

Gemeinde Spiekeroog

Landkreis Wittmund

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

“B-Plan Flurstück 19/5 Westerloog“

August 2013



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	2
TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	3
1. EINLEITUNG.....	3
1.1. Planungsanlass.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	4
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm.....	4
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
1.5.3 Flächennutzungsplan.....	4
1.5.4 Bebauungspläne.....	4
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	4
3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	5
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	5
3.1.1 Beteiligung gemäß § 13 a i. V. m. § 13 BauGB.....	5
3.2 Relevante Abwägungsbelange	5
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	5
3.2.2 Verkehrliche Belange.....	7
3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	7
3.2.4 Artenschutz	7
3.2.5 Klimaschutz.....	9
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
4.3 Überbaubare / nicht überbaubare Flächen.....	11
4.4 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien (gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB).....	11
5. ERGÄNZENDE ANGABEN	11
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	11
5.2 Ver- und Entsorgung.....	12
5.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	13

ANLAGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Spiekeroog hat die Absicht, auf Antrag einer Investorengruppe ein Wohngebäude mit drei bis vier Wohneinheiten zuzulassen. Das Grundstück, auf dem das Gebäude geplant ist, befindet sich am westlichen Rand der Siedlungsstruktur an dem Weg Westerloog und betrifft das Flurstück 19/5 westlich des alten Zollhauses.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dorf“ besteht für das Grundstück derzeit kein Planungsrecht. Für das Plangebiet liegt durch das Architekturbüro Ubben – Ihnken - Ufken ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der § 13 a BauGB i. d. F. vom 01.01.2007 dient der Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich insbesondere in einer Größe von unter 20.000 m² Grundfläche. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes verfügt über eine Größe von ca. 1.200 m², die Grundfläche wird mit 210 m² festgesetzt, so dass daraus erkennbar ist, dass der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben ist zudem nach drei Seiten von Bebauung umgeben. Das Plangebiet dient daher der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung, so dass das Verfahren gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1.200 m² große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst einen Bereich nördlich der Straße Westerloog und südlich des Kurparks. Östlich angrenzend befindet sich das ehemalige Zollhaus. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im westlichen Teil des Grundzentrums Spiekeroog. Im Nahbereich des Grundstückes befinden sich das ehemalige Zollhaus, gegenüber des Weges Westerloog ein ehemaliges Kinderheim, jetzt Gebäude mit Dauerwohnungen, und

ein ehemaliges Erholungsheim, jetzt Gebäude mit Dauerwohnungen. Rückwärtig zu dem Grundstück des Vorhabenplans befindet sich der Kurpark der Gemeinde. Östlich grenzen eingeschossige (Ferien-) Wohngebäude an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 2008 mit seinen textlichen und zeichnerischen Darstellungen enthält keine der Planung entgegenstehenden Festlegungen.

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Wittmund ist Spiekeroog als Grundzentrum dem ländlichen Raum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines ausgewiesenen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiekeroog ist das Plangebiet als SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Allgemein“ dargestellt.

Angrenzend an das Plangebiet sind in nördlicher Richtung Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Naturbelassene Grünfläche“ dargestellt, in den übrigen Richtungen weitere Sondergebietsflächen.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt keine verbindliche Bauleitplanung. Der im Jahr 2008 zur Satzung gekommene Bebauungsplan „Dorf“ wurde mit Urteil des OVG Lüneburg aufgehoben. Der Bebauungsplan hatte für den in Rede stehenden Bereich ein Sondergebiet „Allgemein“ festgesetzt, in der u. a. Wohnhäuser/Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“ sowie Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Ferienzimmer zulässig sein sollten. Das Maß der baulichen Nutzung war mit einer Grundfläche von 150 m² festgesetzt, die Baugrundstücke mussten dabei über eine Grundstücksfläche von mind. 600 m² verfügen. Zulässig war ein Vollgeschoss in abweichender Bauweise. Diese war so definiert, dass ein seitlicher Grenzabstand von mind. 3 m einzuhalten war wie in der offenen Bauweise, allerdings durften die Gebäude eine Länge von 17 m nicht überschreiten.

Es galt weiterhin eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,30 m.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Spiekeroog verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten weitestgehend ausgeschöpft sind. Erstrangig soll dabei Raum für Mietwohnraum geschaffen werden, da dieser auf Spiekeroog fehlt. Die Errichtung von Dauerwohnen (Eigentum) soll dabei jedoch

auch nicht ausgeschlossen sein. Touristische Unterkünfte sollen hier nicht entstehen.

Konkret sollen an der Straße Westerloog auf einer Baulücke ein Reihenhaushaus mit drei eingeschossigen Einheiten entstehen. Die 3 Einheiten des Reihenhauses haben ca. 95 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss sowie evtl. eine Nutzfläche von ca. 50 m² im Untergeschoss. Es ist beabsichtigt, die Einheiten auf der Nordseite (Gartenseite) mit Veranden entsprechend den zuletzt gültigen Regelungen der Inselgemeinde zu versehen. Dazu wird es in dem Bereich Terrassenflächen (jeweils ca. 4,00 x 4,00 m) geben. Die Fassadengestaltung wird sich an den Vorgaben der Gestaltungssatzung II der Inselgemeinde orientieren, d.h. Vormauerwerk aus rot-buntem Ziegelmauerwerk, weiße Fensterelemente, rotes Dach und Verkleidungen der Dachgauben und Teilverkleidungen der Giebelbereiche aus Holzverschalungen (weiß). Für die Eingrünung sind inseltypische Bepflanzungen vorgesehen, evtl. auch die Instandsetzung/Aufarbeitung und Ergänzung der vorhandenen Bepflanzungen im südlichen und westlichen Grundstücksbereich.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Beteiligung gemäß § 13 a i. V. m. § 13 BauGB

Die Gemeinde Spiekeroog unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden im Weiteren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Der Ort Spiekeroog ist in dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Wittmund als Grundzentrum eingestuft und hat unteren anderem die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs, muss aber auch ausreichend Wohnraum für die eigene Bevölkerung absichern. Da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten diesbezüglich weitestgehend ausgeschöpft sind, muss die Gemeinde entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe für die Zukunft weitere Bauplätze anbieten. Weitere Bauflächen stehen im Rahmen der Innenentwicklung kaum zur Verfügung und kommen zur Deckung des künftig anstehenden Bedarfs deshalb nicht in Frage. Insofern ist die Gemeinde gehalten, die wenigen freien Flächen baulich zu nutzen.

Baugebiete sollen dabei möglichst in der Nähe zu Versorgungseinrichtungen liegen und

vorhandene technische Infrastruktur nutzen. Der geplante Standort erfüllt diese Voraussetzungen optimal. Daher soll dieser Standort für Wohnen gesichert werden..

3.2.2 Verkehrliche Belange

□ Erschließung

Das Plangebiet liegt an demd.janssen@nwp-ol.de Weg Westerloog und ist darüber bereits im Bestand erschlossen.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Spiekeroog. Die westlich und östlich anschließenden Grundstücke sind bebaut. Das Plangebiet ist von Biotoptypen der Grünanlagen bestimmt wie Rasen, Ziergebüsch und Siedlungsgehölzen, sowohl aus einheimischen als auch aus nicht heimischen Gehölzen und von einzelnen Bäumen.

Die Verwirklichung der Planung und der Bebauung ist mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung verbunden. Die versiegelte Fläche geht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren und alle Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt werden unterbunden. Dadurch werden die Belange von Natur und Landschaft erheblich beeinträchtigt und das Vorhaben stellt einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² gilt der Eingriff schon als vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass aus dem hiermit vorliegenden Bebauungsplan keine weiteren Anforderungen zur Eingriffsregelung bestehen und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3.2.4 Artenschutz

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

... . Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

- **Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung**

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung /SAP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig¹. Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

- **Relevante Arten**

Vogelarten

Nach dem örtlichen Lebensraumpotenzial, insbesondere durch die vorkommenden Gehölze, ist davon auszugehen, dass hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten für in Siedlungen, Gärten und Gehölzen häufig vorkommende und verbreitete Brutvögel vorhanden sind. Hinweise auf Vorkommen gefährdeter Arten oder Höhlenbrüter liegen nicht vor.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

Fledermäuse

Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt und streng geschützt.

Der im Plangebiet vorhandenen Gehölze lassen auf Grund ihrer Altersstruktur keine besonderen Hohlkörper erwarten, die als Wochenstuben oder Balzquartiere geeignet sind. Vorkommen jagender Tiere werden nicht ausgeschlossen.

¹ Trautner, J., Kochele, K., Lambrecht, H., Mayer, J.: Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt, 2006
Gellermann, M., Schreiber, M.: Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in städtischen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin Heidelberg 2007

Sonstige Arten

Weitere potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten sind im Plangebiet auf Grund der örtlichen Standortbedingungen und der bekannten Verbreitungskarten streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben ist auf der Umsetzungsebene sicher zu stellen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen bzw. darzulegen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Im Hinblick auf möglicherweise in den Gehölzen vorkommende Brutvögel sind unvermeidbare Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten zu legen. (Winterhalbjahr Oktober bis März).

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Tötungen von Fledermäusen werden auf Grund fehlender Quartiersqualitäten ausgeschlossen.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den in der Umgebung potenziell vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungsbedingten Ausgangsbedingen bzw. Vorbelastungen gering.

Gegenüber jagenden Fledermäusen können von dem Vorhaben ausgehende artenschutzrechtliche Störungen ausgeschlossen werden.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Für die potenziell betroffenen verbreiteten Vogelarten wird die ökologische Funktion durch umfangreiche vergleichbare geeignete Habitate und Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt.

Fledermäuse sind nicht betroffen

Damit ist hier auf B-Plan-Ebene insgesamt erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

3.2.5 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

⇒ Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine

menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

⇒ Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Spiekeroog hat die Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der im Zusammenhang bebauten Bereiche in Grundzentrum Spiekeroog überprüft, das Plangebiet dient der Nachverdichtung.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die geplante Bebauung überwiegend nach Süden ausgerichtet, so dass eine energiesparende Bauweise möglich ist. Durch die Festsetzung von geneigten Dächern soll der Einsatz von Solaranlagen gefördert werden. Zudem werden Empfehlungen für die Ausgestaltung der Gebäude und Grundstücke gegeben.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen im Plangebiet wird gemäß der vorliegenden Planung ein „Wohngebäude“ festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Gemeinde bei der Aufstellung des Bauleitplans nicht an die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird nicht für notwendig erachtet, weil hier nur ein sehr enges Baufenster festgesetzt worden ist, dass sich an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientiert. Innerhalb dieser Fläche ist ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von maximal 210 m² (zzgl. Terrassen) zulässig. Zulässig sind nur „Dauerwohnnutzungen“, keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in irgendeiner Form. Telekommunikations- oder Funkmasten sind zum Erhalt des Ortsbildes ausgeschlossen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt. Zusammen mit der Festlegung von Traufhöhe von 5,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m, jeweils bezogen auf die nächste öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Westerloog“) werden inseltypische Gebäudekörper gesichert, die sich auch in die angrenzende Bebauung einfügen. Das Gelände liegt ca. 1,30 m höher als diese Verkehrsfläche. Die Höhe der geplanten Gebäude ist mit ca. 8,20 m über Geländeoberkante vorgesehen.

Die Regelungen zu der Gestaltung der Gebäude (Dachform und -neigung, Dachüberstände, Dachaufbauten, Veranden und Wintergärten, die zu verwendenden Materialien für Dächer, Außenwände und Einfriedungen sowie die Farbwahl entspricht der inseltypischen Bebauung und soll auch hier wieder aufgenommen werden. Sie waren auch Gegenstand der Gestaltungssatzung II der Gemeinde Spiekeroog.

4.3 Überbaubare / nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind eng an das städtebauliche Konzept angelegt, Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen prinzipiell zulässig, dabei werden Nebenanlagen als Gebäude auf die Maximalgröße von 20 m² pro Wohnhaus eingeschränkt.

Veranden sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen sich jedoch an die Gestaltungsvorgaben der Baugestaltungssatzung I der Gemeinde Spiekeroog halten. Dieses betrifft sowohl die Größe einer Veranda wie auch deren bauliche Gestaltung.

4.4 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von erneuerbaren Energien (gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 35° und höchstens 50° herzustellen. Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden zudem folgende **Empfehlungen** für die Ausgestaltung der Gebäude und Grundstücke gegeben:

- ❖ Einsatz von Solaranlagen auf Dächern,
- ❖ Fassaden- und Dachbegrünung zur Klimaregelung,
- ❖ Verwendung von verschattungsarmen Hauptfensterflächen,
- ❖ Einsatz von Passivhäusern (Gebäude mit geringem Energiebedarf ohne zusätzliche Heizung),
- ❖ Verwendung von wasserdurchlässigen Versieglungsmaterialien für Wohnwege, Zufahrten, private Stellplätze (z.B. wasserdurchlässiger Pflaster mit hohem, z.B. mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen),
- ❖ Mulden- Rigolensystem auf privaten Grundstücken,
- ❖ Einbau von unterirdischen Regenwasserspeichern,
- ❖ dezentrale Warmwasserversorgung für mehrere Gebäude durch Brennwertkessel.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	1.198 m²
Baugebiet „Wohngebäude“, davon	1.198 m ²

Überbaubare Grundstücksfläche	504 m ²
Nicht Überbaubare Grundstücksfläche	694 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt ebenfalls über den OOWV, der an der Gemeindestraße Achter d' Diek eine zentrale Kläranlage unterhält.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG. Hier werden Netzerweiterungen notwendig sein.

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Wittmund gewährleistet.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Rat

Ortübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes „B-Plan Flurstück 19/5 Westerloog“
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 20.10.2013

Die Begründung ist dem Bebauungsplan „B-Plan Flurstück 19/5“ als Anlage beigelegt.

Spiekeroog, den 20.10.2013

Bürgermeister