

INSELGEMEINDE JUIST

BEGRÜNDUNG

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „SCHULE / KINDERGARTEN“



Quelle: GeoLife.de Navigator

Satzung

Stand 07.01.2014

stadtplanung & architektur

Nordseestraße 28
26506 Norden

fon 04931 - 95 94 96
fax 04931 - 93 47 93 0

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis:

1. VORBEMERKUNGEN	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Bestand	4
1.2.1 Lage und Erschließung	4
1.2.2 Geltungsbereich	4
1.2.3 Nutzung.....	4
1.3 Planungsvorgaben.....	4
1.3.1 Raumordnung	4
1.3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	5
1.3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2 VERANLASSUNG DER PLANUNG	7
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	8
3.3 Gestaltung	9
4 Belange des Wasserschutzes	9
4.1 Tiefbrunnen	9
5 Belange des Umweltschutzes	9
5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
5.2 Auswirkungen der Planung.....	11
5.3 Eingriff in Natur und Landschaft.....	12
5.4 Überschläge Umweltprüfung	12
6 Städtebauliche Daten	13
7 Festsetzungen	13
Nutzungsart / Bauweise.....	13
7.1 Textliche Festsetzungen	13
7.1.1. Nutzungsart.....	13
7.1.2. Bauweise	13
7.2 Hinweise	13
7.3 Örtliche Bauvorschriften.....	13
8 Ver- und Entsorgung	13
8.1 Wasserversorgung.....	14
8.2 Abwasserbeseitigung.....	14

8.3	Gas- und Elt- Versorgung	14
8.4	Abfallbeseitigung	14
8.5	Oberflächenentwässerung	14
8.6	Telekommunikation.....	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Ausschnitt LROP	5
Abb. 2 – v.l.n.r. Übersicht Blatt 1, Blatt 2	5
Abb. 3 – BP Nr. 10, Blatt 1	6
Abb. 4 – BP Nr. 10, Blatt 2	6
Abb. 5 – Änderungsbereich des Bebauungsplanes	7

Anlagen

- Überschlägige Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen, *Galaplan Groothusen*

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemeines

Die Inselgemeinde Juist kann derzeit dem vom Gesetzgeber geforderten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht gerecht werden. Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll Abhilfe geschaffen werden, um den gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen.

1.2 Bestand

1.2.1 Lage und Erschließung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mittig der Insel Juist, etwa 800m westlich des Ortszentrums und etwa 1,3 km östlich der Bebauung „Im Loog“. Nördlich an das Gelände angrenzend beginnt die Zone III (Erholungszone) des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“, südlich angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche vorhanden.

Die Erschließung erfolgt über den gepflasterten Schoolpad aus Richtung Ortszentrum, einen gepflasterten Weg aus Richtung Sportplatz sowie einen unbefestigten Weg aus Richtung Billstraße.

1.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf – zur Zeit mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt – westlich des Schoolpads und östlich des Sportplatzes (s. a. Kap. 1.3.3). Er umfasst das Flurstück 6/65 mit einer Fläche von etwa 8.113 m² sowie einen Teilbereich des Flurstückes 6/92 mit einer Fläche von etwa 16 m² der Flur 11 in der Gemarkung Juist.

1.2.3 Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit als Schulfläche genutzt. Der südliche Bereich des Änderungsgebietes (südlich des vorhandenen Weges) ist mit Buschwerk bestanden und somit der Nutzung entzogen. An Gebäuden sind die Inselschule, ein Nebengebäude sowie ein Pavillion (Schutzhütte) auf dem Pausenhof vorhanden.

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes. In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich ein Tiefbrunnen.

1.3 Planungsvorgaben

1.3.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Da der bestehende Entwurf des RROP 2004 noch grundlegender Überarbeitung und einer UVP bedarf, wird bis dahin das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 08.05.2008 als übergeordnete Planungsstufe Anwendung finden.

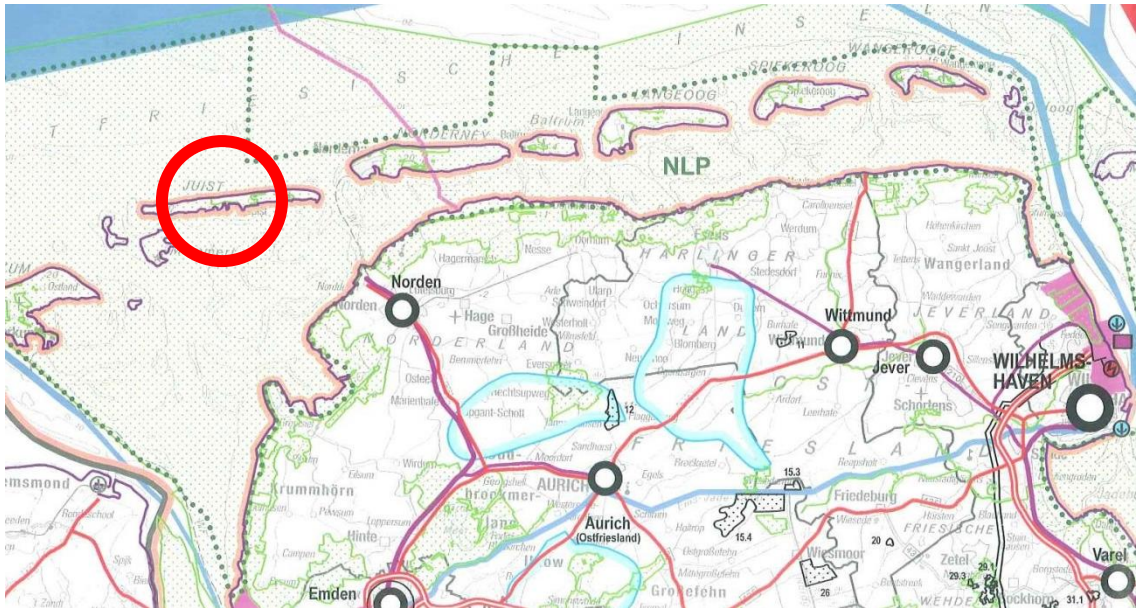


Abb. 1 – Ausschnitt LROP

Die Inselgemeinde Juist ist im LROP mit den raumordnerischen Zielen „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (NLP)“ sowie dem Natura 2000-Gebiet dargestellt. Weitere Darstellungen sind im LROP nicht enthalten.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindergarten“ steht den Aussagen des LROP nicht entgegen.

1.3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Für den Bereich der Inselgemeinde Juist ist kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorhanden.

1.3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Inselgemeinde Juist besteht aus den Blättern 1 und 2.



Abb. 2 – v.l.n.r. Übersicht Blatt 1, Blatt 2

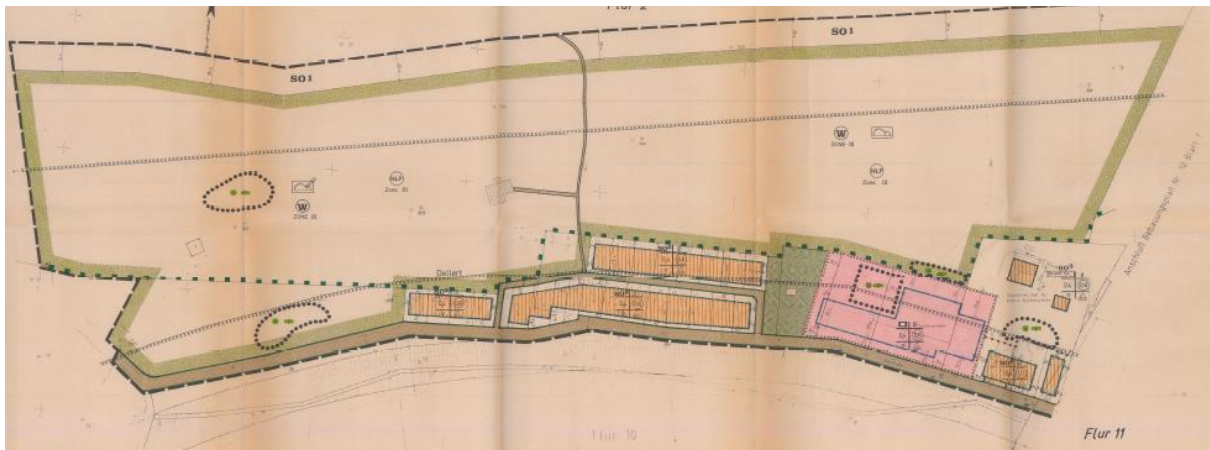


Abb. 3 – BP Nr. 10, Blatt 1

Das Blatt 1 (s. Abb. 3) des Bebauungsplanes Nr. 10 ist von der Änderungsplanung nicht betroffen und wird aus diesem Grund nicht weiter erläutert.

Der Bebauungsplan Nr. 10, Blatt 2 (s. Abb.4) beinhaltet Sondergebiete für Kur-, Heil- und Erholungszwecke (SO 1 und SO2), Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verkehrsträger“ sowie der Zweckbestimmung „Schule“ (Änderungsbereich). Weiterhin sind Darstellungen zu Grünflächen, Versorgungsanlagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Verkehrsflächen, zum Nationalpark sowie zum Wasserschutz enthalten.

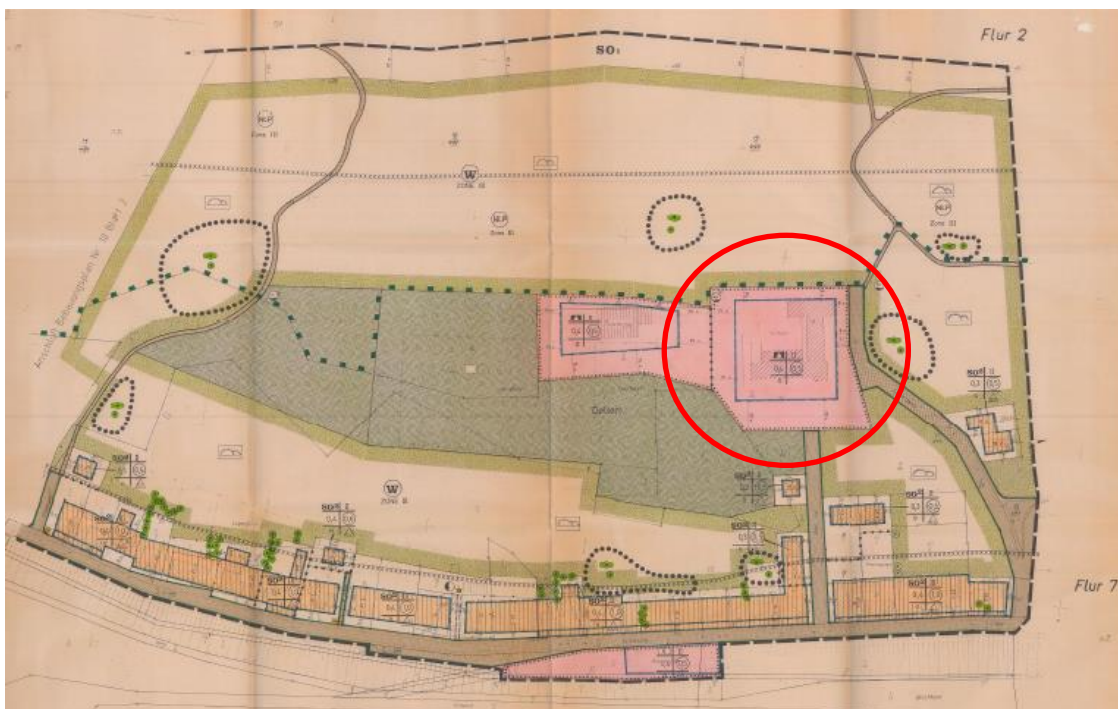


Abb. 4 – BP Nr. 10, Blatt 2

In der nachfolgenden Abbildung (Abb. Nr.5) ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 dargestellt.

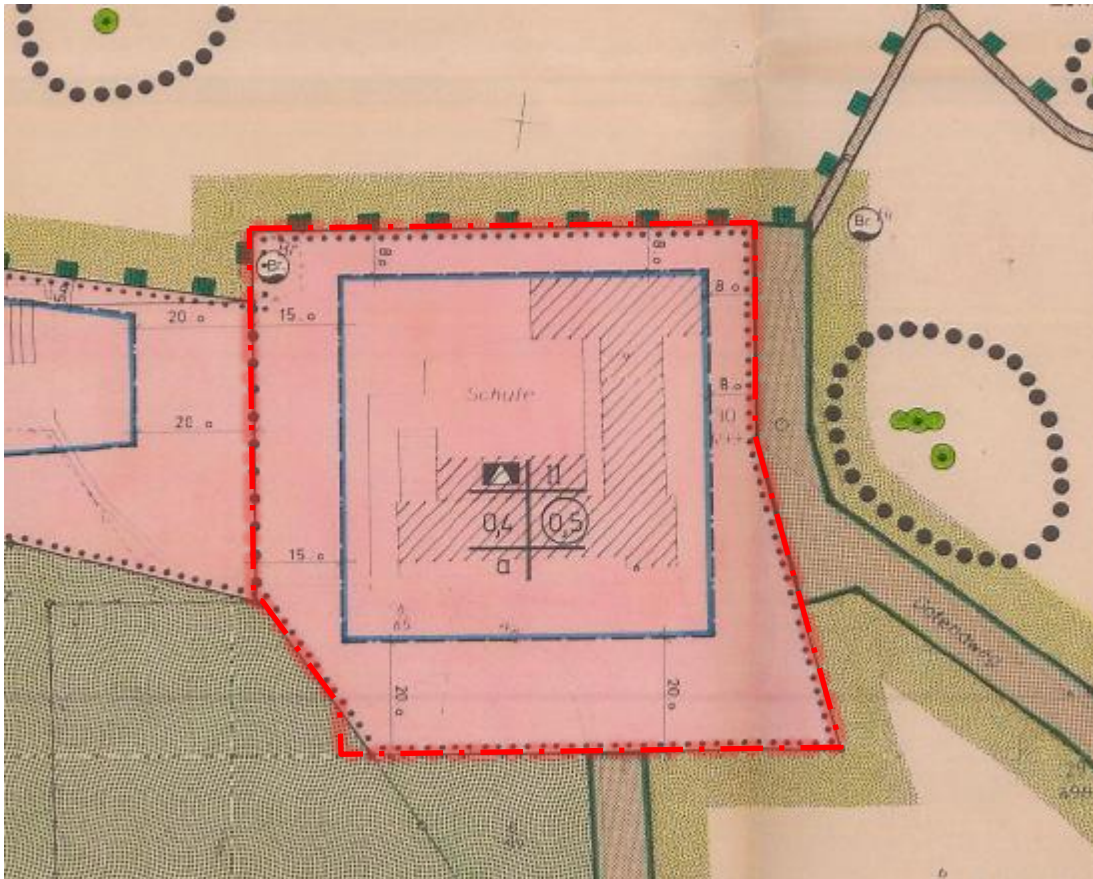


Abb. 5 – Änderungsbereich des Bebauungsplanes

Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass die gesamte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie ein kleines Eckchen im südwestlichen Bereich der dargestellten Grünfläche von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 betroffen ist. Weitere Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden von der Änderung nicht berührt.

2 VERANLASSUNG DER PLANUNG

Im Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG) ist definiert, dass „jedes Kind ... nach Maßgabe des § 24 des Achten Buchs des Sozialgesetzbuchs (SGB VIII) einen Anspruch auf den Besuch eines Kindergartens (hat). Der Anspruch richtet sich auf einen Platz in einer Vormittagsgruppe eines Kindergartens oder einer dem Kindergarten entsprechenden Kleinen Kindertagesstätte“ (aus: KiTaG). Das Kinderförderungsgesetz (KiföG) i.d.F. vom Dezember 2008 sieht darüber hinaus vor, ab dem Jahr 2013 jedem dritten Kind unter drei Jahren einen Betreuungsplatz zur Verfügung zu stellen. Außerdem beinhaltet es neben dem quantitativen Ausbau der Kindertagesbetreuung zusätzlich die qualitative Verbesserung der Kindertagespflege. Diesem Bedarf kann die Inselgemeinde Juist nicht gerecht werden.

Die vorhandene Kindertagesstätte „Schwalbennest“ kann die Anforderungen weder quantitativ noch qualitativ erfüllen. Die Kapazitäten der vorhandenen Räumlichkeiten reichen nicht aus, den vorhandenen Bedarf an Betreuungsplätzen zu bieten. Mit Wirksamwerden der neuen Anforderungen werden zudem weitere Plätze benötigt. Die derzeit zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten des „Schwalbennestes“ können nicht erweitert werden. Vor diesem Hintergrund plant die Inselgemeinde Juist die Errichtung eines neuen Kindergartens mit integrierter Kinderkrippe. Im Zuge dieser Planung und vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wurde gleichzeitig angeregt, Raum für ein

Mehrgenerationenhaus zu schaffen. Dieses soll dem neuen Kindergarten angegliedert werden und so dem Gedanken der Mehr-Generationen-Nutzung Rechnung tragen und mit Leben füllen.

Gemäß § 13a BauGB kann „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ... im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 qm, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (...).“.

Demnach erfüllt das Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes, wonach die Innenentwicklung der Ortschaften durch maßvolle Verdichtung geeigneter Ortsteile grundsätzlich der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich vorzuziehen und mit dem Ziel eines schonenden Landschaftsverbrauches auf Flächen sparende Bau- und Erschließungsformen hinzuwirken sei, wird mit der Änderungsplanung entsprochen.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die inseltypische Dünenlandschaft und der Nutzung der Schule mit Schulgebäude und Pausenhof. Da sich der Charakter des Ortes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ändert, wird das Plangebiet weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Soziale Zwecke“ festgesetzt.

In das Plangebiet werden zusätzlich die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 in diese Änderungsplanung übernommen, um den Übergang der vorhandenen Schule über den geplanten Kindergarten mit Mehrgenerationenhaus zu den angrenzenden SO-Gebieten mit Wohnnutzungen herzustellen. Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen sichern eine dem Ortsbild angepasste Bebauungsstruktur.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die zulässigen Gebäude sind in zweigeschossiger Bauweise (II), jedoch mit den Einschränkungen der örtlichen Bauvorschriften in abweichender Bauweise zu errichten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 als Höchstmaß, die Geschossflächenzahl auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise soll die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes neben dem Schulgebäude innerhalb des Plangebietes gesichert werden. Daneben soll mit den örtlichen Bauvorschriften das Höhenmaß einer bei einer zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen (II+Dach) auf ein Maß beschränkt werden, das einer eingeschossigen Bauweise mit Dachgeschossausbau (I+Dach) gleichkommt. Die vorhandene südliche Baugrenze wird bis an den südlichen Rand des Änderungsgebietes herangeführt und begradigt, um die Nachverdichtung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf so flexibel wie möglich innerhalb des begrenzten Baufeldes zu ermöglichen. Die vorgesehene Planung ist nur südlich des bestehenden Schulgebäudes möglich um den vorhandenen Pausenhof weder in seiner Größe noch in seiner Funktion einzuschränken. Da der aus Richtung Süden von der Billstraße abzweigende Weg zusätzlich

das mögliche Baufeld in Richtung Osten stark begrenzt, wird ein Anschnitt von etwa 16 m² in das im B-Plan als „öffentliche Grünfläche“ dargestellte Grundstück (Flurstück 6/92) vorgenommen. Hierdurch kann trotz Einschränkung des Bauwuchs durch den einmündenden Weg, den vorhandenen Erschließungsweg südlich der Schule und der vorhandenen – jedoch durch Bewuchs der Nutzung entzogenen - öffentlichen Grünfläche eine Fläche entstehen, die den gewünschten Bau des Kindergartens mit Mehrgenerationenhaus unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ermöglicht.

3.3 Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden die für die Gemeinde Juist üblichen örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude in den Bebauungsplan übernommen. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gebäudehöhe sowie die Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der ortsüblichen Bebauung. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung und vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes.

4 Belange des Wasserschutzes

4.1 Tiefbrunnen

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes. In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich ein Tiefbrunnen. Dieser wird in die vorliegende Änderungsplanung übernommen und somit gesichert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine neue überbaubare Grundstücksfläche in Richtung des Brunnens Nr. 21 geschaffen. Die Baugrenzen im nordwestlichen Geltungsbereich der Änderung, also dem Brunnen zugewandt, sind bereits seit mindestens 1992 rechtskräftig festgesetzt. Die aktuelle Änderung dient der Realisierung eines südlich der Schule vorgesehenen Kindergartens. Die Außengrenzen dieses Vorhabens sind ca. 60 m vom Brunnen entfernt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1)BauGB ist von dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie auf folgendes hingewiesen worden:

„Nach unseren Unterlagen sind in dem Bereich am 01.12.1976 eine ca. 50m tiefe geologische/wasserwirtschaftliche Erkundungsbohrung für das Wasserwerk der Inselgemeinde sowie ein ca. 16m tiefer „Brunnen“ (evtl. Grundwassermessstelle?) erstellt worden. Die bestehenden Anlagen des Wasserwerkes sind in Absprache mit den Anforderungen des Wasserwerkes zu beachten“. Weiterhin wird auf den Vorrang der Trinkwassergewinnung verwiesen bzw. die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung gefordert.

Da die Bebauungsplanänderung lediglich eine Vergrößerung des bebaubaren Bereiches in südlicher Richtung bewirkt, wird der Tiefbrunnen weder im Bestand noch nach erfolgten Baumaßnahmen von der Bebauungsplanänderung berührt. Die Sicherung der Trinkwassergewinnung liegt selbstverständlich im Interesse der Inselgemeinde. Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen werden die Auflagen der einzuholenden wasserbehördlichen Zulassung beachtet.

5 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB „Beschleunigtes Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 sinngemäß, d.h. dass „von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen“ wird.

Gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Grundsätzlich haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der hochbaulichen Entwicklung eher sichernden Charakter. Die Bereiche der geplanten Bebauung werden planungsrechtlich abgesichert. Es wird lediglich eine für den Standort verträgliche Entwicklung ermöglicht.

Es ist aufgrund der Errichtung eines neuen Kindergartens und der erforderlichen Zuwegungen eine Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück zu erwarten. Die Bebaubarkeit soll ermöglicht werden, der Grad der Versiegelung jedoch durch eine GRZ begrenzt werden. Freiflächenbereiche sollen dabei ebenfalls erhalten bleiben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die bislang bebaubare Fläche von etwa 4.105 m² Fläche (innerhalb der Baugrenzen) um eine zusätzliche Fläche (innerhalb der Baugrenzen) von 1.281 m² erweitert. Insgesamt sind auf der etwa 8129 m² umfassenden Fläche also 5386 m² theoretisch bebaubar. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 wird diese theoretische Baufläche allerdings auf reale 4.065 m² maximal bebaubare Fläche begrenzt.

Die Errichtung des Kindergartens wird geringfügig vermehrte Lärmemissionen (von zusätzlichen Nutzern des Geländes) verursachen, die sich jedoch im Rahmen der üblichen Nutzung bewegen werden. Die Planung fügt sich in bereits bebaute Bereiche ein.

Geruchsimmissionen sind aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten.

Angrenzend an das Plangebiet sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden. Da entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen, können die Anlagen für Elektrizität, Trinkwasser, Kommunikation an die Bedürfnisse der neuen Nutzung angepasst werden. Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickern.

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die zum einen den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A- Variante) und zum anderen bei Realisierung der Planung (B- Variante) beschreiben.

A- Variante

Ohne die Durchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als extensive Grünfläche ohne Nutzung verbleiben. Der Bau des Kindergartens könnte an dieser Stelle nicht errichtet werden, so dass die Vorgaben des Gesetzgebers zum Anspruch jeden Kindes auf einen Kindergartenplatz nicht erfüllt sowie bei einer Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes u.U. auf andere Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden müsste. Dies zöge womöglich nach sich, dass wertvollere Bereiche des Naturhaushalts beeinträchtigt würden.

B- Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes kann die gewünschte Errichtung des Kindergartens mit Kinderkrippe erfolgen und damit die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt werden. Weiterhin werden mit dem Betrieb der Kinderkrippe weitere Arbeitsplätze geschaffen.

Das geplante Bauvorhaben ist an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden (Zweckbestimmung), zusätzlich ist die Ausnutzung des Grundstücks durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) beschränkt. Die Versiegelung von Grund und Boden wird damit eingeschränkt, so dass auch eine sukzessive Erweiterung der baulichen Anlagen unterbunden wird und eine Bebauung sichergestellt wird, die der Lage und dem ortstypischen Charakter entspricht.

5.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Werte und Funktionen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften entstehen für den zusätzlich bebaubaren Grundstücksbereich von 1.265 m² Fläche Beeinträchtigungen, da diese Fläche den Arten und Lebensgemeinschaften der Nutzung entzogen wird. Aufgrund der geringen Flächengröße, der Tatsache, dass die südlich und westlich angrenzende, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche nicht berührt wird sowie der großflächigen, das Schulgelände umgebenden unbeplanten Freibereiche werden diese Beeinträchtigungen nicht als erheblich eingeschätzt. Die das Grundstück umgebenden Flächen für den Naturschutz bleiben erhalten.

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung im Bereich von Gebäuden und Nebenanlagen verliert der Boden dauerhaft seine Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Boden wird durch Baumaßnahmen umgeschichtet und verdichtet. Die Auswirkungen der Versiegelung werden dennoch als gering eingeschätzt, da im Vergleich zu einer vergleichbaren Baumaßnahme im Außenbereich die Erschließungsstraße bereits vorhanden ist und darüber hinaus lediglich Versiegelungen für Gebäude und Umbauarbeiten auf einer für einen Kindergartenbau geringfügigen Grundstücksfläche erfolgen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wird der Grad der Oberflächenversiegelung auf 50% der Grundstücksfläche dauerhaft beschränkt.

Wasser

Die Plangebietsfläche erfährt durch die Nutzungsänderung keine bedeutende Abwertung, da durch die Begrenzung der Bodenversiegelung weiterhin Wasser in den Boden gelangen kann.

Schutzgut Luft, Klima

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird grundsätzlich das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt wärmeren Durchschnittstemperatur. Durch die geplante Bebauung nur eines Gebäudes werden die Schutzgüter Luft und Klima nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bebauung wird eine bereits bebaute Fläche nach verdichtet. Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden dadurch kaum verändert.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale bekannt.

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird ein bestehender Siedlungsbereich weiter verdichtet. Die Beibehaltung der Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird um die Zweckbestimmung

„Kindergarten“ erweitert. Dies entspricht dem derzeit vorhandenen Gebietscharakter. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird aufgrund der erhöhten Nutzerzahl (Anzahl der zu betreuenden Kinder + „Bring- und Abholverkehr“) zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die bestehenden Erschließungswege sind aufgrund ihrer Breite und ihres Zustandes geeignet, diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Lediglich während der Bauphase des Kindergartens ist mit Störungen der Anlieger am Loogster Pad durch die Bautätigkeit zu rechnen.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Boden durch Versiegelungen und Umbau aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Weitere Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

5.4 Überschlüsse Umweltprüfung

Ausgelöst durch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wurde zwischenzeitlich eine „überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB“ vom Fachbüro Galaplan Groothusen vorgenommen. Diese Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„In der Stellungnahme der UB Aurich wird bereits auf die Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung hingewiesen. Dies wurde durch die Begehung bestätigt. Ein möglicher Ausgleich als notwendige Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung ist naturschutzfachlich begründbar, da die Vegetation und die vorhandene Störungsintensität der Dünen im Planbereich deren naturschutzfachlichen Wert schmälern. Die bestehenden Dünen sind nach § 30 Abs. 2 Nr. 1-6 geschützt und eine Beeinträchtigung ist verboten. Nach §30 Absatz 3 kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Nach Absatz (4) kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten sind. Es ist notwendig einen Antrag bei der UB Aurich zu stellen, da eine erhebliche Beeinträchtigung mit der Verwirklichung der Baugenehmigung einhergeht.

Es wird folgende überschlägige Einschätzung der Umweltauswirkung hinsichtlich der nach FFH und Vogelschutzrichtlinie geschützten Bereiche gegeben: Es ist anzunehmen, dass die von den Baumaßnahmen berührten Flächen nicht den Wertgebenden Arten als Lebensraum dienen, da sie von ihrer Biotopausstattung bzw. der Störungsintensität durch Menschen nicht geeignet erscheinen.

Eine Auswirkung auf die umliegenden Schutzgebiete ist nicht zu erwarten. Die überplanten Bereiche liegen nicht in den genannten Schutzzonen, sondern halten einen Abstand von einigen hundert Metern ein“.

Eine Ausnahmegenehmigung wird daher bei der UNB des LK Aurich beantragt.

Die komplette überschlägige Umweltprüfung ist der vorliegenden Begründung in der Anlage beigefügt und wird somit Bestandteil derselben.

6 Städtebauliche Daten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,8 ha (8.129 m²). Die Fläche ist insgesamt mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ belegt.

7 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schule / Kindergarten“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.

7.1 Textliche Festsetzungen

7.1.1. Nutzungsart

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Anlagen zulässig:

- Schule,
- Kindergarten, Kinderkrippe,
- Mehrgenerationenhaus,
- Mitarbeiterwohnungen (Gemeinde- und Kindergartenträgerbedienstete).

Begründung:

Die Zweckbestimmung soll mit der Festsetzung gesichert werden. Für den Betrieb des Kindergartens / der Kinderkrippe ist Fachpersonal erforderlich, das auf der Insel eine dauerhafte Wohnstätte benötigt. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass Mitarbeiterwohnungen (gebunden an die Arbeitsstätte Inselgemeinde bzw. Kindergartenträger) im Änderungsbereich zulässig sind.

7.1.2. Bauweise

Im gesamten Änderungsgebiet ist die abweichende Bauweise (a) zulässig. Diese ist wie die offene Bauweise anzuwenden, erlaubt jedoch eine Bebauung von mehr als 50 m Länge.

Begründung:

Die abweichende Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die der gewünschten Nutzung entsprechen und dennoch in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung (Schule) ähnlich sind.

7.2 Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.10 gelten auch für diese 5. Änderung.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 gelten auch für diese 5. Änderung.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserwerks der Insel Juist.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Inselkanalisationsnetz.

8.3 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE AG.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

8.5 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

8.6 Telekommunikation

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

9 Hinweise zum Verfahren

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

9.1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Jugendherberge / Küstenmuseum" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 14.10.2013 bis einschließlich 14.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

9.2. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Der Rat der Gemeinde Juist hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am 19.12.2013 diesen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

9.3. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Juist ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Juist, den

.....
Bürgermeister