

INSELGEMEINDE JUIST

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“ RETTUNGSSTATION / FEUERWEHR



Quelle: AK 5, LGLN

Vorentwurf

Stand 15.10. 2015

stadtplanung & architektur

Osterstraße 10
26506 Norden

fon 04931 - 9750 150
fax 04931 - 9750 160

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



Inhaltsverzeichnis:

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Allgemeines.....	3
1.3	Planungsvorgaben.....	4
1.3.1	Raumordnung.....	4
1.3.2	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
1.3.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	4
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	8
4	Belange des Deichschutzes	8
4.1	Deichschutzzone.....	8
5	Belange des Umweltschutzes	8
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft.....	9
6	Städtebauliche Daten	9
7	Festsetzungen	9
8	Ver- und Entsorgung	11
8.1	Wasserversorgung.....	11
8.2	Abwasserbeseitigung.....	11
8.3	Gas- und Elt- Versorgung.....	11
8.4	Abfallbeseitigung.....	11
8.5	Oberflächenentwässerung.....	11
8.6	Telekommunikation.....	11
9	Hinweise zum Verfahren	11
9.1.	<i>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)</i>	12
9.2	<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</i>	12
9.3	<i>Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)</i>	12
9.4.	<i>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)</i>	12
9.5.	<i>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)</i>	12
9.6.	<i>In Kraft treten</i>	12

Anlagen

- Überschlägige Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen, *Galaplan Groothusen*

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemeines

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" beschlossen, um dem Raumbedarf der Rettungsstation des DRK und der Feuerwehr Juist gerecht zu werden. Beide Einrichtungen verfügen derzeit über ungenügenden Platz, zudem sind die Gebäude in der Mittelstraße baufällig.

Im Rahmen dieser Änderungsplanung soll nur ein Teilbereich des aus dem Jahre 1996 stammenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 im Bereich östlich der Bahnhofstraße und südlich des Polizeigebäudes zum Zwecke der Unterbringung der Rettungsstation und der Feuerwehr überplant werden. Der Planungsanlass wird in Kap 2. konkretisiert.

1.2 Bestand

1.2.1 Lage und Erschließung

Der Änderungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in der Inselmitte der Nordseeinsel Juist südlich des bebauten Bereiches in unmittelbarer Hafennähe und in etwa 300 m Entfernung zum Kurplatz.

Der Änderungsbereich wird zur Zeit als Lagerplatz für Baustoffe, als Pferdeweide und sonstige Grünfläche genutzt.

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend befindet sich der südliche Siedlungsbereich der Ortsmitte Juists. Dort sind Wohngebäude, Hotels, Ferienwohnungen sowie die örtliche Polizeistation ansässig. Südlich angrenzend befindet sich die Deichstraße sowie der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ – Wattseite - mit Jachthafen und Hafen. Westlich grenzt die Bahnhofstraße an, östlich die Pumpstation der Kläranlage Juist sowie weitere Grünflächen.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Süden über die Deichstraße im Bereich der vorhandenen Zuwegung zur Pumpstation. Eine weitere Erschließung ist über eine neu zu schaffende Verkehrsfläche mit Anbindung an die Bahnhofstraße geplant.

1.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.

Er wird westlich durch die Bahnhofstraße, nördlich durch den angrenzenden – in der Aufstellung befindlichen - Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“, östlich durch die Flurstücke 454/218, 407,408, 417/15, 417/8 und 417/8 sowie südlich durch die Deichstraße (143/7) begrenzt.

1.2.3 Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit im Bereich südöstlich des Polizeigebäudes als Lagerplatz für Baustoffe, weiter südlich bzw. südwestlich als Pferdeweide sowie auf der übrigen Fläche als Grünfläche genutzt.

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.

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 in dieser Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen als Sondergebietsfläche für Kur-, Heil- und Erholungszwecke, zentraler Versorgungsfunktion, Fremdenverkehr und Dauerwohnen, als öffentliche Grünfläche sowie als Sondergebietsflächen „DRK“ und „Feuerwehr“ stehen den Aussagen des LROP nicht entgegen.

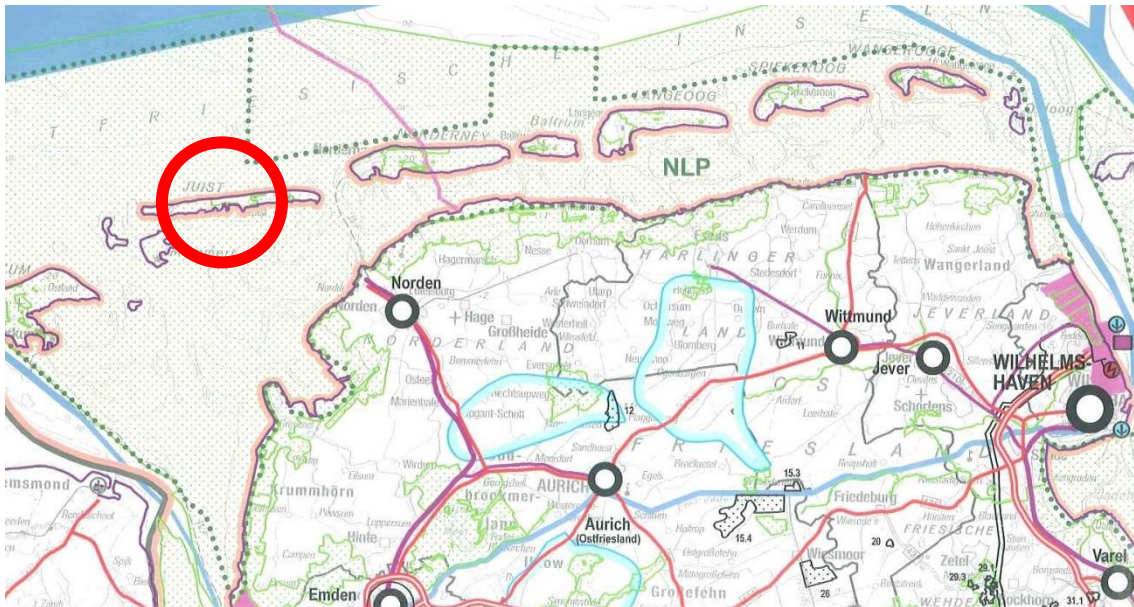


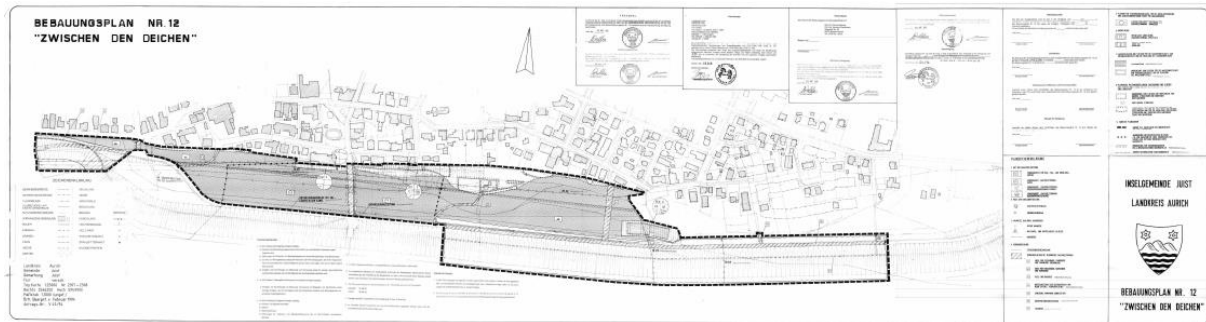
Abb. 1 – Ausschnitt LROP

1.3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

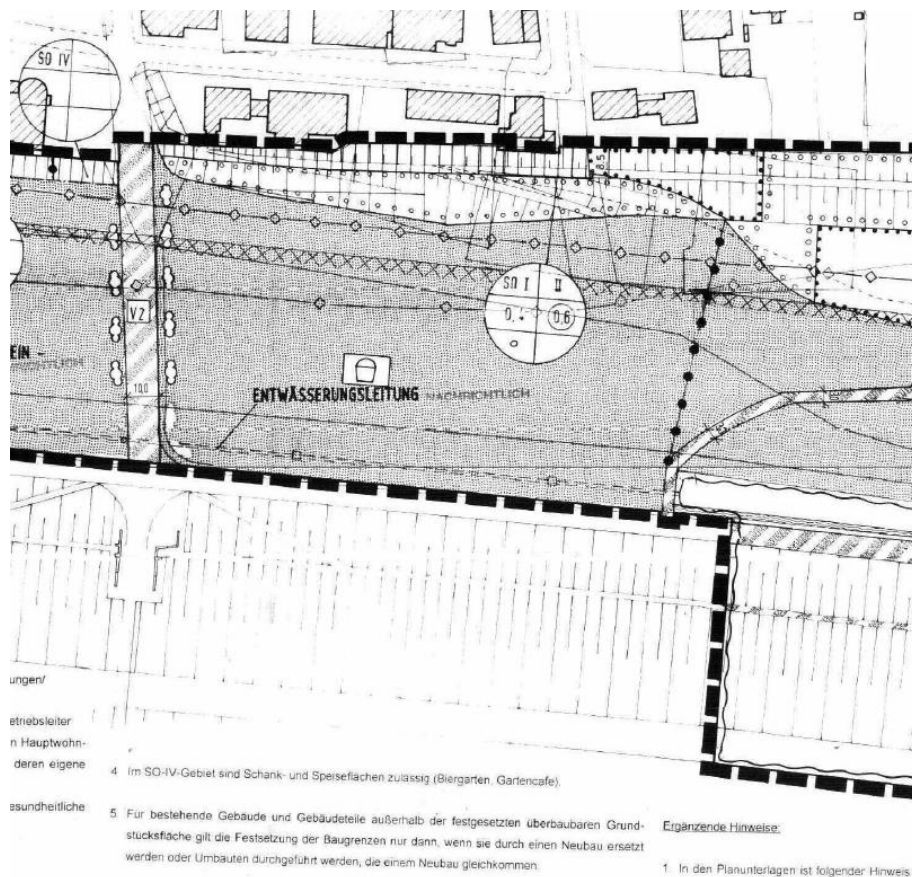
Für den Bereich der Inselgemeinde Juist ist kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorhanden.

1.3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Zwischen den Deichen" wurde am 16.02.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht.



Bebauungsplan Nr. 12 – gesamt





























Bebauungsplan Nr. 12 – Ausschnitt geplanter Änderungsbereich

Textliche Festsetzungen

1. Im SO-I-Gebiet sind folgende Anlagen zulässig:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen/ Appartements
 - b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - c) Es sind nur Wohngebäude zulässig für Personen oder Personengruppen, die ihren Hauptwohnsitz und wirtschaftlichen Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben und nur für deren eigene Wohnzwecke.
 - d) Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind:

Bebauungsplan Nr. 12 – Textliche Festsetzungen SO-1 Gebiet

<p>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p> SONDERGEBIETE FÜR KUR-, HEIL- UND ERHOLUNGS-ZWECKE</p> <p> SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG: HAFEN</p> <p> SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG: FREMDENVERKEHRSEINRICHTUNGEN</p> <p> SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG: BEHERBERGUNGSGEWERBE</p> <p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p> GESCHOSSFLÄCHENZAHL</p> <p>0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL</p> <p>3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</p> <p> OFFENE BAUWEISE</p> <p> NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG</p> <p>--- BAUGRENZE</p> <p>4. VERKEHRSFLÄCHEN</p> <p>— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE</p> <p> VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:</p> <p> WEGE FÜR FUSSGÄNGER, FAHRRÄDER UND FUHRWERKE (NEUANLAGE)</p> <p> WEGE FÜR FUSSGÄNGER, RADFAHRER UND FUHRWERKE</p> <p> FUSS- UND RADWEGE NACHRICHTLICH</p> <p> WIRTSCHAFTSWEG DER DEICHUNTERHALTUNG (KEINE ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE) NACHRICHTLICH</p> <p> ZUWEGUNG, PUMPWERK (UNBEFESTIGT)</p> <p> DEICHVERTEIDIGUNGSSTRASSE NACHRICHTLICH</p> <p> FUSSWEGE NACHRICHTLICH</p>	<p>5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</p> <p> FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, ZWECKBESTIMMUNG: ABWASSER</p> <p>6. GRÜNFLÄCHEN</p> <p> ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ</p> <p> PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, GRÜNLAND</p> <p>7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</p> <p> WASSERFLÄCHE NACHRICHTLICH</p> <p> UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES NACHRICHTLICH</p> <p>8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</p> <p> UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</p> <p> ANPFLANZEN: STRÄUCHER</p> <p> UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN</p> <p>9. SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p> GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS</p> <p> ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS</p> <p> UMGRENZUNG VON SICHERUNGSWERKEN (50 m DEICHSCHUTZZONE) NACHRICHTLICH</p> <p>--- GRENZE NATIONALPARK ZWISCHENBEREICH NACHRICHTLICH</p>
--	--

Planzeichenerklärung B-Plan Nr. 12

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 12 (s. Abb. oben) beinhaltet im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung ein SO1- Gebiet (Sondergebiet) für Kur-, Heil- und Erholungszwecke, eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Weiterhin sind Darstellungen zur Deichschutzzone, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowohl als Flächen mit Anpflanzgebot als auch mit Erhaltungsbindung sowie nachrichtliche Übernahmen von unterirdischen Versorgungsleitungen (20KV Leitung, 50er SW-Druckrohrleitung und Entwässerungsleitung) enthalten.

Mit Rechtskrafterlangung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, der von der vorliegenden Planung überlagert wird, unwirksam.

2 VERANLASSUNG DER PLANUNG

SO-1 : Kur-, Heil- und Erholungszweck

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich unmittelbar an den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" an.

Die dort vorhandenen südlichen Grundstückspartellen ragen in den zu überplanenden Änderungsbereich herein, allerdings nur mit der Darstellung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Hier werden daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in die Planung übernommen.

SO-2 : Rettungsstation des DRK

Die Rettungsstation des DRK ist gegenwärtig in einem Container untergebracht. Dort werden Patienten bei Notfällen erstversorgt und bei Bedarf betreut, bis sie per Schiff oder Hubschrauber an das Festland gebracht und weiterversorgt werden können.

Dieses vor etwa 10 Jahren eingerichtete Provisorium soll nun beseitigt und durch einen funktionalen Neubau im Änderungsbereich ersetzt werden.

Es ist geplant, eine Rettungsstation mit allen erforderlichen Erstversorgungseinrichtungen, Schockraum sowie ausreichend Platz für Rettungssanitäter zu schaffen. Das Gebäude soll daher auch Personalwohnungen sowie Bereitschaftszimmer erhalten. Die gegenwärtig im Freien untergebrachten Fahrzeuge sollen ebenfalls im Gebäude untergebracht werden.

Der Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Hafen bietet sich für ein funktionales Rettungszentrum mit Rettungsstation und Feuerwehr aufgrund der Nähe zu beiden Bereichen ideal an.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich am Bedarf unter Beibehaltung der Art und des Maßes der inseltypischen Bebauung.

SO-3: Feuerwehr

Auch die Feuerwehr der Inselgemeinde hat nicht den erforderlichen Platz zur Verfügung. Es ist ebenfalls ein Neubau geplant, der neben der sicheren Beherbergung der Fahrzeuge und Gerätschaften auch eine Wohnung für den Gerätewart erhalten soll.

Der Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Hafen bietet sich für ein funktionales Rettungszentrum mit Rettungsstation und Feuerwehr aufgrund der Nähe zu beiden Bereichen ideal an.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich am Bedarf unter Beibehaltung der Art und des Maßes der inseltypischen Bebauung.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die inseltypischen Landschaft der Wattenseite sowie dem Übergang zwischen Hafengebiet und Siedlungsbereich.

Ein Großteil des Änderungsbereiches verbleibt als öffentliche Grünfläche.

Angrenzend an den Siedlungsbereich südlich der Warmbadstraße soll eine schmale Parzelle als Sonderbaufläche SO1 mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke, zentraler Versorgungsfunktion, Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Zur Schaffung von Bauflächen für den dringend erforderlichen Bau einer Rettungsstation (DRK) sowie der Feuerwehr sollen weitere Sonderbauflächen gem. §11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen SO-2 „DRK“ und SO-3 „Feuerwehr“ festgesetzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die zulässigen Gebäude sollen in maximal zweigeschossiger Bauweise (II) in offener Bauweise errichtet werden.

Im SO-1 Gebiet soll keine Ausweisung von bebaubaren Bereichen vorgenommen werden, da diese Fläche an den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 anschließt, der bereits bebaubare Flächen enthält.

Im SO-2 Gebiet mit der Zweckbestimmung DRK und Dienstwohnungen soll eine bebaubare Fläche von insgesamt 1200 m² ausgewiesen werden. In Verbindung mit der ebenfalls festgesetzten maximalen Grundfläche von 600 m² soll sichergestellt werden, dass kein überdimensioniertes Gebäude entstehen kann. Gleichzeitig wird mit dem großzügig bemessenen bebaubaren Bereich eine größtmögliche Flexibilität zur Errichtung des Zweckgebäudes gesichert.

Im SO-3 Gebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Dienstwohnungen soll eine bebaubare Fläche von insgesamt 1350 m² ausgewiesen werden. In Verbindung mit der ebenfalls festgesetzten maximalen Grundfläche von 900 m² soll sichergestellt werden, dass kein überdimensioniertes Gebäude entstehen kann. Gleichzeitig wird mit dem großzügig bemessenen bebaubaren Bereich eine größtmögliche Flexibilität zur Errichtung des Zweckgebäudes gesichert.

Durch die Festlegung der Grundfläche in Verbindung mit der maximalen Geschosshöhe wird das Maß der baulichen Nutzung eindeutig und ausreichend bestimmt.

Die Festlegung von Baugrenzen sichert eine dem Ortsbild angemessene Bauweise.

Somit werden der Bau einer dringend benötigten funktionalen Rettungs- und Feuerwehrstation mit den erforderlichen Flächengrößen unter Erhaltung größtmöglicher Freibereiche ermöglicht.

4 Belange des Deichschutzes

4.1 Deichschutzzone

Der südliche Bereich des Änderungsgebietes wird von der Deichschutzzone (Bauverbotszone 50m) tangiert. Um den Vorgaben des Deichschutzes zu genügen, werden die Baugrenzen entlang des Randes der Verbotszone festgesetzt.

5 Belange des Umweltschutzes

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.

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Boden durch Versiegelungen und Umbau aufgrund der geringen Flächengröße bzw. den vorgefundenen Zustand des Bodens durch Pferdevertritt zu erwarten.

Weitere Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

Eine überschlägige Prüfung der Umwelteinwirkungen wurde vom Büro Galaplan Groothusen erarbeitet, diese ist in der Anlage beigefügt.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt und eingearbeitet. Der komplette Umweltbericht wird im weiteren Verfahren Begründung beigefügt und wird somit Bestandteil derselben.

6 Städtebauliche Daten

Die nachfolgenden Flächen wurden aus der Planzeichnung abgegriffen.

Einzelnachweis der Flächen

Objektbezeichnung		Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Fläche (ha)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		19280,77	19280,77	1,93
Sonstige Sondergebiete	DRK	1415,79	4555,90	0,14
Sonstige Sondergebiete	SO Wohnen	834,75		0,08
Sonstige Sondergebiete	Feuerwehr	2305,36	1876,92	0,23
Pflanzerhalt / Pflanzgebot		745,22		0,04
Pflanzerhalt / Pflanzgebot		406,11		0,05
Pflanzerhalt/ Pflanzgebot		116,86		
Pflanzerhalt / Pflanzgebot		608,73		0,10
Fläche zum Anpflanzen		1095,13	1095,13	
Öffentliche Grünfläche		2644,49	9828,97	0,37
Öffentliche Grünfläche		5565,32		
Öffentliche Grünfläche		1619,16		0,16
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Öffentlich	1632,17	1920,96	0,17
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Privat	288,79		0,02

7 Festsetzungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Zwischen den Deichen“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

▪ SO-1 Gebiet:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke, zentraler Versorgungsfunktion, Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“ gem. §11 BauNVO festgesetzt.

Da im vorliegenden Plan keine bebaubare Fläche geschaffen wird, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für den betreffenden Bereich übernommen.

▪ SO-2 Gebiet:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet „DRK und Dienstwohnungen“ gem. §11 BauNVO festgesetzt.

Im SO-2 Gebiet sind folgenden Nutzungen zulässig:

- Rettungsstation,
- Dienstwohnungen für Festangestellte und Bereitschaftspersonal

Andere Nutzungen werden nicht zugelassen.

▪ SO3 Feuerwehr:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet „DRK und Dienstwohnungen“ gem. §11 BauNVO festgesetzt.

Im SO-3 Gebiet sind folgenden Nutzungen zulässig:

- Feuerwehr,
- Dienstwohnungen für Festangestellte und Bereitschaftspersonal

Andere Nutzungen werden nicht zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ SO-1 Gebiet:

Da im vorliegenden Plan keine bebaubare Fläche geschaffen wird, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für den betreffenden Bereich übernommen.

Diese sind: Max. zwei Vollgeschosse (II), GRZ 0,4, GFZ 0,6 in offener Bauweise. Zusätzlich gilt die Gestaltungssatzung der Inselgemeinde Juist.

Begründung:

Da die Flurstücksparzellen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 in den vorliegenden Bebauungsplan hereinragen, ist die Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich.

▪ SO-2 Gebiet:

Es wird eine maximale Grundfläche von 600m² (GR 600m²) als Höchstmaß, eine Geschossfläche von 900m² (GF 900m²) als Höchstmaß in offener Bauweise und max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Begründung:

Mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise soll der Bau einer funktionalen Rettungsstation mit den abgestimmten erforderlichen Flächengrößen unter Erhaltung größtmöglicher Freibereiche langfristig gesichert werden.

▪ **SO-3 Gebiet:**

Es wird eine maximale Grundfläche von 900m² (GR 900m²) als Höchstmaß, eine Geschossfläche von 1300m² (GF 1300m²) als Höchstmaß in offener Bauweise und max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Begründung:

Mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise soll der Bau einer funktionalen Feuerwehration mit den abgestimmten erforderlichen Flächengrößen unter Erhaltung größtmöglicher Freibereiche langfristig gesichert werden.

7.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Bebauungstiefen orientiert sich am Bedarf zur Errichtung der gewünschten Zweckbestimmungen.

Begründung:

Mit der Festsetzung von Baugrenzen soll einer überdimensionierten Bebauung vorgebeugt sowie die Versiegelung begrenzt werden.

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. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Der Rat der Gemeinde Juist hat den Aufstellungsbeschluss zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde durch Aushang im Rathaus am über das Planungsvorhaben informiert und hatte Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme im Rathaus der Inselgemeinde Juist.

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am durch die Tageszeitung und am durch Aushang im Rathaus der Gemeinde Juist ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

9.5. 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 diesen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

9.6. 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