 0,4 bis 0,5</li> <li>– III bis IV (V) Vollgeschosse</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen) und Ferienwohnungen</li> <li>– Untergeordnet Zweitwohnungen</li> <li>– Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe oder Einzelhandel verpflichtend im Erdgeschoss,               <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ferienwohnungen, Hotelzimmer und Wohnungen im EG zur Oberen Strandpromenade sowie zur Zedeliusstraße (Pudding) in einer Tiefe von 6 m ausschließen</li> </ul> </li> <li>– 10 bis 15 % der Geschossfläche ist für Dauerwohnraum zu sichern</li> <li>– Fahrradverleih ausschließen</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebäude der öffentlichen Verwaltung ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Räume für freie Berufe ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Der Dauerwohnraum kann ausnahmsweise auch an anderer Stelle auf der Insel im Eigentum nachgewiesen und öffentlich-rechtlich gesichert werden.*</li> </ul>

<sup>3</sup> Im Vergleich mit der Bebauungsdichte auf Wangerooge, siehe Definitionen

\* Die Baugenehmigungsbehörde soll nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

<b>Bereich 2: Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Touristenbeherbergung</b>	
<b>Lage:</b>	Westlich und östlich der Zedeliusstraße
<b>B-Plan (derzeit)</b>	MK V, GRZ 0,8, GFZ 2,5, GH 15,0 m max. a MI II, GRZ 0,6, GFZ 1,2, GH 12,0 m max. o WA II, GRZ 0,4, GFZ 0,8 GH 12,0 m max. o MI II, GRZ 0,4, GFZ 0,8 GH 10,0 m max. o
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– im Erdgeschoss fast ausschließlich gewerbliche Nutzung: Einzelhandel, Dienstleitungen, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>– überwiegend Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in oberen Geschossen</li> <li>– untergeordnet Dauerwohnungen in oberen Geschossen</li> <li>– Hohe Verdichtung; ø GRZ 0,4 bis 0,5</li> <li>– III bis IV (V) Vollgeschosse</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen) und Ferienwohnungen sowie Zweitwohnungen</li> <li>– Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe oder Einzelhandel verpflichtend im Erdgeschoss auf der der Erschließung dienenden, straßenzugewandten Seite bis zu einer Tiefe von 6 m.               <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Andere Nutzungen im Erdgeschoss zur der der Erschließung dienenden Seite ausschließen</li> </ul> </li> <li>– 10 bis 20 % der Geschossfläche an Dauerwohnraum sichern</li> <li>– Fahrradverleih nördlich der Friedrich-August-Straße ausschließen</li> <li>– Südlich der Friedrich-August-Straße sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 4 m verpflichtend</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Gebäude und Räume für freie Berufe ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Hotels können den Dauerwohnraum kann ausnahmsweise auch an anderer Stelle auf der Insel im Eigentum nachweisen, dieser wird öffentlich-rechtlich gesichert.*</li> </ul>

Bereich 3: Sonstiges Sondergebiet Touristische Infrastruktur, Beherbergung und Wohnen	
<b>Lage:</b>	Südlich der Peterstraße, Friedrich-August-Straße / Bahnhofstraße / Rösingstraße / Am alten Deich
<b>B-Plan (derzeit)</b>	WA III, GRZ 0,4, GFZ 1,0, GH 12,0 m max., o WA III, GRZ 0,4, GFZ 1,0, GH 12,0 m max., o WA II, GRZ 0,3, GFZ 0,5, GH 10,0 m max., o
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend geprägt durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen und Pensionen) sowie Zweitwohnungen               <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vereinzelt Hotels im nördl. Bereich</li> </ul> </li> <li>– Untergeordnet Dauerwohnungen</li> <li>– Vereinzelt Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>– Mittlere Verdichtung; ø GRZ 0,3 bis 0,4, nach Süden abnehmend</li> <li>– II bis III Vollgeschosse, nach Süden abnehmend</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen, Pensionen und Hotels) sowie Zweitwohnungen</li> <li>– 15 bis 30 % der Geschossfläche an Dauerwohnraum sichern</li> <li>– Untergeordnet Zeitwohnungen</li> <li>– untergeordnet Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen und Einzelhandel</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Gebäude und Räume für freie Berufe ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Kindertageseinrichtungen/Kindergarten ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungen ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Hotels können den Dauerwohnraum kann ausnahmsweise auch an anderer Stelle auf der Insel im Eigentum nachweisen, dieser wird öffentlich-rechtlich gesichert.*</li> </ul>

Bereich 3a: Sonstiges Sondergebiet Getränkehandel	
<b>Lage:</b>	Carstensstraße, Kapitain-Wittenberg-Straße
<b>B-Plan (derzeit)</b>	WA II, GRZ 0,3, GFZ 0,5, GH 10,0 m max., o
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Getränkehandel und Gastroservice</li> <li>– Untergeordnet Dauerwohnungen (Betriebsleiterwohnung)</li> <li>– Mittlere Verdichtung; ø GRZ 0,3</li> <li>– I bis II Vollgeschosse</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Getränkehandel und Gastroservice</li> <li>– 15 bis 25 % der Geschossfläche an Dauerwohnen sichern und entwickeln</li> <li>– Zweitwohnungen zulassen</li> <li>– Ferienwohnungen ausnahmsweise zulassen</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine</li> </ul>

Bereich 4: Sonstiges Sondergebiet Wohnen mit Ferienwohnen	
<b>Lage:</b>	Im Dorfgroden / Siedlerstraße / Charlottenstraße /Am Dorfdeich Süd/Achtern Diek
<b>B-Plan (derzeit)</b>	WA II, GRZ 0,3, GFZ 0,5, o WA II, GRZ 0,2, GFZ 0,3, o
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend geprägt durch Dauerwohnungen und Ferienwohnungen</li> <li>– Mittlere bis geringe Verdichtung; ø GRZ 0,2 bis 0,3 (nach Süden abnehmend)</li> <li>– I bis II Vollgeschosse</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 40 bis 60 % der Geschossfläche an Dauerwohnen sichern; Dauerwohnen darüber hinaus ermöglichen</li> <li>– Untergeordnet bis gleichrangig Ferienwohnungen und kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pensionen und Hotels)</li> <li>– Untergeordnet Zweitwohnungen</li> <li>– Ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Räume für freie Berufe ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungen ausnahmsweise zulassen</li> <li>– Hotels können den Dauerwohnraum kann ausnahmsweise auch an anderer Stelle auf der Insel im Eigentum nachweisen, dieser wird öffentlich-rechtlich gesichert.*</li> </ul>

Bereich 5: Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO	
<b>Lage:</b>	Jadehörn / Rösingstraße / Siedlerstraße
<b>B-Plan (derzeit)</b>	WA II, GRZ 0,4, GFZ 1,0, GH 12,0 m § 34 -Gebiet
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– fast ausschließlich geprägt durch Dauerwohnungen</li> <li>– eine Ferienwohnung</li> <li>– keine gewerblichen oder sozialen Nutzungen</li> <li>– Verdichtung; ø GRZ 0,2 bis 0,4</li> <li>– I bis II Vollgeschosse</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohngebäude</li> <li>➤ Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für Wangerooger Bürger</li> <li>➤ keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie gewerbliche oder soziale Nutzungen</li> <li>➤ keine Ferienwohnungen</li> </ul>

Bereich 6: Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO	
<b>Lage:</b>	Charlottenstraße
<b>B-Plan (derzeit)</b>	WA II, GRZ 0,3, GFZ 0,5, GH 10,0 m max.
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ausschließlich Ferienhäuser der Firma Tui</li> <li>– keine Dauerwohnungen</li> <li>– geringe Verdichtung; ø GRZ 0,2</li> <li>– I Vollgeschoss</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ausschließlich Ferienhäuser sichern               <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ferienhäuser als Einzelhäuser</li> <li>➤ Dienen der Erholung für einen auf Dauer wechselnden Personenkreis</li> <li>➤ Kein Dauerwohnen, Zweitwohnen</li> </ul> </li> <li>– ausnahmsweise Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal/ Betriebsleiter</li> </ul>

Bereich 7: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	
<b>Lage:</b>	Siedlerstraße / Am alten Deich
<b>B-Plan (derzeit)</b>	GEE II, GRZ 0,4, GFZ 0,8, o MI II 0,4 0,8 o
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– überwiegend gewerbliche Nutzungen (Handwerksbetriebe) und Dauerwohnen</li> <li>– untergeordnet Ferienwohnungen und Zweitwohnungen</li> <li>– Mittlere Verdichtung; ø GRZ 0,3 bis 0,4</li> <li>– I bis II Vollgeschosse</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b> (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO)	<p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohngebäude (keine Unterscheidung zw. Dauer- und Zweitwohnung möglich)</li> <li>– Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>– Sonstige Gewerbebetriebe: Handwerksbetriebe</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzelhandelsbetriebe</li> <li>– Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) nur für Teilbereiche</li> </ul>

Bereich 8: Sonstiges Sondergebiet Kur- und Erholungsheim	
<b>Lage:</b>	Westingsstraße / Siedlerstraße / Charlottenstraße / Bootsweg / Fußweg zum Westen / Rösingstraße
<b>B-Plan (derzeit)</b>	SO GRZ 0,3, FH 13,0 m § 34 -Gebiet
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausschließlich Kurheime: Kinderheim, Mutter-Kind Heim etc.</li> <li>– keine Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen</li> <li>– Geringe Verdichtung; ø GRZ 0,2</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weiterhin Entwicklung der Kur- und Erholungsheimen jeglicher Art</li> <li>– Ausschluss von Dauerwohnen oder Zweitwohnen</li> <li>– Ausnahmsweise Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Personalwohnungen) sowie für den Betriebsleiter</li> </ul>

Bereich 9: Sonstiges Sondergebiet Reitstall	
<b>Lage:</b>	Südl. Am Alten Deich / südl. Richthofenstraße / Rösingstraße
<b>B-Plan (derzeit)</b>	SO I, GR 140 m <sup>2</sup> , FH 4,5 m § 34 -Gebiet
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Reitstall mit Stallungen, Reithalle, Weiden und Paddocks</li> <li>– Untergeordnet Ferienwohnungen</li> <li>– Untergeordnet Betriebsleiterwohnungen</li> <li>– Geringe Verdichtung; ø GRZ 0,2</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Reitställe: bauliche Anlagen des Reitbetriebs sichern</li> <li>– Ausnahmsweise Dauerwohnen (für Teilbereiche) zulassen</li> <li>– Ausnahmsweise Ferienwohnungen (für Teilbereiche) zulassen</li> </ul>

Bereich 10: Gewerbegebiet an der Müllpresstation gem. § 8 BauNVO	
<b>Lage:</b>	Am Wattenmeer
<b>B-Plan (derzeit)</b>	GE, GRZ 0,6, GH 10,30 m ü NN GE <sub>E</sub> , GRZ 0,6, GH 10,30 m ü NN
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausschließlich Gewerbegebiet               <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Müllpresse</li> </ul> </li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherung des (eingeschränkten) Gewerbegebiets</li> </ul> Allgemein zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Müllpresse)</li> <li>– Dauerwohnen oder Ferienwohnen ausschließen;</li> <li>–</li> </ul>

Bereich 11: Sonstiges Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnen	
<b>Lage:</b>	Jadehörn / Rösingstraße / Siedlerstraße / Bootsweg
<b>B-Plan (derzeit)</b>	WA II, GRZ 0,4, GH 10,0 m, o WA II, GRZ 0,3, FH 9,0 m, o MI II, GRZ 0,4, GFZ 0,6, o
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend durch Nebeneinander von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen geprägt</li> <li>– ausnahmsweise Dauerwohnungen</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gleichrangig Ferienwohnungen und Zweitwohnungen</li> <li>– Untergeordnet Dauerwohnen (kein Mindestsatz)</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausnahmsweise Räume für freie Berufe</li> </ul>

### Der Westen

Bereich12: Sonstiges Sondergebiet Schullandheim / Sonstiges Sondergebiet Jugendherberge	
<b>Lage:</b>	Straße zum Westen
<b>B-Plan (derzeit)</b>	Kein Bebauungsplan
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend durch Schullandheime, Jugendherberge und ähnliche geprägt</li> <li>– Vereinzelt betriebsbezogenes Wohnen</li> <li>– Sportplätze</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Schullandheime, Jugendherbergen und ähnliche mit ihren zugehörigen Sport- und Freizeiteinrichtungen</li> <li>– Ausnahmsweise Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausnahmsweise Bildungseinrichtungen (Planetarium)</li> <li>– Ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke</li> </ul>

<b>Bereich 13: Sonstiges Sondergebiet Wohnen mit Ferienwohnen</b>	
<b>Lage:</b>	Straße zum Westen
<b>B-Plan (derzeit)</b>	WA I, GRZ 0,2, GFZ 0,3
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nebeneinander von Dauerwohnen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Ferienwohnungen</li> <li>– 0,3 Mittlere Verdichtung</li> <li>– II Vollgeschosse</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mindestens 50 % der Geschossfläche für Dauerwohnraum sichern</li> <li>– Untergeordnet Ferienwohnungen</li> <li>– Ausnahmsweise Zweitwohnungen</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	–

<b>Bereich 14: Sonstiges Sondergebiet Gastronomie und Freizeitstätte</b>	
<b>Lage:</b>	Straße zum Westen
<b>B-Plan (derzeit)</b>	Derzeit kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mischnutzung aus Café, Freizeitangeboten (Airhockey, Billard, Softdart etc.), Fahrradverleih und Personalwohnungen</li> <li>– Kiosk</li> <li>– Untergeordnet Dauerwohnnutzung</li> <li>– Mittlere Verdichtung; ø GRZ 0,3</li> <li>– II Vollgeschosse</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Schank- und Speisewirtschaft: Bar, Restaurant, Café mit Eventhalle und Biergarten</li> <li>– 10 bis 20 % der Geschossfläche an Dauerwohnraum sichern</li> <li>– Untergeordnet Ferienwohnungen zulassen</li> <li>– Ausnahmsweise Zweitwohnungen zulassen</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausnahmsweise Fahrradverleih</li> <li>– Ausnahmsweise Kiosk</li> </ul>

<b>Bereich 15: Sonstiges Sondergebiet Zeltplatz</b>	
<b>Lage:</b>	Straße zum Westen
<b>B-Plan (derzeit)</b>	Derzeit kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 10 Podeste für Mannschaftszelte</li> <li>– Sanitärgebäude</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend Zeltplatz auch mit festen Bauten wie z.B. Chalets oder Woodlodges</li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausnahmsweise Sanitärgebäude</li> <li>– Ausnahmsweise Kiosk</li> </ul>

<b>Bereich 16: Sonstiges Sondergebiet Yachtclub</b>	
<b>Lage:</b>	Straße zum Westen
<b>B-Plan (derzeit)</b>	WA I 0,2 0,3
<b>Bestand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lagerplatz für Boote, Anhänger etc.</li> </ul>
<b>Zielentwicklung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt der Nutzung durch den Yachtclub:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– überwiegend Lagerflächen, Lagerhalle</li> </ul> </li> </ul>
<b>Sonstige Zulässigkeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ausnahmsweise Vereinsgebäude/Clubhaus/Umkleide etc.</li> </ul>

## Begriffsdefinitionen im Rahmen des Zielkonzepts

**Dauerwohnung / Dauerwohnraum:** Diese sind im Sinne des Zielkonzepts definiert als Unterkünfte, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Darunter sind auch Unterkünfte für Personal sowie Saisonarbeitskräfte zu verstehen. Die Voraussetzungen für eine Wohnung im Sinne dieses Zielkonzepts sind gegeben,

- wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist,
- wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und der Lebensmittelschwerpunkt auf der Insel Wangerooge vorgehalten wird. Sollte der Eigentümer der Wohnung mehrere Wohnungen zur Eigennutzung vorhalten, so ist die Dauerwohnung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.
- wenn die Mindestausstattung (Kochgelegenheit mit Wasserversorgung und Abguss sowie einer Toilette und Dusch-/Bademöglichkeit) vorhanden ist.

**Zweitwohnung:** Dies sind ebenfalls Wohnungen, sie unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter dort seinen häuslichen Wirkungskreis - wenn auch nur vorübergehend - unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Sie dienen als Zweitwohnsitz nach dem niedersächsischen Meldegesetz, bzw. als Freizeitwohnung.

**Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter:** Die Wohnungen sind bestimmten Personenkreis vorbehalten, sie müssen über einen Arbeitsvertrag oder als Eigentümer dem Betrieb eindeutig zugeordnet werden können. Die Wohnungen können dem dauerhaften oder kurzzeitigem Aufenthalt dienen und weisen die Mindestausstattung (Kochgelegenheit mit Wasserversorgung und Abguss sowie einer Toilette und Dusch-/Bademöglichkeit) auf.

**Betriebe des Beherbergungsgewerbes:** Unterkünfte, die einen ständig wechselnden Personenkreis beherbergen. Dazu zählen im Rahmen des Zielkonzepts

- **Hotels**
- **Pensionen**
- **Ferienwohnungen**

**Ferienwohnung und Ferienhaus:** Unterkünfte, die zum Zweck der Erzielung von Einkünften an einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt mit der Ausrichtung auf Selbstversorgung vermietet werden.

Im Rahmen des Zielkonzepts werden unter **HOTEL** folgende Unterformen verstanden (nach der Definition der Dehoga<sup>4</sup>):

**Aparthotel; Apartmenthotel:** Ein Aparthotel oder Apartment-Hotel ist ein Hotel, in dem die Unterbringung in Studios oder Apartments erfolgt. Die Apartments sind mindestens mit einer Kochzeile ausgestattet.

**Boardinghouse (Serviced Apartment):** Das Boardinghouse (Serviced Apartment) ist ein Beherbergungsbetrieb, der sich meist an Langzeitnutzer in städtischer Umgebung wendet. Die Zimmer sind von ihrer Ausstattung her an privaten

---

<sup>4</sup> Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA Bundesverband): Definition der Betriebsarten online unter: <https://www.dehoga-bundesverband.de/zahlen-fakten/betriebsarten/>

Wohnungen ausgerichtet. Der Service reicht von sehr geringem Angebot bis hin zu einem hotelmäßigen Roomservice.

**Hotel:** Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.

**Hotel garni:** Ein Hotel garni ist ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet.

**Kurhotel:** Das Kurhotel ist ein in einem Heilbad oder Kurort gelegenes Hotel. Es ist ausgerichtet an den indikationstypischen Bedürfnissen eines Kurgastes und verfügt über ein eigenes Angebot an Gesundheitsbehandlungen

**Wellnesshotel:** Wie ein Hotel, bietet darüber hinaus aber zahlreiche Gesundheits- und kosmetische Anwendungen an, zwischen denen der Gast wählen kann. Eine Sauna und ein Schwimmbad sollten auf jeden Fall vorhanden sein.

Im Rahmen des Zielkonzepts werden unter **PENSION** folgende Unterformen verstanden (nach der Definition der Dehoga):

**Gästehaus:** Ein Gästehaus ist ein Beherbergungsbetrieb, der Unterkunft normalerweise für mehr als eine Nacht und in der Regel keine Speisen anbietet.

**Gasthof:** Der Gasthof ist üblicherweise ein ländlicher Gastronomiebetrieb, der Speisen und Getränke anbietet und auch einige Unterkünfte bereithält.

**Pension:** Eine Pension ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem Unterkunft normalerweise für mehr als eine Nacht und Speisen überwiegend Hausgästen angeboten werden

**Privatunterkunft / Privatzimmer:** Ein Privatzimmer ist eine Unterkunft/ein privates Haus, in dem Unterkunft und meistens Frühstück bereitgestellt wird.

Im Rahmen des Zielkonzepts werden folgende Unterformen nicht als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sondern als **eigenständige Arten** verstanden (nach der Definition der Dehoga):

**Jugendherberge (auch Schullandheim):** Eine Jugendherberge ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem in erster Linie junge Leute zu meist kurzfristigem Aufenthalt aufgenommen und in dem Speisen und Getränke nur an Hausgäste abgegeben werden. Jugendherbergen bieten Programme und Aktivitäten für zwangslose pädagogische oder der Erholung dienende Zwecke an.

**Kurheim:** Das Kurheim ist ein in einem Heilbad oder Kurort gelegener Beherbergungsbetrieb. Es ist ausgerichtet an den indikationstypischen Bedürfnissen des Kurgastes.

**Kurklinik:** Eine Kurklinik ist ein Beherbergungsbetrieb mit Krankenhauscharakter, der gem. §30 Gewerbeverordnung als Krankenanstalt zugelassen ist. Die Kurklinik steht unter ärztlicher Leitung und bietet ständige medizinische Betreuung. Vorrangig werden ortsgebundene Heilmittel im Rahmen der Therapie genutzt. Das Beherbergungsangebot entspricht den indikationstypischen Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit, Ernährungsangebot) und den Patientenbedürfnissen.

**Schank- und Speisewirtschaften** sind Bewirtschaftungsstätten mit Verkauf von Speisen, im Allgemeinen zum Verzehr an Ort und Stelle, sowie damit verbundenem Verkauf von Getränken. Im Rahmen des Zielkonzepts werden darunter folgende Betriebsarten verstanden (Definition nach Dehoga):

**Bars und Vergnügungslokale:** Verkauf von Getränken, im Allgemeinen zum Verzehr an Ort und Stelle, unter Umständen auch mit begleitendem Unterhaltungsprogramm.

**Cafés:** Bewirtschaftungsstätten mit Verkauf von Speisen, insbesondere von Konditoreierzeugnissen und sonstigen kalten Speisen, im Allgemeinen zum Verzehr an Ort und Stelle, sowie damit verbundenem Verkauf von Getränken, unter Umständen auch mit begleitendem Unterhaltungsprogramm.

**Eisdielen:** Bewirtschaftungsstätten, von denen insbesondere Speiseeis sowie ein eng begrenztes Sortiment von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle oder zum Mitnehmen abgegeben werden.

**Imbisshallen:** Bewirtschaftungsstätten, die keine oder wenig Sitzgelegenheiten aufweisen und von denen ein engbegrenztes Sortiment von Speisen mit und ohne Ausschank von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle oder zum Mitnehmen abgegeben wird, z.B. Würstchenstände.

**Restaurants:** Bewirtschaftungsstätten mit Verkauf von Speisen, im Allgemeinen zum Verzehr an Ort und Stelle, sowie damit verbundenem Verkauf von Getränken, unter Umständen auch mit begleitendem Unterhaltungsprogramm. Restaurants, auch als Speisewagenbetriebe, gibt es mit herkömmlicher und mit Selbstbedienung.

**Schankwirtschaften:** Bewirtschaftungsstätten mit Ausschank von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle.

Im Rahmen des Zielkonzepts werden folgende Unterformen nicht als Schank- und Speisewirtschaften sondern als **eigenständige Arten** verstanden (nach der Definition der Dehoga):

**Discotheken und Tanzlokale:** Lokale mit Tanzmusik, verbunden mit Verkauf von Getränken, im Allgemeinen zum Verzehr an Ort und Stelle, unter Umständen auch mit begleitendem Unterhaltungsprogramm.

**Trinkhallen / Kioske:** Bewirtschaftungsstätten, die keine oder wenig Sitzgelegenheiten aufweisen und von denen ein engbegrenztes Sortiment von Getränken abgegeben wird.

## Weitere Definitionen

**Einzelhandelsbetriebe:** Unternehmen, die Ware beschaffen und sie unverändert oder nach üblicher Be- bzw. Verarbeitung in einer oder mehreren offenen Verkaufsstellen jedermann zum Verkauf anbieten. Großflächiger Einzelhandel mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird hierunter nicht verstanden.

**Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe** wie Bäckerei, Metzgerei, Käserei, (Gold-) Schmied, Kunsthandwerker, Fahrradverleih, Getränkehandel. Diese Betriebe sind für die

Aufrechterhaltung der Infrastruktur erforderlich und wichtig. Die Betriebe weisen geringe Lärmemissionen auf, sodass grundsätzlich mit den angrenzenden Wohn- und Ferienwohnnutzungen verträglich sind.

**Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**, die der Aufnahme für den Betrieb von Banken (Sparkassen), Versicherungsunternehmen, Ausstellungsräumen, Werbe-, Nachrichten- oder Reiseagenturen, Ärzte, Rechtsanwälte sowie Einrichtungen der privaten und öffentlichen Verwaltung wie Postämter, Polizeireviere, Krankenkassen und Gesundheitsämter dienen.

**Räume für freie Berufe** einzelne Räume von Gebäuden werden für die Ausübung beruflicher Tätigkeit wie Therapeuten, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Masseur, (Steuer-) Berater, Ingenieure, Architekten, etc. genutzt.

**Städtebauliche Dichte:** Um die unterschiedliche Bebauungsdichte auf der Insel Wangerooge besser zu vergleichen, wird Bezug auf eine Inseltypische Verdichtung genommen. Diese wird wie folgt definiert:

- $\leq 0,2$  = geringe Verdichtung
- 0,2 bis 0,4 = mittlere Verdichtung
- $\geq 0,4$  = hohe Verdichtung