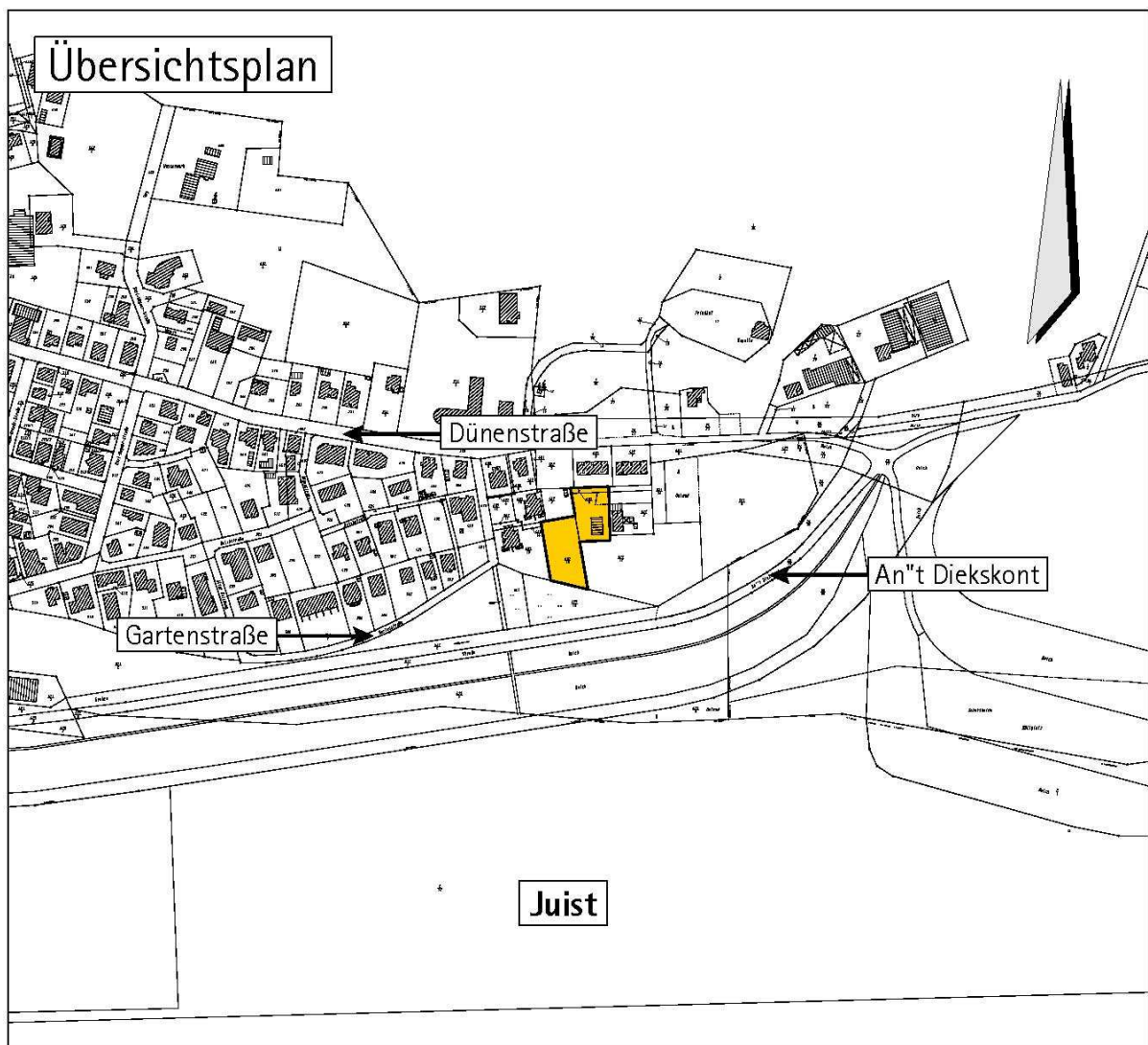


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14.1 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 und 14 „Östlich der Gartenstraße“ der Inselgemeinde Juist

Aufgestellt: Landkreis Aurich, Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz

Fassung vom 28.12.2012, geändert:



1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1. ALLGEMEINES.....	1
1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN	1
1.2.1. <i>Raumordnung</i>	1
1.2.2. <i>Flächennutzungsplan</i>	2
1.2.3. <i>Sanierungsgebiet</i>	2
1.2.4. <i>Dorferneuerungsmaßnahmen</i>	2
1.3. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	2
1.4. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG.....	2
1.4.1. <i>Veränderungssperre</i>	2
1.4.2. <i>Zurückstellung von Baugesuchen</i>	2
2. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
3. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	3
4. ANBINDUNG AN DAS ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSNETZ.....	3
5. STÄDTEBAULICHE WERTE.....	3
6. VERANLASSUNG DER PLANUNG.....	3
6.1. INHALT DER ÜBERPLANUNG	4
7. PLANUNGSLEITLINIEN	5
8. IMMISSIONEN	7
8.1. LANDWIRTSCHAFT/ FUHRBETRIEB	7
8.2. VERKEHRSLÄRM	7
9. FESTSETZUNGEN	7
9.1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	7
9.1.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
9.1.1.1. <i>Sonstige Sondergebiete</i>	7
9.1.1.2. <i>Stellplätze und Garagen</i>	8
9.1.1.3. <i>Nebenanlagen</i>	8
9.1.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
9.1.2.1. <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	9
9.1.2.2. <i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	9
9.1.2.3. <i>Vollgeschosse (Z)</i>	9
9.1.3. <i>Bauweise</i>	9
9.1.3.1. <i>Offene Bauweise</i>	9
9.1.3.2. <i>Geschlossene Bauweise</i>	10
9.1.3.3. <i>Abweichende Bauweise</i>	10
9.1.3.4. <i>Im Plan festgesetzte Bauweise</i>	10
9.1.4. <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	10
9.1.4.1. <i>Baugrenzen</i>	11
9.1.5. <i>Grünflächen</i>	11
9.2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.....	11
9.2.2. <i>Textliche Festsetzungen</i>	11
9.2.2.1. <i>Bauliche Nutzung im SO -Gebiet</i>	11
9.2.2.2. <i>Nebenanlagen</i>	11

9.2.2.3. Bestehende Bauleitpläne	11
9.2.2.4. Altablagerungen.....	11
9.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
9.3.1. Traufwandhöhe.....	12
9.3.2. Außenwände	12
9.3.3. Dächer	13
9.3.4. Dachaufbauten	14
9.3.5. Werbeanlagen.....	14
9.3.6. Abweichungen.....	15
9.4. HINWEISE	15
9.4.1. Bodenfunde	15
9.4.2. Deichschutzzone	15
9.4.3. Wasserschutzgebiet.....	15
9.4.4. Denkmalschutz.....	15
10. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES	15
10.1. WASSERVERSORGUNG	15
10.2. ENERGIEVERSORGUNG.....	15
10.3. TELEKOMMUNIKATION	16
10.4. ABWASSERBEHANDLUNG.....	16
10.5. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG.....	16
10.6. ABFALLBESEITIGUNG.....	16
11. ALTLASTEN/ALTABLAGERUNGEN	16
12. ERSCHLIEßUNG	16
13. LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ	16
14. UMWELTBERICHT	16
15. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	17

Anlagen:

**Grundstück Gartenstraße Juist Konzept für Teilsanierung, Firma Böker und Partner
Oldenburg den 30.10.2012**

1. Vorbemerkungen

1.1. ALLGEMEINES

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14.1 aufzustellen.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB (21. Dezember 2006) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Durch die geplante Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (siehe hierzu Begründung letzter Punkt). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betragen $\ll 20.000 \text{ m}^2$ (§ 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung).

1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN

1.2.1. Raumordnung

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 "Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung" heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilbereichen führt.

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnungsprogramm (BROP)

> daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

> daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren.

Der bestehende Entwurf des RROP 2004 bedarf noch grundlegender Überarbeitung und einer UVP. Bis dahin wird das LROP in der Fassung vom 08. Mai 2008, Neubekanntmachung Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 22. Mai 2008, Anwendung finden.

Im LROP sind keine entstehenden Darstellungen getroffen.

1.2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für die Inselgemeinde Juist nicht vor.

Die rechtliche Grundlage hierfür liegt in § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

1.2.3. Sanierungsgebiet

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 ff BauGB sind für diesen Bereich nicht festgelegt und sind auch nicht geplant.

1.2.4. Dorferneuerungsmaßnahmen

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Dorferneuerungsmaßnahmen sind nicht beabsichtigt.

1.3. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Juist wurde am 11.12.1998 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtsverbindlich.

Es folgte die Änderung Nr. 1, die am 06.08.2010 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden ebenfalls rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Juist wurde am 09.07.1993 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtsverbindlich. Es folgten die Änderungen 1 – 3.

1.4. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG

Um Vorhaben zu verhindern, die nicht den künftigen Planungsabsichten und Planungen entsprechen, hat das Baugesetzbuch den Gemeinden mehrere Möglichkeiten an die Hand gegeben. Im zweiten Teil des BauGB mit der Überschrift "Sicherung der Bauleitplanung" steht im ersten Abschnitt die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB zur Verfügung. Weitere Möglichkeiten des Eingreifens sind im dritten Abschnitt mit "gesetzliche Vorkaufsrechte" gegeben.

1.4.1. Veränderungssperre

Die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB soll verhindern, dass während der Planaufstellung Tatsachen geschaffen werden, die später der Verwirklichung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sie erschweren und verteuern. Eine Veränderungssperre kann von der Gemeinde erlassen werden, wenn sie beschlossen hat, für ein bestimmtes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes bereits hinreichend konkretisiert sind. Je nach Inhalt der Veränderungssperre kann somit für einen bestimmten Zeitraum praktisch ein allgemeines "Bauverbot" bzw. "Veränderungsverbot" für ein bestimmtes Gebiet ausgesprochen werden.

1.4.2. Zurückstellung von Baugesuchen

Zur Sicherung eines Bebauungsplanes muss nicht immer eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen werden. Es kann zunächst genügen, bestimmte einzelne Bauvorhaben zu verhindern. Diese Möglichkeit gibt § 15 BauGB. Wenn die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre zwar gegeben sind, diese aber (noch) nicht beschlossen ist, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch die bauliche Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Zur Sicherung der planerischen Absichten wird die Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall entscheiden, ob sie von der Möglichkeit der Zurückstellung der Entscheidungen von Baugesuchen gem. § 15 BauGB Gebrauch macht.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und auf dem Bebauungsplan ersichtlich.

3. Örtliche Gegebenheiten

Der Planungsbereich liegt im östlichen Bereich der Inselgemeinde.

Das Gebiet wird hauptsächlich geprägt durch Betriebe für Kur-, Heil und Erholungszwecke, Wohnungen und der Inselversorgung dienenden Einrichtungen. Die sonstigen Gegebenheiten sind aus der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ersichtlich.

4. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die Dünenstraße erschlossen. Die Dünenstraße sichert die Verbindung in das Zentrum von Juist, als auch zum Verkehrslandeplatz der Inselgemeinde.

5. Städtebauliche Werte

Gesamtes Plangebiet	2.295	m ²	100 %
Bauflächen	1.503	m ²	65,49 %
Grünfläche (privat)	792	m ²	34,51 %

6. Veranlassung der Planung

Die grundsätzlichen Zielvorstellungen der Inselgemeinde Juist für eine Bebauung in diesen Bereich werden durch den Bebauungsplan Nr. 14.1 nicht in Frage gestellt. Durch diese Aufstellung werden im Bebauungsplan Bauflächen neu festgesetzt.

Um die rechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung der Bebauung zu erreichen hat der Verwaltungsausschuss der Inselgemeinde Juist am 07.04.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14.1 („östlich der Gartenstraße“) aufzustellen.

Die Gemeinde hat ein Interesse diese Flächen zu entwickeln, um den östlich der Gartenstraße bebauten Siedlungsrand der Gemeinde Juist sinnvoll zu verdichten und gleichzeitig städtebaulich abzurunden.

Die Inselgemeinde Juist will im Bereich der Grundstücke östlich der Gartenstraße (Flurstück 487/16 und teilweise 421/17 Flur 4) die Möglichkeit der Wohnbebauung zulassen. Wegen der Nachfrage an Baugrundstücken bietet es sich an, das Plangebiet zu verdichten und die unbebauten Flächen baureif zu machen. Vor allem für Einheimische werden somit Bauplätze geschaffen. In vielen Fällen wollen die Kinder, in unmittelbarer Nähe zum Elternhaus bauen, um dann später die Eltern versorgen zu können.

In dem derzeit unbebauten Planbereich östlich der Gartenstraße sollen demnach durch Nachverdichtung Grundstücke zugelassen werden, um der Nachfrage gerecht zu werden. Die Bauweise wird weitgehend eingehalten, um den Gebietscharakter zu erhalten.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.1 befindet sich im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 14. Der Bebauungsplan Nr. 14 beinhaltet auf den Flurstücken 487/8, 487/16 und 421/17 ein SO 4- Gebiet (§ 4, Bebauungsplan Nr. 14, textliche Festsetzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. zu vermietender Ferienwohnungen/ Appartements, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber, Leiter und sonstige in den Betrieben beschäftigte Personen) mit einer II- geschossigen, offenen Bauweise, max. Traufhöhe von 7,50 m ü. NN, eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,5 sowie private Grünfläche mit besonderer Zeckbestimmung/ Düne.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 ist für den Bereich eine private Grünfläche/ Grünland festgesetzt. Des weiteren befindet sich auf den genannten Grundstücken tangierend die Deichschutzzone (50,00 m), Grünland und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

6.1. INHALT DER ÜBERPLANUNG

Die Art der Nutzung wird für den Bebauungsplanes Nr. 14.1 als SO - Gebiet bezeichnet, in der Wohngebäude, Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen/ Appartements zulässig sind. Andere Nutzungen sollen hier zugunsten einer größeren Ruhe nicht zugelassen werden.

Es sollen Bauflächen durch Baugrenzen in einer offenen Bauweise festgesetzt werden, die außerhalb der Deichschutzzone bleiben. Die GRZ und GFZ wird bei dieser SO - Fläche auf 0,3 und 0,5 bei zwei Vollgeschossen und einer Traufwandhöhe von max. 3,50 m festgesetzt. Um eine aufgelockerte Bauweise zu gewährleisten, soll der Abriss des Schuppens (Lage auf dem Flurstück 421/17) bei in Anspruchnahme der neuen östlichen Baufläche sichergestellt werden. Dies hat der Rat der Inselgemeinde Juist auf seiner Sitzung am 07.04.2011 beschlossen.

Mit den Festsetzungen wird verhindert, dass eine nicht ins östliche Ortsbild, an der Randlage von Juist einfügende Bebauung entstehen kann. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland und der Bereich der Deichschutzzone bleiben weiterhin, wie im Bebauungsplan Nr. 14 bestehen.

Die Ausweisung von Bauflächen dient der Abrundung der in diesem teilweise bebauten Bereich in östlicher Richtung. Mit dem Bebauungsplan 14.1 soll die weitere Entwicklung des Dorfrandes östlich der Gartenstraße fortgesetzt werden, um den Anforderungen einer städtebaulichen Entwicklung an die heutige Zeit nachzukommen. Der Bebauungsplan Nr. 14.1 fügt sich in die vorhandene Umgebung ein.

Nördlich am Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (die 2. Änderung des Bebauungsplanes grenzt südlich an die 1. Änderung), gegenüber der Flugplatzstraße sind 2 Reit- und Fuhrbetriebe. Durch ein Geruchsgutachten wurde im Zuge der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 14 nachgewiesen, dass es auf den neu festgesetzten Bauflächen zu keiner unzumutbaren Geruchsbelästigung kommt.

Das Geruchsgutachten, welches für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 angefertigt wurde, ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14.1 Altablagerungen vorhanden sind. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese Fläche gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Für den vom Bebauungsplan Nr. 14.1 betroffenen Altablagerungsbereich wurde ein Teilsanierungskonzept durch die Firma Böker und Partner erarbeitet (siehe auch Anlage, bzw. Punkt 11). Eine Sanierung der Altablagerungsfläche ist danach durchführbar.

7. Planungsleitlinien

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Des weiteren sollen gemäß § 1 Absatz 5 ff BauGB die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche,*
5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge,*
7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen der Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
 - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
8. *die Belange*
 - a) *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*
 - b) *der Land- und Forstwirtschaft,*
 - c) *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*

- d) *des Post- und Telekommunikationswesens,*
 - e) *der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser,*
 - f) *der Sicherung von Rohstoffvorkommen,*
9. *die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
 10. *die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,*
 11. *die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*
 12. *die Belange des Hochwasserschutzes.*

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diese Planungsleitlinien sind auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen, so dass schon einige Belange bei jenem Aufstellungsverfahren behandelt worden sind.

Das oben angegebene Planungsbedürfnis schließt auch die Pflicht der Gemeinden ein, zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung Bauleitpläne geändert, ergänzt oder aufgehoben werden sollen, namentlich auch aus Gründen des Umweltschutzes.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist besonders zu erwähnen, dass auch dazu beigetragen werden soll, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Dies bedeutet nicht nur, eine Verschlechterung der natürlichen Lebensgrundlagen zu verhindern, sondern auch dafür zu sorgen, die natürlichen Lebensgrundlagen vor allem dort, wo sie beeinträchtigt sind, zu verbessern.

Auch der Belang "Naturhaushalt" beinhaltet sowohl den Schutz seines Gefüges als auch den Schutz seiner einzelnen Bestandteile. Zu diesem gehören sowohl die Tier- und Pflanzenwelt wie auch Boden, Wasser und Luft.

Das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist ebenfalls für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wichtig. Die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Einrichtungen, einschließlich solcher des Mittelstandes, sollen angemessen berücksichtigt werden, auch im ländlichen Raum.

Die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als besonders wichtiges Kriterium für die Abwägung der vielfältigen Belange ist besonders zu berücksichtigen. Dieses Gebot kann vor allem auch darin seinen Ausdruck finden, das hier nach den örtlichen Verhältnissen und der städtebaulichen Situation anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeit der innerörtlichen Entwicklung auszuschöpfen und bei Inanspruchnahme unbebauter Flächen flächensparende Bauweisen zu bevorzugen sind. Davon kann im Rahmen der Bauleitplanung in begründeten Fällen abgewichen werden, zum Beispiel wenn städtebauliche Alternativen nicht möglich sind, der Verzicht auf Neuausweisung von Bauland zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung anderer Belange führen würde oder auch wenn Gründe des Umweltschutzes eine Abweichung erforderlich machen. Darüber hinaus soll die Verpflichtung auch dem flächensparenden Bauen soweit dienen, als dadurch die Baukosten verringert werden können. Die Gemeinden können den Erfordernissen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden durch die in vielfältiger Weise möglichen Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen Rechnung tragen.

Über diesen und anderen Belangen hat der Rat der Inselgemeinde Juist eine Abwägung vorzunehmen. Im Rahmen der Abwägung ist vor allem darüber zu entscheiden, welche Belange vorgezogen oder zurückgestellt werden sollen, da eine Bauleitplanung fast immer irgendwelche Belange berührt. Die Entscheidung ist von der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde bestimmt. Sie unterliegt keiner rechtlichen Nachprüfung, soweit die der Gestaltungsfreiheit gesetzten rechtlichen Bindungen eingehalten werden.

Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zu objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Wird eine Abwägung mangelhaft oder sogar überhaupt nicht durchgeführt, können in der Regel Bauleitpläne nicht rechtswirksam werden.

8. Immissionen

8.1. LANDWIRTSCHAFT/ FUHRBETRIEB

Das Plangebiet wird nicht von landwirtschaftlichen Immissionen belastet.

Nördlich am Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, gegenüber der Dünenstraße/ Flugplatzstraße (nord- östliche Richtung) sind 2 Reit- und Fuhrbetriebe. Durch ein Geruchsgutachten wurde nachgewiesen, dass es auf den neu festgesetzten Bauflächen zu keiner unzumutbaren Geruchsbelästigung kommt.

8.2. VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet wird nicht von Verkehrslärm übergeordneter Straßen belastet.

9. Festsetzungen

9.1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

9.1.1. Art der baulichen Nutzung

9.1.1.1. Sonstige Sondergebiete

Nach den Bestimmungen des § 11 Abs. 1 der BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist folgendes geregelt:

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,

Ladengebiete,

Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,

Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,

Hochschulgebiete,

Klinikgebiete,

Hafengebiete,

Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Solarenergie, dienen.

Die Störanfälligkeit solcher Gebiete richtet sich nach dem jeweiligen Gebietscharakter, wobei der zulässige Störungsgrad ohne nähere Regelung seine Grenzen dort hat, was in den jeweils angrenzenden Gebieten noch als verträglich angesehen werden kann. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sind deshalb anzugeben.

Die Zweckbestimmung wird durch den Begriff SO und die Art der Nutzungen durch die textlichen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan näher festgelegt.

9.1.1.2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Allerdings ist die Zulässigkeit in Absatz 2 dieser Vorschrift näher modifiziert, wonach diese Anlagen nur für eine bestimmte Nutzung (Pkw, Lkw, verursachter Bedarf usw.) in bestimmten Baugebieten zulässig sind.

Es besteht auch die Möglichkeit nach § 12 Absatz 4 und 5 BauNVO, im Bebauungsplan festzusetzen, dass in bestimmten Geschossen oder in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Des Weiteren kann gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

In diesem Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12, Abs. 6 BauNVO unzulässig. Juist ist eine Kfz- freie Insel. Ein Bedarf für solche baulichen Anlagen bestehen somit also nicht.

9.1.1.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich den zulässigen Hauptnutzungen dienen und ihnen untergeordnet sind. Sie sind gemäß § 14 BauNVO in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig, sofern sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Es kann jedoch im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Als Nebenanlagen können bei einer Hauptnutzung "Wohngebäude" zum Beispiel gelten: Geräteräume, Abstellräume, Windschutzzäune, Hundezwinger usw..

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO innerhalb der 50 m Deichschutzzone unzulässig. Im übrigen sind sie zulässig als Einzelanlagen bis 15 m² Grundfläche je Baugrundstück.

9.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe baulicher Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 BauNVO höchstens betragen:

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA Ferien- hausgebieten)	0,4	1,2	
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	

Das zulässige Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden, da eine derart dichte Bebauung nicht ortsüblich ist.

9.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche gibt die Fläche an, mit der ein Gebäude in seinen Außenmaßen ein Grundstück überdeckt. Die Grundflächenzahl und die Grundfläche werden gemäß den Ausführungen des § 19 BauNVO berechnet, wobei einige Gebäude bzw. Gebäudeteile bei der Anrechnung außer Betracht bleiben.

Grundflächenzahl = Grundfläche/Grundstücksgröße

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl (oder die Größe der Grundfläche) festzusetzen.

In diesem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, so dass die höchstzulässige Ausnutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird.

9.1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche zulässig sind. Die Geschossfläche gibt die Fläche der Summe aller Vollgeschosse in den Außenmaßen an. Die Geschossflächenzahl und die Geschossfläche werden gemäß den Ausführungen des § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) berechnet, wobei einige Räume und Bauteile bei der Berechnung außer Betracht bleiben.

Geschossflächenzahl = Geschossfläche/Grundstücksgröße

In diesem Bebauungsplan wird eine GFZ von 0,5 festgesetzt, so dass die höchstzulässige Ausnutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird.

9.1.2.3. Vollgeschosse (Z)

Gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten Vollgeschosse (Z) als Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In § 2 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist die Geschossigkeit geregelt.

In diesem Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

9.1.3. Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Bauweise ist nicht ein Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine Festsetzung, die nur die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken regelt. Die bauliche Nutzung selbst wird durch die Bauweise nicht berührt.

Im Bebauungsplan ist gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit erforderlich, die Bauweise als offene (o) oder geschlossene Bauweise (g) festzusetzen. Es kann aber auch eine hiervon abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, die dann allerdings näher zu konkretisieren ist (z.B. durch textliche Festsetzung).

9.1.3.1. Offene Bauweise

Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand (Bauwuch) gekennzeichnet. In welcher Größe ein Grenzabstand eingehalten werden muss, ist in den §§ 7 ff der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt. In der offenen Bauweise können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, welche dieser Gebäudeformen zugelassen werden sollen.

Ohne besondere Festsetzungen sind alle drei möglichen Gebäudeformen zulässig. Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der einzelnen Gebäudeformen angelegt (Fickert/Fieseler zu § 22 BauNVO, Tn 6):

- Einzelhäuser sind allseitig freistehend und haben an beiden seitlichen Nachbargrenzen den Bauwuch (Grenzabstand) einzuhalten.

- *Doppelhäuser sind 2 selbständige an einer gemeinsamen Brandwand aneinandergebaute, im übrigen aber freistehende Gebäude. Sie können auf einem oder auf zwei Baugrundstücken errichtet werden. Im letzteren Falle verläuft eine Grundstücksgrenze in der Regel durch die Mitte der Brandwand.*
- *Hausgruppen sind mindestens drei selbständige an den Brandwänden - auch gestaffelt oder in beliebiger Form gereiht - aneinandergebaute Gebäude (zwei Kopfhäuser, ein oder mehrere Mittelhäuser). Sie können auf einem oder mehreren Grundstücken errichtet werden.*

9.1.3.2. Geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden. Hier müssen in der Regel Hausgruppen errichtet werden. Eine Längenbeschränkung wie in der Vorschrift zur offenen Bauweise gibt es hier nicht.

9.1.3.3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise lässt Variationen von den Regelungen der offenen oder geschlossenen Bauweise zu. Sie kommt dann in Frage, wenn offene oder geschlossene Bauweisen nicht zutreffen, in erster Linie also für besondere Bauformen wie Gartenhof- und Atriumhäuser, sowie für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Aufhebung oder Einschränkung der Längenbeschränkung von 50 m, Einzelhäuser mit Bauwuch nur an einer Seite (halboffene Bauweise), Kettenbauweise (EG kein Bauwuch, OG Bauwiche) usw.

9.1.3.4. Im Plan festgesetzte Bauweise

In diesem Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Sie entspricht der ortsüblichen Bauweise in diesem ländlichen Raum. Andere Bauweisen lassen sich aufgrund von Festsetzungen nicht erzwingen (Gartenhof- und Atriumhäuser), obwohl eigentlich auch die Baulandverknappung und Inanspruchnahme weiterer Teile der freien Landschaft für eine verdichtete Bebauung sprechen. Mit wenigen Ausnahmen ist das hier übliche freistehende Einfamilienhaus von der hiesigen Bevölkerung als Wohnform gewollt. Zwar werden aus Kostengründen die Baugrundstücke immer kleiner, hier und da wird auch ein Doppelhaus errichtet, für den Fremdenverkehr auch Wohnanlagen geschaffen, aber nach wie vor ist das Einfamilienhaus prägend in diesem Bereich. Da jedoch durch Beispielwirkung andere Tendenzen eingebracht werden sollen und dürfen, wird eine Gebäudeform nicht festgesetzt. Außerdem hat die Festsetzung von Gebäudetypen nur einen Sinn, wenn Einzelhäuser (Einfamilienhäuser, evtl. mit Einliegerwohnung) nicht gewünscht sind. Umgekehrt verhindert die Festsetzung von nur Einzelhäusern die Entstehung von aneinandergereihten "Hausscheiben" nicht, wenn sie auf einem Baugrundstück errichtet werden. Denn zwei auf einem Grundstück aneinandergebaute Wohnhäuser mit im übrigen seitlichem Grenzabstand sind aus planungsrechtlicher Sicht kein Doppel-, sondern ein Einzelhaus. Wird das Grundstück entlang der Haustrennwand geteilt, entsteht jedoch ein Doppelhaus.

9.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vor- beziehungsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwuch zulässig sind.

Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche. Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

9.1.4.1. Baugrenzen

In diesem Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren. Für die Festsetzung von Baulinien fehlt das Erfordernis, da weder einheitliche "Baufuchten" entlang der Straßen entstehen sollen, noch eine Staffelung aufgezwungen werden soll.

9.1.5. Grünflächen

Private Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Begründung:

Innerhalb des Plangebiets sind Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorhanden, welche auch weiterhin als solche genutzt werden sollen. Durch die zeichnerische Festsetzung wird der Erhalt gesichert und eine Versiegelung an diesen Stellen ausgeschlossen.

9.2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9.2.2. Textliche Festsetzungen

9.2.2.1. Bauliche Nutzung im SO -Gebiet

Im SO - Gebiet sind folgende Anlagen zulässig:

- a) Wohngebäude, Wohnungen
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen/ Appartements

9.2.2.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO innerhalb der 50 m Deichschutzzone unzulässig. Im übrigen sind sie zulässig als Einzelanlagen bis 15 m² Grundfläche je Baugrundstück.

Begründung:

Der Bereich 50 m landseitig vom Deich unterliegt den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes. Gemäß § 16 NDG dürfen in diesem Bereich Anlagen jeglicher Art nicht errichtet werden.

9.2.2.3. Bestehende Bauleitpläne

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14.1 treten die von dieser Planung berührten Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 14 außer Kraft.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird eindeutig das Rechtsverhältnis zu anderen Bebauungsplänen geregelt und im Plan selbst verdeutlicht.

9.2.2.4. Altablagerungen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich Altablagerungen. Bauliche Maßnahmen sowie Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen erst durchgeführt werden, wenn diese beseitigt worden sind. Der belastete Bereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen (PlanZV Punkt 15.12) gekennzeichnet.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es möglich, im Bebauungsplan in besonderen Fällen festzusetzen, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Mit der Durchführung der Bodensanierung wird sichergestellt, dass der Planbereich von Altablagerungen befreit ist und damit bauliche Maßnahmen sowie Veränderungen der Geländeoberfläche durchgeführt werden können.

9.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.3.1. Traufwandhöhe

In dem sonstigen Sondergebiet SO beträgt die Traufwandhöhe der Gebäude (äußere Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut in Fassadenmitte) mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen- gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossdecke (Gebäudesockel) bei einem Hauptbaukörper mit zwei Vollgeschossen mit Höhenbeschränkung max. 3,50 m.

Die Sockelhöhe der Gebäude ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes im Benehmen zwischen Gemeinde und Genehmigungsbehörde jeweils örtlich festzusetzen.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude über das zulässige festgesetzte Maß würden sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügen.

9.3.2. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 und 8004 verwendet werden.

Für Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO sind auch Außenwandverkleidungen aus Holz in den Farbtönen braun, entsprechend RAL-Farb-Nr. 8011, grün, entsprechend RAL-Farb-Nr. 6002 und farblose Lasierungen oder naturbelassen zulässig.

Innerhalb der SO-Gebietes sind für Außenwände von Gebäuden, die weder Wohngebäude noch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, abweichend von Satz 1 auch andere Materialien zulässig, die in Satz 2 aufgeführten Farben sind einzuhalten.

Begründung:

Neben der von weitem sichtbaren Dachstruktur eines Siedlungsbereiches ist die Außenwand eines Gebäudes in Gestaltung, Material, Farbe und Größenverhältnis ein prägendes Element einer ganzen Ortschaft. Charakteristisch für diesen Planungsraum sind Außenwände aus Vormauerziegeln in rötlichen Farben, weshalb diese Materialien und Farben als Rahmenbedingung auch vorgeschrieben wurden. Innerhalb dieser Vorgaben bleibt eine Vielzahl von Gestaltungsfreiheiten zur individuellen Architektur.

Kleinere Nebenanlagen und überdachte Stellplätze und Garagen sollen auch aus anderen Materialien zulässig sein. Damit wird ein Zugeständnis an die Gestaltungsfreiheit im kleinen Rahmen gegeben, der jedoch eine weit größere Bedeutung für den Einzelnen hat. Diese Anlagen werden meist einige Jahre nach Fertigstellung von den Hauptanlagen errichtet. Die Bedürfnisse nach Errichtung solcher Anlagen können aus wirtschaftlichen Gründen leicht durch

handwerkliches Geschick oder angebotene Fertigteilssysteme befriedigt werden. Massive Bauten benötigen fast immer die Beauftragung eines Bauunternehmers. Für überdachte Stellplätze und Garagen ist es außerdem nicht sinnvoll, die Holzstützen mit Vormauerziegel verblenden zu müssen.

In dem zugelassenen Umfang für andere Materialien in der Außenwand wird das Siedlungsbild kaum beeinflusst, da sie einerseits von der Größe sich den Hauptanlagen unterordnen und andererseits diese meistens im rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksteil errichtet werden.

9.3.3. Dächer

Mit Ausnahme der Dächer von Dachausbauten sind für die Gebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig, wobei die Giebelspitzen im obersten Drittel des Giebeldreieckes abgewalmt werden dürfen (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mind. 38° zu betragen und darf die Neigung von 50° nicht überschreiten.

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, deren Außenwände aus Vormauerziegeln bestehen und für Nebenanlagen von weniger als 15 cbm (Bruttorauminhalt), sind auch Flachdächer bis zu 15° zulässig. Für sonstige Nebenanlagen, deren Außenwände aus Holz bestehen, sind auch Dächer mit einer Neigung von 15° - 38° zulässig.

Die geneigten Dachflächen von mehr als 15° Neigung sind mit gewölbten Dachziegeln (DIN 456) wie Falzziegel, Hohlpfanne oder Betondachsteinen nach DIN 1115 einzudecken. Es dürfen nur unglasierte Ziegel/Dachsteine entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 8004 verwendet werden.

Begründung:

Ein wesentliches Merkmal von Siedlungsbereichen im ostfriesischen Raum sind die von weitem sichtbaren großen Dachlandschaften, die insbesondere durch große landwirtschaftlich genutzte Gebäude, den sogenannten "Plaatsen", und ihren weit heruntergezogenen roten Ziegeldächern geprägt wurden. Obwohl sich eine solche dörfliche Struktur hier nicht verwirklichen lässt, soll doch das Hauptmerkmal der Dachformen auch im kleineren Bereich noch erkennbar bleiben.

Sowohl die festgesetzte Dachform als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Diese Satteldächer, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigende Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. So sind die Abwalmungen der Giebeldreiecke, den im hiesigen Raum bekannten "Mall Jan", in vereinfachter Form nachempfunden worden. Sie tragen inzwischen zur Belebung der Dachlandschaft bei. Das Flachdach hatte auch eine gewisse Bedeutung, jedoch verschwindet es immer mehr wegen seiner bauphysikalischen Schwierigkeiten. Es soll in diesem Siedlungsbereich nicht zugelassen werden, da es nicht zur Entwicklung einer Dachlandschaft beiträgt. Die Dächer der Dachaufbauten (Gauben) ergeben jedoch kein einheitliches Bild und sind auch für diesen Siedlungsbereich nicht von ausschlaggebender Bedeutung, da die Gauben wegen der festgesetzten Größe und Dacheindeckung (siehe Seite: Dacheindeckung) kaum ins Gewicht fallen.

Für kleine Garagen und Nebengebäude sollen auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig sein. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung, die hauptsächlich durch die Vorschriften der NBauO bezüglich einer Höhenbegrenzung in den Grenzabstandsflächen entstanden ist. Da sich diese Gebäude sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung wegen des Siedlungsbildes keine Bedenken.

9.3.4. Dachaufbauten

Der Abstand vom Schnittpunkt der Außenkante der Traufwand zu den Außenkanten von Dachaufbauten darf das Maß von 0,6 m, der Abstand der Außenkante der Giebelwand und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten – in Dachneigung gemessen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Begründung:

Innerhalb der Dächer sind vielfach Dachaufbauten (Dachgauben) errichtet worden. Solche Dachaufbauten waren seit jeher zur Vermehrung des Wohnraumes als sogenannter "Utstek" am Vorderhaus oder bei Wohnhäusern allgemein üblich. Sie dienten hier nur als Belichtung und Belüftung der für das Gesinde hergerichteten Zimmer im Dachraum. Heute werden Gauben darüber hinaus zur Vergrößerung der Räume im Dachgeschoss genutzt.

Allerdings führte eine solche Erhöhung der Wohnfläche oft auch zu Auswüchsen, die die Dachform als Sattel- oder Walmdach und sogar die Geschossigkeit nicht mehr erkennen ließen. Zu solchen Entstellungen kam es hauptsächlich durch den Aufbau einer Dachgaube direkt auf die Giebel- bzw. Traufwand, wobei die Höherführung dieser Wände gleichzeitig die Außenwände der Dachaufbauten darstellen. Aber auch die Größe der Gauben im Verhältnis zur Dachfläche hat einen erheblichen Einfluss auf die Merkmale der gewollten Dachform und somit auf das äußere Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches.

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

9.3.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung oder an den für diesen Zweck genehmigten Säulen, Tafeln oder Flächen angebracht oder aufgestellt werden. Die Größe der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung darf nur zwei von Hundert der Außenwandfläche betragen, jedoch nicht mehr als 2,0 m² in der Gesamtfläche. Für die Berechnung dieser Fläche ist die jeweilige Außenwand einer Hausfront bis 15 m maßgebend. Mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

Begründung:

In § 50 NBauO ist folgende Formulierung enthalten:

"Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen oder bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen."

Zu den besonderen Elementen der Stadt- und Siedlungsgestalt gehören stets die Anlagen der Außenwerbung. Sie sind im wahrsten Sinne des Wortes ambivalent, also doppelwertig. Einmal sollen sie dienen, orientieren, unterrichten. Zum anderen aber sollen sie nicht stören, verunstalten oder gar das Orts- und Landschaftsbild beherrschen.

Um hier einen Kompromiss zu diesen beiden Belangen zu finden, wurden die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.3.6. Abweichungen

Gem. § 66 NBauO sind Abweichungen von den gestalterischen Vorschriften Punkt 9.3.2. (Außenwände) und 9.3.3. (Dächer) zulässig, wenn es sich um Gebäude handelt die weder Wohngebäude noch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind sowie für untergeordnete Vor- bzw. Anbauten, die insgesamt unter 25% der Grundfläche des Hauptgebäude liegen. Ein Vor- bzw. Anbau muss sich dann dem Hauptgebäude anpassen.

Begründung:

Einige wenige vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen nicht den Vorschriften der gestalterischen Festsetzungen. Für Anbauten beziehungsweise Erweiterungen dieser Gebäude soll die Ausnahmeregelung gelten. Hierdurch soll erreicht werden, dass die von den Festsetzungen abweichende Gebäude bis zu einem gewissen Umfang mit Anbauten noch als einheitliche Gebäude zu erkennen sind. Damit Erweiterungen nicht sukzessiv diese Ausnahme derart ausnutzen sollen, dass die Gestaltungsfestsetzungen insgesamt unterlaufen werden können, wird das Bezugsmaß der vorhandenen Grundfläche auf die legale Errichtung abgestimmt, die zum Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung vorhanden war.

9.4. HINWEISE

9.4.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S.517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

9.4.2. Deichschutzzone

Im Bebauungsplan ist eine 50 m - Deichschutzzone ausgewiesen. Für die Nutzungen sind Genehmigungen gem. § 16 Nds. Deichgesetz zu beantragen. Alle überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen liegen außerhalb der Deichschutzzone.

9.4.3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Schutzzone des Wasserwerkes Juist. Die Schutzgebietsverordnung, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

9.4.4. Denkmalschutz

Für den Landkreis Aurich ist ein vorläufiges Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgestellt worden. Für das Plangebiet ist kein entsprechendes Denkmal aufgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich hier kein Denkmal nach dem NDSchG befindet.

10. Ver- und Entsorgung des Gebietes

10.1. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserwerkes.

10.2. ENERGIEVERSORGUNG

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

10.3. TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

10.4. ABWASSERBEHANDLUNG

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

10.5. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser wird auf den Hausgrundstücken versickert.

10.6. ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

11. Altlasten/Altablagerungen

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14.1 „Östlich Gartenstraße“ befindet sich ein Teilabschnitt der Altablagerung „Dünenstraße“, die unter der Anlagen- Nr. 452013403 im Altlastenkataster des Landkreises Aurich geführt wird. Im Zuge einer Teilsanierung 2009 wurde der östliche und nördliche Bereich der Altablagerung durch Bodenaustausch saniert.

Für den Bebauungsplan Nr. 14.1 nunmehr betroffenen Altablagerungsbereich ist ein Teilsanierungskonzept erarbeitet worden (vgl. Anlage, Firma Böker und Partner, Grundstück Gartenstraße Juist Konzept für Teilsanierung,). Die Maßnahme ist gutachterlich zu begleiten.

12. Erschließung

Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Landschaftspflege und Naturschutz

Die Überplanung der Grundstücksflächen im durch Bebauung geprägten Bereich der Inselgemeinde Juist beinhalten keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Als erhebliche Beeinträchtigungen können nur Vorhaben bewertet werden, die nachhaltig Schutzgüter in ihrer Wertigkeit negativ beeinflussen. In dem Plangebiet befinden sich keine herausragenden Wertigkeiten von Natur und Landschaft.

Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

14. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, somit wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

15. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 ausgeschlossen, wenn durch die Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Hierbei kann es sich um eine Pflicht nach dem UVPG oder nach Landesrecht handeln. Im Hinblick auf die Werte, die in den Fallgruppen der Nummer 18 der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, ist von Bedeutung, dass sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung einer UVP-Pflicht nur aus Nummer 18.8 ergeben kann (die Nummern 18.1 bis 18.7 beziehen sich auf Bebauungspläne, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden). Bei Projekten nach Nummer 18.8 gibt es stets nur eine Vorprüfungspflicht, jedoch keine Regel-UVP-Pflicht.

Die jetzige Bebauungsplanänderung hat Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zum Inhalt. Die Grundfläche des Plangebietes im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Gemeinde Juist, den

Der Bürgermeister

Anlagen:

**Grundstück Gartenstraße Juist Konzept für Teilsanierung, Firma Böker und Partner
Oldenburg den 30.10.2012**

**Grundstück Gartenstraße Juist
Konzept für Teilsanierung**

BEARBEITUNG Dr. Dieter Cordes
-Sachverständiger § 18 BBodSchG-

AUFTRAGGEBER Bernhard Ebeling
Gartenstraße 21
26571 Juist

UMFANG 4 Seiten, 3 Anlagen

PROJEKTNUMMER 12P328

ORT, DATUM Oldenburg, 30.10.2012



Dr. Dieter Cordes



ANSCHRIFT
Böker und Partner
Cloppenburger Str. 2-4
26135 Oldenburg

KONTAKT
Tel. 0441 – 9601061
Fax 0441 – 9601059
boer@boekerundpartner.de

BANKVERBINDUNG
Landessparkasse Oldenburg
Kontonummer 472 043
Bankleitzahl 280 501 00

INTERNET
www.boekerundpartner.de
STEUERNUMMER
25/234/76406

PARTNERSCHAFT
Dr. Michael Bachmann
Uwe Böker
Dr. Dieter Cordes

Grundstück Gartenstraße Juist
Konzept für Teilsanierung



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
2	VORGABEN DES LANDKREISES	1
3	SACHSTAND	1
4	BAUABLAUF	3
5	FAZIT	4

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Lageplan mit Darstellung Baggerschürfe und Verbreitung von Auffüllungen
- Anlage 3: Laborprotokoll SGS Institut Fresenius

1 EINLEITUNG

Herr Bernhard Ebeling plant die Bebauung seines Grundstückes an der Gartenstraße auf der Insel Juist. Bei dem Gelände handelt es sich um einen ehemals außendeichs gelegenen Bereich, der durch Ablagerungen von Bauschutt, Hausbrand und Hausmüll aufgefüllt worden ist.

Vor einer Bebauung verlangt der Landkreis Aurich ein Konzept zum Umgang mit den vorhandenen Böden. Herr Ebeling beauftragte das Büro Böker und Partner mit der Beratung und Erstellung der erforderlichen Unterlagen.

2 VORGABEN DES LANDKREISES

In einem Vor-Ort-Termin am 23.10.2012 wurden in einem gemeinsamen Gespräch mit Eigentümer (Herr Ebeling), Bauamt Juist (Herr Wilde), Landkreis Aurich (Herr Dr. Otten) und dem Sachverständigen die vorhandenen Informationen ausgetauscht.

Zur Abgabe einer Stellungnahme seitens der Behörde verlangt Herr Dr. Otten die Aufstellung eines Konzeptes zur Baufeldfreimachung und Aussage über eine Gefährdung der Schutzgüter durch die Ablagerungen.

3 SACHSTAND

Vor der Neugestaltung der Deichlinie wurde der östlich des alten Deichs und südlich der Flugplatzstraße gelegene Bereich von den Juistern zur Ablagerung von Hausbrand und Bauschutt zur Erhöhung des Geländes und Verstärkung des Deiches genutzt.

Das nördlich befindliche Gemeindegrundstück direkt an der Deichstraße wurde in den Jahren 2009/2010 durch einen kompletten Bodenaushub saniert.

Am 15.12.2009 wurden diverse Baggerschürfe im Bereich von zwei geplanten Häusern auf dem Grundstück Ebeling in der Gartenstraße zur Erkundung der Altlastensituation ausgeführt. Die Lage der geplanten Häuser und Schürfe ist in der Anlage 2 beigefügt.

Es sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Bereiche von Ablagerungen festgestellt worden.

Bereich Ost: Schuppen

Im Nahbereich des Schuppens wurden vier Baggerschürfe (BS1, BS2, BS7 und BS8) niedergebracht. Oberflächennah befand sich viel Bauschutt. Darunter lag in allen Schürfen ab etwa 0,5 m unter Geländeoberkante massiver Hausbrand mit Müllbestandteilen vor. Die Mächtigkeit dieser Auffüllungsschicht beträgt zwischen 0,5 und mindestens 1,0 m.

Bereich West: Freifläche

Die Baggerschürfe westlich des Schuppens und im Bereich der Freifläche (BS3, BS4, BS5 und BS 6) ergaben ebenfalls Auffüllungen, die jedoch ausschließlich aus Bauschutt bestanden. Die

Grundstück Gartenstraße Juist
Konzept für Teilsanierung

BÖKER und PARTNER



Büro für integrierendes Flächenmanagement

Mächtigkeit betrug auch hier mehr als 1,5 m.

Wie bereits nördlich des Untersuchungsgebietes festgestellt, sind auch auf dem jetzt erkundeten Bereich großflächig mächtige Ablagerungen mit Bauschutt und Hausbrand (mit Müllresten) erfolgt. Die Mächtigkeiten werden in Abhängigkeit zur ehemaligen Morphologie (Verlauf des Deiches, Warft zum Grundstück Arneke?) schwanken. Es ist mit Schichtdicken zwischen 1,0 und 2,0 m zu rechnen.

Aufgrund der relativ eindeutigen Situation und Erfahrungen auf dem Nachbargrundstück wurde damals auf weitere Untersuchungen oder Laboranalysen verzichtet.

Analyse Nachbargrundstück

Bis auf einen separierten Bereich sauberen Bodenaushubs aus einem Teilfeld wiesen sämtliche übrigen Haufwerke des vom „Gemeindegrundstück“ abgeseibten Feinmaterials eine PAK-Belastung (meist LAGA Z1.1 - Z2) auf, die einen Abtransport auf das Festland erforderte. Außerdem waren noch die Gehalte diverser Schwermetalle erhöht.

Tabelle 1: Liste (Auszug) der analysierten Boden- und Bauschuttproben (Stand 15.04.2010)

Prüfbericht	Probenbezeichnung	Schadstoffe	LAGA
309205	MP 2, Halde Feinmaterial Feld I	PAK (5,6 mg/kg); Pb, Cu, Zn	Z2
309812	MP 4, Halde Feinmaterial Feld I	Pb (46 mg/kg); Zn	Z1.1
310107	MP 7, Halde Feinmaterial Feld I+II	PAK (7,1 mg/kg); Pb, Cu, Hg, Zn	Z2
310889	Nachbeprobung: PAK 7a-7c	5,8 – 13 mg/kg	
310107	MP 8, Halde Feinmaterial Feld II	PAK (6,4 mg/kg); Pb, Cu, Hg, Zn	Z2
310889	Nachbeprobung: PAK 8a-8c	18 – 33 mg/kg	
310693	MP 10, Halde Feinmaterial Feld III	PAK (12 mg/kg); Pb, Cu, Hg, Zn	Z2
310889	MP 13, Halde Feinmaterial Feld IV	PAK (6,8 mg/kg); Pb, Cu, Hg, Zn	Z2
311276	MP 15, Feinmaterial, A4 Ost	PAK (16 mg/kg); Pb, Cu, Hg, Zn	Z2
311708	MP 16, Feinmaterial, A2 Ost	PAK (11 mg/kg); Pb, Zn	Z2
312586	BS MP 3 N	PAK (3,9 mg/kg)	Z1.1
312940	MP 17, Feinmaterial, A1/A3	PAK (19 mg/kg); Pb	Z2

Die Ergebnisprotokolle liegen im Sanierungsbericht vor. Die in den Voruntersuchungen angetroffenen höheren Werte konnten während der Sanierung nicht nachgewiesen werden.

Analyse Ebeling

Im Nachgang an die Schürfe auf dem Grundstück Ebeling hat der Eigentümer eine Mischprobe

Grundstück Gartenstraße Juist
Konzept für Teilsanierung



(BS 7, 0 – 130 cm) an das SGS Institut Fresenius zur Analyse übergeben (s. Anlage 3). Es lagen deutlich erhöhte Werte für Blei, Zink und Arsen (LAGA Z2) vor. Die Messung des PAK-Gehaltes ergab einen Wert von 2,63 mg/kg (Z 0). Die Ergebnisse lagen im Rahmen der nördlichen gemessenen Konzentrationen an Schadstoffen vom ehemaligen Gemeindegrundstück.

4 BAUABLAUF

Nach den Erfahrungen auf dem Gemeindegrundstück ist für das Grundstück Ebeling nachfolgender Bauablauf geplant.

- Baufeldfreimachung (Abräumen des Bewuchses; Abriss des Bootschuppens)
- Probenahme im Bereich des Bauteppichs
- Schaffung einer Bereitstellungsfläche für den Bodenaushub (südlicher Grundstücksbereich)
- Bodenaushub
 - Trennung des Aushubs in
 - augenscheinlich belastet (Aschenlagen, Bauschutt, Hausmüllreste)
 - augenscheinlich wenig belastet (geringe Fremdbestandteile)
 - unbelastet (unterlagernde Wattsande, Dünenande)
- Abnahme der Sohle und Freigabe für Verfüllung oder Überbauung
- Probenahme nach LAGA PN 98
- Deklarationsanalytik nach LAGA M20
- Abtransport des belasteten Materials durch einen Fachentsorgungsbetrieb und Verwertung/Entsorgung auf dem Festland über eine südliche Zuwegung zur Straße An't Diekskant
- Sanierungsbericht

Diese Arbeiten beziehen sich nur auf das eigentliche Baufeld, auf welchem später das Gebäude stehen wird und die Versorgungsleitungen verlaufen, da diese Bereiche durch die Maßnahme derart überbaut werden, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr zugänglich sind. Die Freiflächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme mit Boden (mind. 0,35 m; Abnahme durch Gutachter) überschüttet, so dass die potenziell belasteten Böden ausreichend abgedeckt sind.


Grundstück Gartenstraße Juist
Konzept für Teilsanierung




5 FAZIT


Die vom Bauherren Herrn Ebeling geplante Baumaßnahme in der Gartenstraße auf der Insel Juist wurde in Abstimmung mit dem Sachverständigen und den Behördenvertretern des Landkreises Aurich erarbeitet und entspricht den üblichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und des Abfallrechts.


Eine Gefährdung der Schutzgüter (Mensch, Grundwasser) kann nach den vorliegenden Informationen ausgeschlossen werden.

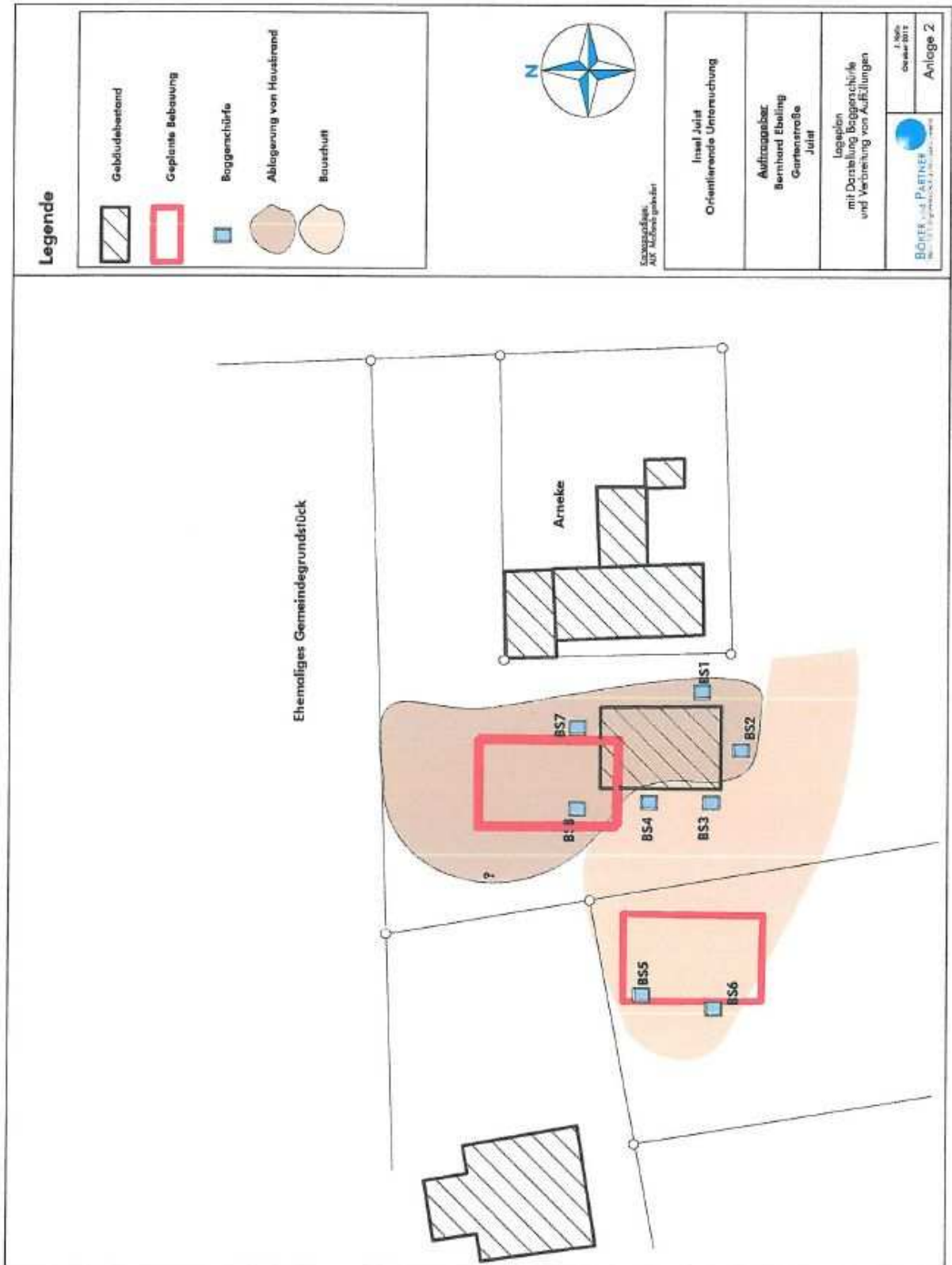


N


Kartengrundlage: google maps

Grundstück Gartenstraße Juist Konzept für Teilsanierung	
Auftraggeber Bernhard Ebeling Gartenstraße 21 26571 Juist	
Übersichtskarte	
 Büro für integriertes Flächenmanagement www.boekerundpartner.de	12P328 J. Kalle Oktober 2012 Anlage 1







SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH, Am Lohnekanal 4, 37073 Göttingen

AWIA Umwelt GmbH
Herr Ehlers
Wilhelm-Berg-Str. 6
37079 Göttingen

Prüfbericht 822832
Auftrags Nr. 1550145
Kunden Nr. 4938700

Herr Lutz Alburg
Telefon +49 551 / 52203-15
Fax +49 551 / 52203-88



Environmental Services

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH
Am Lohnekanal 4
37073 Göttingen

Göttingen, den 02.02.2010

Ihr Auftrag/Projekt: Ebeling, Juist
Ihr Bestellzeichen: 30100
Ihr Bestelldatum: 27.01.2010

Prüfzeitraum von 28.01.2010 bis 02.02.2010
erste laufende Probenummer 100047687
Probeneingang am 27.01.2010

Sehr geehrter Herr Ehlers,

heute übersenden wir Ihnen den Prüfbericht zum oben genannten Projekt.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SGS INSTITUT FRESENIUS

Lutz Alburg
Customer Service

Mohamed El Hamdaoui
Customer Service

Seite 1 von 3



**INSTITUT
FRESENIUS**

Ebbaling, Juist
30100

Prüfbericht Nr. 822832
Auftrag Nr. 1890145

Seite 2 von 3
02.02.2010

Parameter	Einheit		Bestimmungs- grenze	Methode
Proben von Ihnen gebracht		Matrix: Boden		
Probennummer		100047697		
Bezeichnung		BS 7 0-130cm		
Eingangsdatum:		27.01.2010		
Feststoffuntersuchungen :				
Trockensubstanz 105°C	Masse-%	63,4	0,1	DIN ISO 11465
TOC	Masse-% TR	12,8	0,1	DIN EN 13137
Metalle im Feststoff :				
Arsen	mg/kg TR	53	2	DIN EN ISO 11885
Blei	mg/kg TR	400	2	DIN EN ISO 11885
Cadmium	mg/kg TR	1,9	0,2	DIN EN ISO 11885
Chrom	mg/kg TR	44	1	DIN EN ISO 11885
Kupfer	mg/kg TR	120	1	DIN EN ISO 11885
Nickel	mg/kg TR	57	1	DIN EN ISO 11885
Quecksilber	mg/kg TR	0,9	0,1	DIN EN 1483
Zink	mg/kg TR	860	1	DIN EN ISO 11885
KW-Index C10-C40	mg/kg TR	200	10	DIN EN 14039
KW-Index C10-C22	mg/kg TR	33	10	DIN EN 14039
EOX	mg/kg TR	< 0,5	0,5	DIN 98414-17


**INSTITUT
FRESENIUS**

 Ebeling, Jufst
30100

 Prüfbericht Nr. 822832
Auftrag Nr. 1590146

 Seite 3 von 3
02.02.2010

 Probenummer 100047607
 Bezeichnung BS 7
 0-130cm

PAK (EPA) :

Naphthalin	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN 38414-23
Acenaphthylen	mg/kg TR	< 0,1	0,1	DIN 38414-23
Acenaphthen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN 38414-23
Fluoren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN 38414-23
Phenanthren	mg/kg TR	0,28	0,05	DIN 38414-23
Anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN 38414-23
Fluoranthren	mg/kg TR	0,75	0,05	DIN 38414-23
Pyren	mg/kg TR	0,71	0,05	DIN 38414-23
Benz(a)anthracen	mg/kg TR	0,19	0,05	DIN 38414-23
Chrysen	mg/kg TR	0,25	0,05	DIN 38414-23
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TR	0,27	0,05	DIN 38414-23
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN 38414-23
Benzo(a)pyren	mg/kg TR	0,19	0,05	DIN 38414-23
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN 38414-23
Benzo(g,h,i)perylen	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN 38414-23
Indeno(1,2,3-c,d)pyren	mg/kg TR	< 0,05	0,05	DIN 38414-23
Summe PAK nach EPA	mg/kg TR	2,63		DIN 38414-23

Eluatuntersuchungen :

Färbung, sensorisch		gelblich		
Trübung, sensorisch		klar		
Geruch, sensorisch		unauffällig		
pH-Wert		8,3		DIN 38404-5
Elektr. Leitfähigkeit (25°C) µS/cm		297	1	DIN EN 27888
Chlorid mg/l		5,2	0,5	DIN EN ISO 10304-1
Sulfat mg/l		26	1	DIN EN ISO 10504-1

Ergebnisse und LAGA-Bewertung:

In der Bodenprobe „BS 7, 0-130 cm“ (Labor-Nr. 100047687) wurden folgende auffällige Schadstoff-Konzentrationen festgestellt (in Klammern: Einstufung gemäß LAGA M 20/2004, die über die Kategorie Z 0 = unbelastet hinausgehen):

TOC:	12,8 Masse-% TR	(> Z 2)
Arsen:	53 mg/kg TR	(Z 2)
Blei:	400 mg/kg TR	(Z 2)
Cadmium:	1,9 mg/kg TR	(Z 1)
Chrom:	44 mg/kg TR	(Z 1)
Kupfer:	120 mg/kg TR	(Z 1)
Nickel:	57 mg/kg TR	(Z 1)
Quecksilber:	0,3 mg/kg TR	(Z 1)
Zink:	880 mg/kg TR	(Z 2)
KW-Index:	200 mg/kg TR	(Z 1)
Summe PAK:	2,63 mg/kg TR	(Z 1)
Sulfat:	26 mg/l	(Z 1.2)

Unter Vernachlässigung des Parameters TOC (gesamter organischer Kohlenstoff), der mit 12,8 Masse-% deutlich über der Z-2-Obergrenze von 5 Masse-% lag, war das untersuchte Ablagerungsmaterial aus BS 7 gemäß LAGA mit Z 2 zu bewerten. Maßgeblich für die Einstufung waren hierbei die erhöhten Metall-Konzentrationen für Arsen, Blei und Zink. Der erhöhte TOC war auf den hohen Humusanteil zurückzuführen; allerdings können auch die Hausbrandreste hierfür verantwortlich sein.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

AWIA Umwelt GmbH


i.A. Dipl.-Geogr. C. Etzler

Anlagen