

# Gemeinde Juist

Landkreis Aurich

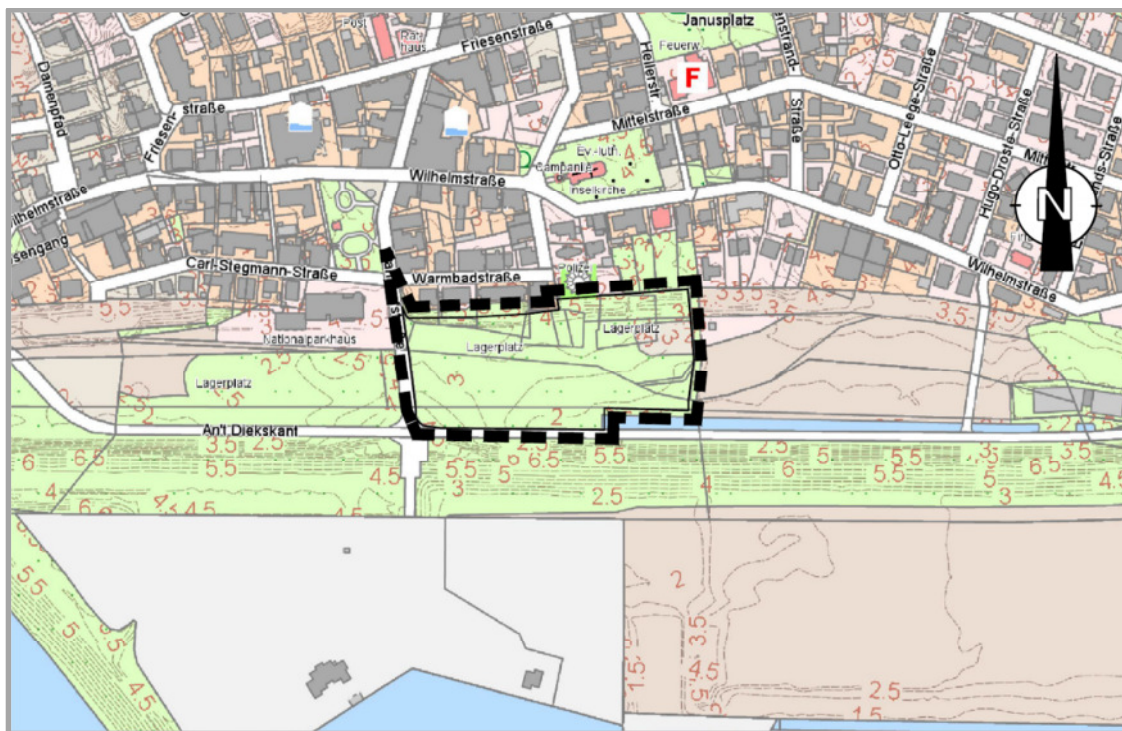
## Bebauungsplan Nr. 12

„Zwischen den Deichen“

## 1. Änderung

### Abwägungsvorschläge

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Planungsstand: 08.04.2019

Übersichtskarte

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.12.2015 - 12.01.2016**

**Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

<b>Folgende beteiligte Behörden haben keine Antwort / Stellungnahme abgegeben:</b>		
1.	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich,	Fehlanzeige
2.	Bistum Osnabrück, Abtlg. Kirchengemeinden, Osnabrück	
3.	BUND Regionalverband Ostfriesland, Aurich	
4.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Osnabrück	
5.	Bundesnetzagentur	
6.	Chemisches Untersuchungsamt Emden	
7.	Evangelisch-reformierte Kirche	
8.	Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH +Co. KG	
9.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	
10.	Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer, Wilhelmshaven	
11.	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg	
12.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden, Emden	
13.	Staatliches Baumanagement Ems-Weser, Standort Emden	
14.	Niedersächsisches Landesamt für Soziales, Jugend und Familie, Oldenburg (Mit dem Vermerk Irrläufer zurückgekommen)	
15.	Polizeiinspektion Aurich / Wittmund	

<b>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen:</b>		
<p>16. <b>EWE Wasser GmbH</b> - mit Schreiben vom 23.12.2015</p> <p>17. <b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b> - mit Schreiben vom 13.01.2016</p> <p>18. <b>IHK</b> - mit Schreiben vom 08.01.2016</p> <p>19. <b>NLWKN, Betriebsstelle Aurich</b>- mit Schreiben vom 06.01.2016</p>		<b>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</b>
	<b>Stellungnahmen / Anregungen</b>	<b>Abwägungsempfehlung</b>
<p>20. <b>Deutsche Telekom AG</b> – mit Schreiben vom 05.01.2016</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Dabei handelt es sich um ein aufgegebenes Kabel entlang der Bahnhofstraße und um ein Anschlusskabel zur Versorgung dieses Grundstücks.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen</p>		<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

	<p>Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder mailto: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom kann unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 beauftragt werden.</p>	
<p><b>21.</b></p>	<p><b>EWE Netz GmbH</b> – mit Schreiben vom 13.01.2016</p> <p>In dem Plangebiet befinden sich 20-kV und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zu gehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

<p><b>22.</b></p>	<p><b>LGLN, Katasteramt Norden</b> – mit Schreiben vom 22.12.2015</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung:</p> <p>Die Planungsunterlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur G. Hattermann aus Emden erstellt. Die katastertechnische Bescheinigung wird ebenfalls von dort ausgestellt.</p>
<p><b>23.</b></p>	<p><b>Landkreis Aurich</b> – mit Schreiben vom 25.01.2016</p> <p>Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet grenzt in einer Entfernung von ca. 380 m an das Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und das Natura 2000 Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“.</li> </ul> <p>• Unter Punkt 3 der 'Zusammenfassende Bewertung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung:</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wurde eine FFH-Vorprüfung (Prüfung auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH Gebietes 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ mit dem dazugehörigen EU- Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“) beauftragt und erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in der Begründung eingearbeitet. Es wurden keine Beeinträchtigungen ermittelt die auf die Schutzgebiete einwirken.</p>

	<p>Umweltauswirkungen' wird dargelegt, dass keine geschützten Biotope vorgefunden wurden. Diese Einschätzung bedarf zunächst einer genauen Biotoptypenkartierung. Die Darstellung der Biotoptypen in der Biotoptypenkarte der Nationalparkbehörde befreit nicht von einer detaillierten Kartierung. Der Zeitpunkt der Kartierung hat während der Vegetationszeit zu erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Alternativenprüfung als Bestandteil der Bauleitplanung und Umweltprüfung (Anlage 1 zum BauGB, Nr. 2 d) ist unerlässlich.</li> <li>• Die Verlängerung des SO 1 - Gebietes ist im Bereich des alten Deiches vorgesehen. In diesen Bereich ragen einzelne Gebäudeteile, die Anpassung sollte keine zusätzlichen Vorbauten erlauben.</li> <li>• Innerhalb der SO2 und SO3 Gebiete (hier: DRK und Feuerwehr) sind Dienstwohnungen mit Ausnahme von Bereitschaftszimmern auszuschließen. Die Errichtung von Dienstwohnungen ermöglicht das Dauerwohnen, die Vogelwelt innerhalb des angrenzenden FFH-Gebietes wird durch Lärm und Lichteinwirkung beeinträchtigt.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Eine Biotoptypenkartierung wurde im Sinne der Stellungnahme erstellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wurden die Planunterlagen um eine Alternativenprüfung im Sinne der Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Im Rahmen der weiteren Planung wurde der räumliche Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich reduziert. Entsprechend wurden die in der Stellungnahme genannten archäologisch sensiblen Bereich nicht überplant.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wurden bei der weiteren Planung die die bis zu 11 Personal- und Dienstwohnungen aufgegeben. Innerhalb der Gemeinbedarfseinrichtungen sind entgegen der ursprünglichen Planfassung ausschließlich Räume für Bereitschafts- und</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung sowie zur Kompensation des Eingriffs sind darzustellen.</li> <li>• Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung sind das Schutzgut Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften zu berücksichtigen.</li> <li>• Der Boden wird gemäß Kartenserver des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) unter der Kategorie „Suchräume für seltene Böden“ mit der Bezeichnung „Seltene Böden“ eingestuft.</li> <li>• Entsprechend den Umweltkarten Niedersachsen werden nachfolgende wertvolle Bereich ausgewiesen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Für Brutvögel wertvolle Bereiche (2006) nationaler Bedeutung</li> <li>○ Für Brutvögel wertvolle Bereiche (2010, ergänzt 2013) landesweiter Bedeutung.</li> </ul> </li> <li>• Teilbereich des BPlanes Nr. 12 liegen innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in der 50,0 m Entfernung von der landesseitigen Grenze des</li> </ul>	<p>Aufsichtspersonen zulässig. Daher ist eine selbständige Haushaltsführung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Eine Störwirkung auf das direkt angrenzende EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet durch ein Dauerwohnen ist daher nicht mehr gegeben.</p> <p>Die Planunterlagen wurden im Sinne der Stellungnahme überarbeitet.</p> <p>Die Planunterlagen wurden im Sinne der Stellungnahme überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen ergänzt. Erläuterung:</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wird die Bewertung der Böden im Rahmen der Eingriffsregelung beachtet. Die Planunterlagen wurden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen ergänzt. Erläuterung:</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wird die Bewertung der Brutvogelvorkommen beachtet. Die Planunterlagen wurden entsprechend überarbeitet.</p>
--	---	---

	<p>Deiches. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Bauliche Anlagen und/oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung §16 (3) NDG. Zu den baulichen Anlagen gehören auch die Erschließung von Flächen mit Straßen, Wegen, Kanalbauarbeiten, Versorgerleitungen wie Strom, Gas oder Wasser u.d.gl.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es muss geprüft werden, ob es sich bei dem vorhandenen Deich um ein Denkmal handelt. Die Ostfriesische Landschaft ist diesbezüglich um Stellungnahme zu bitten.</li> <li>• Die Flächen SO 2 und SO3 sollten als Flächen für Gemeinbedarf (DRK und Feuerwehr) festgesetzt werden. Bezüglich des SO1 Gebiets ist ein</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme werden die Planunterlagen grundlegend überarbeitet. Hierbei werden landseitig in einem Abstand von 50, 00 m von den Deichanlagen keine baulichen Anlagen vorbereitet. Die in der Stellungnahme genannte Deichschutzzone wird zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierbei wird die Deichschutzzone ausgehend von der Nutzungsgrenze des Deichbinnengrabens (Sieleinlauf) mit einem Abstand von 50 m eingehalten. Die Deichschutzzone wird zeichnerisch und textlich nachrichtlich aufgenommen.</p> <p>Die erforderliche Deichschutzzone wird von Anlagen jeder Art freigehalten. Deichrechtliche Genehmigungen werden daher zur Realisierung der Vorhaben nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet. Erläuterung: Entsprechend einer Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft handelt es sich ein der genannten Deichanlage um ein Baudenkmal, wodurch ggf. im Rahmen der weiteren Planung eine fachliche Baubegleitung erforderlich wird. Im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung wird die Ostfriesische Landschaft frühzeitig beteiligt. Hinweis entsprechend der Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft ist auf den Planunterlagen vorhanden.</p>
--	---	--



	<p>Verweis auf die Festsetzungen des B-Plan 1 nicht ausreichend.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Befinden sich Oberflächengewässer in der Form von Gräben, Grütten, sowie ggf. Blänken und Teiche sind diese in ihrer Form und Funktion zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Um den Gewässerabfluss von Gräben zu gewährleisten, ist eine Routine mäßige, wechselseitige Räumung der Gewässer notwendig. Hierzu ist in der Regel ein Räumstreifen, der frei von jeglichen festen Hindernissen sein muss, vorzuhalten.</li> <li>• Das RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Seit der Bekanntmachung der Planungsabsichten im Januar 2009 befindet sich der Landkreis Aurich in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Darin werden die Ziele und Grundsätze der regionalen Raumordnung neu festgelegt. Satzungsbeschluss und Genehmigung sollen in diesem Jahr erfolgen. Die Aussagen des Entwurfs des RROP aus dem Jahr 2015 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu beachten.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet. Erläuterung:</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme werden die Bereiche des SO2 und SO3 zukünftig als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das SO 1 - Gebiet wird aus dem räumlichen Geltungsbereich entfernt und damit nicht mehr Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In einem südlichen Teilbereich verläuft angrenzend ein Gewässer II. Ordnung, dessen Räumstreifen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche. Die bestehende Zugänglichkeit und Freihaltung werden im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht eingeschränkt.</p> <p>Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Inselgemeinde Juist vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 100 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich, Herrn Meinke, und dem zuständigen Gemeindebrandmeister abzustimmen.</li> <li>• Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.</li> <li>• Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.</li> <li>• Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.</li> <li>• Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Der vorgeschlagenen Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan wird entsprochen.</p>
--	--	---

	<p>Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in §1 VI Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern in der Auslegungsbekanntmachung, dem völligen Fehlen der Angaben i. S. des §3 II S.2 Halbs. 1 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen ist und deshalb ein nach §214 I S.I Nr.2 beachtlicher Verfahrensfehler sein kann. Des weiteren weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach „die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese In der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.“ (BVerwG 4 CN 3.12)</li> <li>• Die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
--	--	--

<p>24.</p>	<p><b>LGLN Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover</b> – mit Schreiben vom 22.12.2015</p> <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Die Hinweise zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung beachtet. Erläuterung:</p> <p>Im Rahmen der Planung erfolgte zwischenzeitlich die Beauftragung einer Luftbildauswertung beim LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst. Entsprechend der Auswertung vom 13.02.2019 ist festzustellen dass im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung im nordöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche weitere Erkundungen erforderlich werden. Ferner wird der folgende Hinweis aufgenommen:</p> <p>Kriegseinwirkungen Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich.</p>
------------	--	--

<p>25.</p>	<p><b>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Norden – Norderney</b> – mit Schreiben vom 09.02.2016</p> <p>Die Gemeinde Juist plant, den Bebauungsplan Nr. 12 - „Zwischen den Deichen“ einer 1. Änderung im einem bestimmten Abschnitt zu unterziehen und bittet die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gem. §4(1) BauGB.</p> <p>Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney nimmt zu dem Vorentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Resümee:          Nach Durchsicht des Entwurfes kann festgestellt werden, dass die Abstimmungen zum Deich- und Küstenschutz, z.B. der daraus folgenden Baugrenzen- Verläufe, welche im Vorfeld der Aufstellung der Planunterlagen erörtert wurden, in dem aufgestellten Plan Berücksichtigung gefunden haben. Somit sind die anfänglichen sehr erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplan aus der Sicht der Trägers der Deich- und Schutzdünen-sicherheit minimiert worden.</p> <p>1. Prüfbemerkungen 1.1 zum Bebauungsplan:          Gegen den Entwurf bestehen dennoch in Teilbereichen grundsätzliche Bedenken aufgrund der Tatsache, dass Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes sich innerhalb der Deichschutzzone befinden, welche sich auf einer Breite von 50m entlang des gewidmeten Deiches erstreckt.</p> <p>Prüfbemerkung:          Die Flächen für den Hochwasserschutz (Deichschutzzone) sind in dem Plan und in der Legende richtig dargestellt.</p> <p>Hinweis: Die Fläche der Deichschutzzone sollte entsprechend der Darstellung im B-Plan Nr. 4 ebenfalls in gleicher Art schraffiert dargestellt werden, um eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme werden die Planunterlagen grundlegend überarbeitet. Hierbei werden landseitig in einem Abstand von 50, 00 m von den Deichanlagen keine baulichen Anlagen vorbereitet. Die in der Stellungnahme genannte Deichschutzzone wird zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Hierbei wird die Deichschutzzone ausgehend von der Nutzungsgrenze des Deichbinnengrabens (Sieleinlauf) mit einem Abstand von 50 m eingehalten. Die Deichschutzzone wird zeichnerisch und textlich nachrichtlich aufgenommen.</p> <p>Die erforderliche Deichschutzzone wird von Anlagen jeder Art freigehalten. Deichrechtliche Genehmigungen werden daher zur Realisierung der Vorhaben nicht erforderlich.</p>
------------	--	---

<p>klare Darstellung der betroffenen Fläche, welche mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt ist, zu erhalten.</p> <p>1.2 zur Begründung: In dieser im Bebauungsplan dargestellten Flächen für den Hochwasserschutz (Deichschutz-zone) ist zu beachten, dass gemäß § 16 NDG Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Dazu gehören nicht nur Gebäude, sondern auch bauliche Anlagen, Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc.. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot Im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Es ist hier für jede Nutzung, bzw. Errichtung eine Deichrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Deichbehörde, hier beim Landkreis Aurich, einzuholen. Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Grenzen des Hauptdeiches widerspricht dem NDG als Spezialrecht, ebenso die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen jeder Art in der Deichschutzzone. Die betroffenen Flächen sind zu kennzeichnen, in denen jede Benutzung grundsätzlich verboten ist (Deichschutzzone) bzw. in denen die Errichtung, oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art sowie grundsätzlich verboten sind (siehe oben Punkt 1.1). Diese Auflagen sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes und der Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplanes sind entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Prüfbemerkung: Diese o.g. Feststellungen sind in dem Textteil der Begründung unter Anstrich 3.1 schriftlich zu ergänzen. Die §§14 und 16 des Niedersächsischen</p>
--

	<p>Deichgesetztes NDG sind in der Begründung in Textform als Auszug zu integrieren.</p>	
<p><b>26.</b></p>	<p><b>Ostfriesische Landschaft</b> – mit Schreiben vom 12.01.2016</p> <p>Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:  Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Planunterlagen aufgenommen.</p>
<p><b>27.</b></p>	<p><b>Ostfriesische Landschaft</b> – mit Schreiben vom 13.03.2016</p> <p>Leider ist von ihm der Deich/sind die Deichlinien aufgrund eines fehlenden Eintrages in der Denkmalkartei nicht erkannt worden. In dem von Ihnen angefragten Areal sind aber mehrere zeitlich unterschiedliche Linien vorhanden/ehemals vorhanden gewesen. Da über diese keine Unterlagen und Informationen vorliegen würde ich Sie bitten folgende Passage zum Verfahren zu nehmen: Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege leichte Bedenken. Es handelt sich bei dem Areal um einen Bereich verschiedener Deichlinien, zum einen jene, die im Relief zu erkennen ist zum anderen Belege in historischen Karten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung:</p>

	<p>Vor allem für den noch heute sichtbaren Deich ist eine fachliche Begleitung notwendig, da keine Daten zu Aufbau und Datierung vorliegen.</p> <p>Daher ist eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist uns dem Archäologischen Dienst frühzeitig, d.h. 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6,13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet v/erden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Planung wurde der räumliche Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich reduziert. Entsprechend wurden die in der Stellungnahme genannten archäologisch sensiblen Bereich nicht überplant.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Planunterlagen aufgenommen.</p>
<p>28.</p>	<p><b>BAIUDbw</b> – mit Schreiben vom 19.01.2016</p> <p>Leider hat mich Ihr Schreiben erst am 18. Januar 2016 erreicht. Die Zuständigkeit in der Bearbeitung der Belange öffentlicher Träger ist zum 01.07.2014 zum Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 gewechselt. Ich bitte, diese Änderungen in Ihren Unterlagen zu vermerken.</p> <p>Das von Ihnen geplante Gebiet liegt im Interessengebiet der</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>



	<p>Luftverteidigungsanlage Brockzetel und im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Wittmund. Die Belange der Bundeswehr werden daher berührt. Bis zu einer Bauhöhe von 30 Metern über Grund werden keine Forderungen die Infrastruktur betreffend geltend gemacht. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.</p>	<p>Erläuterung:  Eine Beeinträchtigung wird entsprechend der Festsetzungen ausgeschlossen, da die zulässige Gebäudehöhe weniger als 30m beträgt.</p>
<p><b>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:</b></p>		
<p>29.</p>	<p><b>Anlieger</b> – mit Schreiben vom 03.08.2012 und 27.02.2014 <b>Stellungnahme vom 03.08.2012:</b></p> <p>Wie ich der örtlichen Presse und weiteren Veröffentlichungen entnommen habe, beabsichtigt die Gemeinde Juist in nächster Zeit die Errichtung einer neuen Feuerwache zusammen mit noch weiteren benötigten Einrichtungen. Als Standort für dieses Vorhaben ist offensichtlich eine Fläche angedacht, die auf dem amtlichen Lageplan mit den Parzellennummern 452/142,437/142,146/2 und weiteren ausgewiesen ist. Die nördliche Grenze dieser Fläche schließt in einem Teilabschnitt an die südliche Grenze meines Grundstückes 87/5 an, d.h. hier würde ein direktes Nachbarschaftsverhältnis entstehen. Dieser Umstand könnte die Möglichkeit eröffnen mein Grundstück, dessen Erschließung von der Wilhelmstraße leider nicht zu erreichen ist, von dem Grundstück der neuen Feuerwache her zu erschließen. Ich stelle deshalb die Anfrage milder Bitte, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Gestaltungsüberlegungen für die Feuerwache eine solche Erschließungsmöglichkeit für mein Grundstück in die Planung einzubeziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Erschließung des Flurstücks 87/5 zurückgestellt. Das in der Stellungnahme genannte Grundstück ist Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8b, der aktuell durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“, überplant wird. Entsprechend der angestrebten Neufassung des Bebauungsplanes BP 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ wird auch das Flurstück 87/5 in den zukünftigen Bebauungsplan Nr.1 einbezogen. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung besteht die städtebauliche Zielsetzung in der Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für die Errichtung einer Rettungswache und eines Feuerwehrgebäudes. Hierbei handelt es sich um Sonderbauten, die nicht der klassischen Siedlungserweiterung dienen. Daher wird über die geplante Erschließung keine zusätzliche Siedlungserweiterung vorbereitet.</p>

	<p>Meine Überlegungen in dieser Sache möchte Ich Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch erläutern und darf Sie hierzu für eine Terminvereinbarung in den nächsten Tagen anrufen.</p> <p><b>Stellungnahme vom 27.02.2014:</b>          Im Dezember 2013 haben der Bauausschuss und der Gemeinderat der Gemeinde Juist eine Änderung des B'Planes Nr. 12 beschlossen. Danach sollen sowohl das Feuerwehrgebäude als auch das DRK- Gebäude einen neuen Standort im Deichvorlandgelände westlich der Pumpstation erhalten. In diesem Zusammenhang soll auch mein Flurstück 87/5 von dieser Fläche aus erschlossen werden. Einen entsprechenden Wunsch hatte ich auch Herrn Bürgermeister Patron in mehreren Gesprächen als auch in einem Schreiben vom 2.08.2012 mitgeteilt.          Im Bauvorbescheid des Landkreises Aurich (Az. IV-60-30-10428/2003) für die Bebauung meines o.g. Grundstücks war die Erschließung meines Grundstücks 87/5 bisher offen geblieben.          Mit der Aufstellung des neuen B'Planes wird die Erschließung nun ermöglicht. Für die Erstellung des entsprechenden Bebauungsplanes wurde nach einer Pressemitteilung bereits das Planungsbüro <b>Urbano</b> in Norden beauftragt. Wie mir von Ihnen mitgeteilt wurde, fehlen lediglich noch die entsprechenden Planungsvorgaben für das Feuerwehr- und das DRK-Gebäude, um den Bebauungsplan fertigzustellen. Dieser muss dann anschließend noch in der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt werden, bevor er in Kraft treten kann.          Da es im Laufe eines Jahres bekanntlich nur ein sehr begrenztes Fenster für eine Bautätigkeit auf Juist gibt, würde sich eine Verzögerung meines Bauvorhabens außerordentlich kostentreibend auswirken.          Ich wäre Ihnen daher sehr dankbar, wenn seitens der Gemeinde Juist die noch fehlenden erforderlichen Unterlagen möglichst bald erstellt würden, damit die Auftragsvergabe für das geplante Gebäude, das nach Möglichkeit entsprechend dem Wunsch der Gemeinde Juist auch eine kleine Wohnung für</p>	<p>Entsprechend der Bestandssituation werden die rückwärtigen Grundstücksbereiches entlang der Wilhelmstraße über private Flächen erschlossen. Im Sinne einer harmonischen Siedlungsentwicklung soll dieses Gestaltungsprinzip einheitlich fortgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.          Erläuterung:          Siehe oben.</p>
--	--	--

---

	Insulaner-Personal einschließen soll, noch rechtzeitig im Sommer d. J. erfolgen kann.	
--	---	--