

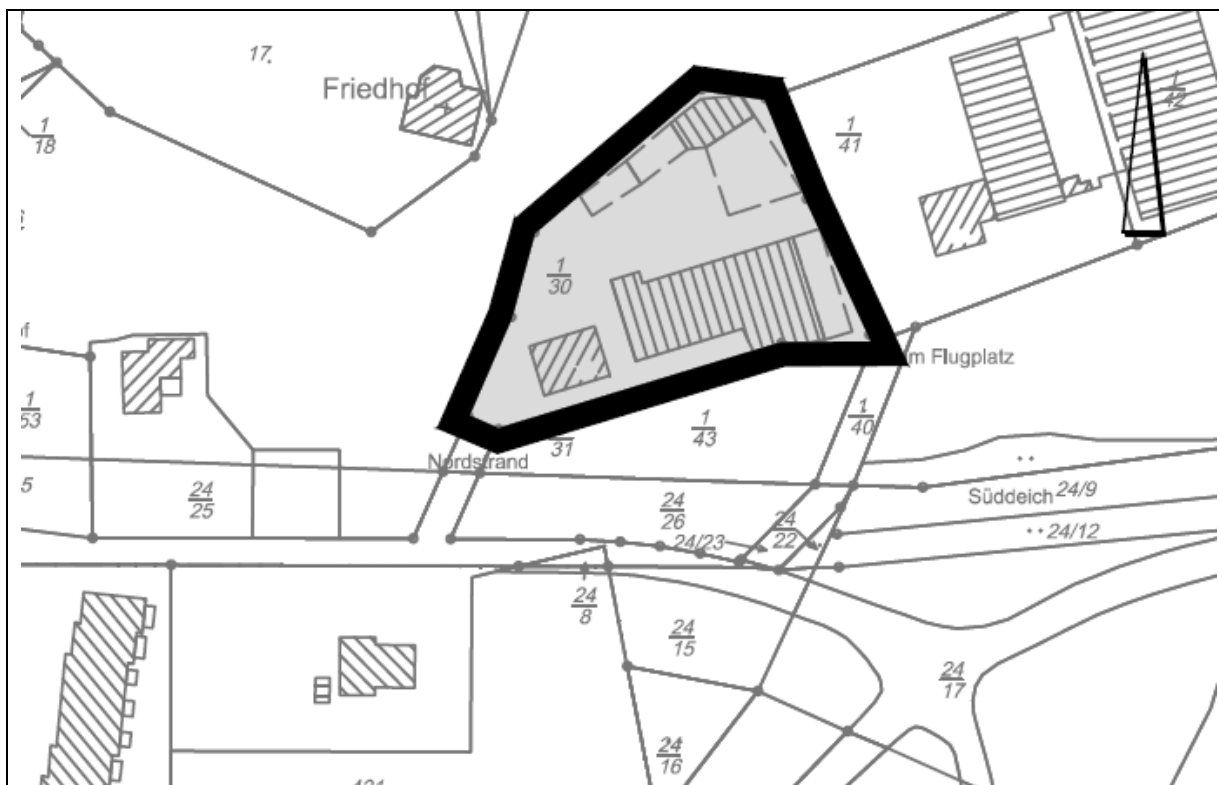
Gemeinde Juist

Landkreis Aurich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V5

„Pferde- und Bauhof an der Flugplatzstraße“



Übersichtsplan

Entwurf

Begründung mit Umweltbericht

Januar 2017

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planungen

1.	EINLEITUNG.....	1
1.1.	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen	2
1.4.1	Raumordnung.....	2
1.4.3	Bebauungsplan	3
1.5	Satzungen	3
1.6	Beschreibung des Plangebietes	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1	Planungserfordernis	4
2.2	Grundsätzliche Ziele	4
2.3	Ziel der Planung und Vorhaben	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	6
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	8
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Verkehrliche Belange	8
3.2.2	Belange der Ver- und Entsorgung, Brandschutz	8
3.2.3	Belange der Oberflächenentwässerung.....	9
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3.2.5	Altlasten und Kampfmittel	9
3.2.6	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege	10
3.2.7	Belange der Trinkwassergewinnung.....	10
3.2.8	Belange des Küstenschutzes.....	10
3.2.9	Belange des Klimaschutzes.....	11
3.2.10	Belange von Natur und Landschaft.....	12
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. V5	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3	Baugrenzen	16
4.4	Bauweise.....	16
4.5	Altbalagerungen	16
4.6	Örtliche Bauvorschriften	16
5	HINWEISE.....	16
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	17
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	18
6.2	Ver- und Entsorgung	18
6.3	Daten zum Verfahrensablauf	18

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1	EINLEITUNG.....	20
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	20
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung.....	21
1.2.1	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	21
1.2.2	Artenschutz	22
1.2.3	FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz	23
1.2.4	Gesetzlicher Biotopschutz	26
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
2.1	Planungsrechtlicher Bestand	26
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	26
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung	28
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	29
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30

ANLAGEN

Vorhaben und Erschließungspläne mit Vorhabenbeschreibung

GRUNDZÜGE DER PLANUNG:

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

Zur langfristigen Sicherung des Fuhrbetriebs an der Flugplatzstraße auf Juist ist die Errichtung eines neuen Pferdestalls erforderlich, um eine zukunftsfähige Pferdehaltung zu ermöglichen. Auf Juist sind keine Autos oder motorenbetriebene Gefährte erlaubt, sodass dem Fuhrbetrieb besondere Bedeutung zukommt. Dieser deckt einen hohen Anteil der Personen- und Gütertransporte und ist somit für die Versorgung der Insel von besonderer Bedeutung.

Zudem soll auf dem Grundstück ein Bauhof etabliert werden. Auch sollen die vorhandenen Wohnungen für die in den beiden Betrieben beschäftigten Personen optimiert bzw. neue Wohnungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Vorhabenträger ist das Bauunternehmen Kuhlmann Baltrum GmbH & Co KG mit Hauptsitz auf Baltrum.

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Juist beabsichtigt die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 „Bau- und Pferdehof an der Flugplatzstraße“, um den Fuhrbetrieb langfristig zu sichern und den Bauhof zu etablieren.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. V5 sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V5 hat eine Größe von ca. 2.300 m² und erfasst das Flurstück 1/30 der Gemarkung 5 der Gemeinde Juist. Dieses liegt am östlichen Siedlungsrand der Insel an der Flugplatzstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

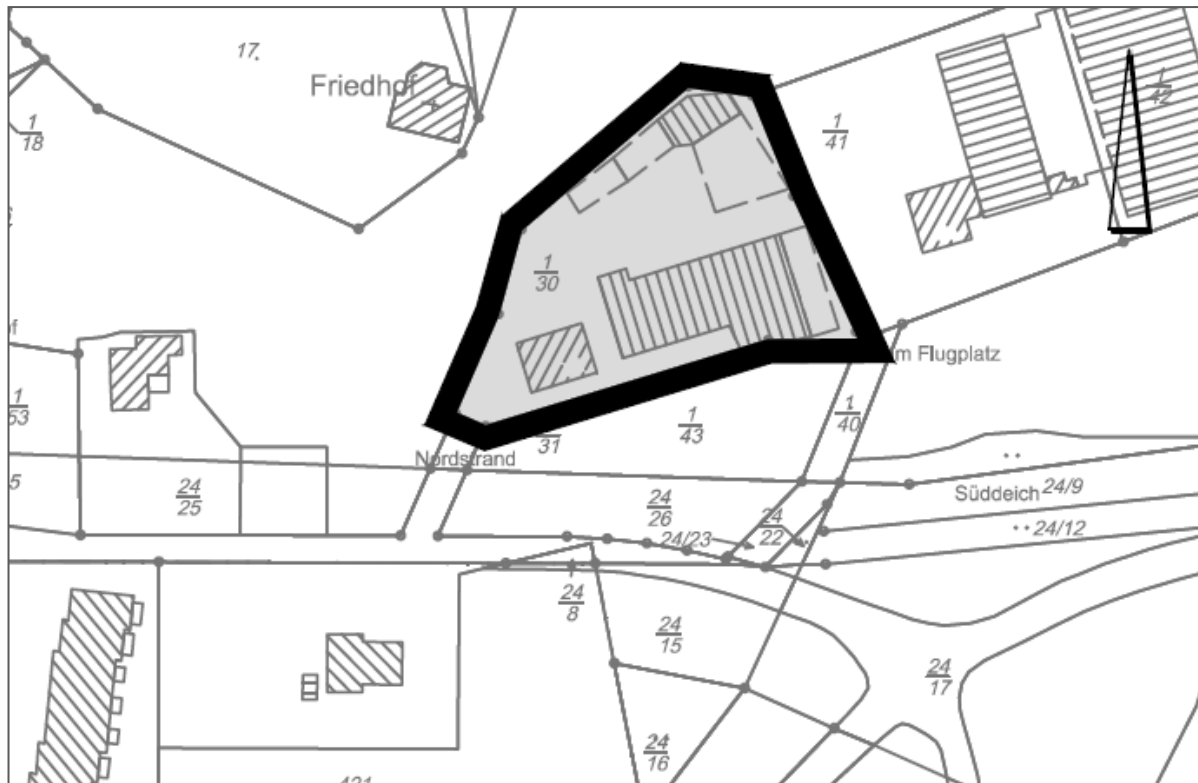


Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. V5 „Bau- und Pferdehof an der Flugplatzstraße“

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

□ LROP 2008

Im **Landesraumordnungsprogramm LROP** (2008 und Fortschreibung 2012) liegt die Insel Juist mitten im Nationalpark Wattenmeer. Der Siedlungsbereich der Insel ist jedoch von der Darstellung ausgenommen.

Weiter wird in der Textfassung mit beschreibender Darstellung unter Kapitel 1.4 formuliert, dass die „*Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln zu gewährleisten*“[...] und die „*Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bedarfsgerecht anzupassen*“ ist.

□ RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich befindet sich derzeit in der Aufstellung und liegt im Entwurf vor. Der Bereich des Geltungsbereichs ist als zentraler Siedlungsbereich mit der Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dargestellt (vgl. Abb. 2). Das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung nimmt ebenfalls große Teile des Geltungsbereichs ein. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Nationalpark „Wattenmeer“ sowie das Vorranggebiet für Natur- und Landschaft und das Natura 2000-Gebiet.

Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden entsprechend bei der Planung berücksichtigt.



Abbildung 2: Ausschnitt des Entwurfs des RROP des Landkreises Aurich

1.4.2 Flächennutzungsplan

Für das Gemeindegebiet der Insel Juist besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Die bestehenden Bebauungspläne umfassen den gesamten abgeschlossenen Siedlungsbereich der Insel. Die Nutzung außerhalb ist bereits durch die Verordnung über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ geregelt. Daher wird davon ausgegangen, dass gem. § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB die Bebauungspläne ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung zu sichern.

1.4.3 Bebauungsplan

Der am 11.12.1998 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Juist deckt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V5 „Bau- und Pferdehof an der Flugplatzstraße“ vollständig ab.

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiete mit der Zweckbestimmung für Kur- Heil- und Erholungszwecke gem. § 11 BauNVO fest. Als Nutzungen sind Reit- und Fuhrbetriebe sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter zulässig.

Maximal ist eine zweigeschossige Bebauung bei einer Traufhöhe von max. 3,50 zulässig. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Es gilt überwiegend die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Der Bereich des Plangebiets ist vollständig als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Die Altablagerung trägt die Anlagennummer 452 013 402.

1.5 Satzungen

Fremdenverkehrsfunktion

Die Satzung der Gemeinde Juist vom 06.08.2010 zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14. Zielsetzung der Satzung ist die Vermeidung negativer Auswirkungen durch Zweitwohnungen auf die Fremdenverkehrsfunktion durch die Teilung von Wohneigen-

tum oder Teileigentum. Daher wurde in der Satzung eine Genehmigungspflicht für die Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt.

Gestaltungssatzung

Es gilt die am 11.12.1998 rechtskräftig gewordene Gestaltungssatzung Nr. 14 der Gemeinde Juist. Die Gemeinde Juist behält sich vor, die Gestaltungssatzung zu einem späteren Zeitpunkt neu zu fassen.

1.6 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Insel Juist und wird von der „Flugplatzstraße“ erschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes und bereits mit einem Pferdestall sowie einem Büro- Lager- und Personalwohngebäude bebautem Grundstück. Der Pferdestall sowie einige Nebenanlagen sind bereits in stark desolatem Zustand.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in östliche Richtung ein weiterer Fuhrbetrieb, an die anderen Grundstücksgrenzen grenzt bereits Dünengelände an.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis

Das bestehende Fuhrunternehmen an der Flugplatzstraße erfreut sich aufgrund des gestiegenen Güter- und Frachtverkehrs erhöhter Nachfrage. Das bestehende Stallgebäude ist jedoch stark abgängig, sodass dieses durch einen Neubau mit einzelnen Pferdeboxen und den erforderlichen Nebenräumen wie einer Sattelkammer oder einer Schmiede ersetzt werden soll. Um ein ausreichend dimensioniertes Stallgebäude errichten zu können, ist das Heranrücken des Gebäudes bis an die nördliche Grundstücksgrenze erforderlich.

Die Betriebsführung ist sehr personalintensiv, sodass auf dem Grundstück auch Personal in den beiden bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden untergebracht werden soll. Diese vorhandenen Personalunterkünfte sollen umgebaut bzw. miteinander verbunden werden. Dadurch besteht die Möglichkeit die Grundrisse einzelner Wohnungen zu verändern und dadurch größere Personalwohnungen zu schaffen.

Außerdem soll im Geltungsbereich ein Bauhof etabliert werden. Vorgesehen ist hier Lagermöglichkeiten für Baumaterial und -maschinen zu schaffen sowie Büro- und Verwaltungsräume des Baubetriebs zu schaffen. Auch soll das erforderliche Personal im Wohn- und Wirtschaftsgebäude untergebracht werden.

2.2 Grundsätzliche Ziele

Um dem raumordnerischen Entwicklungsanspruch des Landesraumordnungsprogramms gerecht zu werden und eine nachhaltige Besiedlung der Insel sowie den Tourismus weiterzuentwickeln, ist die Sicherung entsprechender Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Die

Gemeinde Juist verfolgt grundsätzlich folgende Zielsetzungen, die durch die Planung gesichert werden sollen:

- Sicherung der Versorgung der Insel
- Sicherung und Schaffung von ausreichendem (Personal-)Wohnraum
- Sicherung der Pferdehaltung und damit der Autofreiheit auf der Insel
- Sicherung der touristischen Infrastruktur
- Sicherung der ortstypischen Gebietsstrukturen

2.3 Ziel der Planung und Vorhaben

Der Vorhabenträger, das Bauunternehmen Kuhlmann Baltrum GmbH und Co KG aus Baltrum, sieht vor im Plangebiet ein Bauhof zu etablieren sowie den bestehenden Fuhrbetrieb durch entsprechende Umbaumaßnahmen langfristig zu sichern.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom März 2016 mit Vorhabenbeschreibung, Lageplan, Grundrissen, Schnitten und Ansichten liegt in den Grundzügen vor und stellt sich wie folgt dar:

- Neubau eines Pferdestalles mit 25 Einzelboxen sowie mit Sattelkammer, Futterkammer, Lager, Misthaufen und Schmiede
- Der Pferdestall wird als ein Stallgebäude in grün-weißer Optik und einer Gesamthöhe von 4,10 m errichtet
- Die beiden bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude bleiben bestehen und werden durch einen Zwischenbau miteinander verbunden. Dieser wird wie die Bestandsgebäude mit rötlichen Verblendermauerwerk und roten Tondachziegeln errichtet, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild bestehen bleibt.
- Die Bestandswohnungen werden vergrößert und an die aktuellen Anforderungen zur Unterbringung von Personal angepasst werden.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 30.06.2016 durch den Rat der Gemeinde Juist gefasst und das Vorhaben vorgestellt. Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung geschaffen werden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V5 sollen folgende grundsätzliche Festsetzungen erfolgen:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reit- und Fuhrbetrieb“ und „Bauhof“ zur Absicherung der gewünschten Entwicklungsabsichten,
- Festlegung der Bauflächen für den Pferdestall
- Festlegung der Bauflächen für das Wohn- und Wirtschaftshaus für den Bauhof sowie für den reit- und Fuhrbetrieb

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB wurden keine Hinweise oder Anregungen geltend gemacht.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB wurden folgende Hinweise und Anregungen geltend gemacht:

- Der Landkreis Aurich weist darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes eine Altablagung befindet. Es wurden weitergehende Detailuntersuchungen für diese Altablagung durchgeführt, die eine schädliche Bodenverunreinigung insbesondere durch Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und polychlorierte Biphenyle (PCB) bestätigten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Sanierungskonzept erarbeiten zu lassen. Dieses Konzept wird vor Durchführung der Sanierungsmaßnahme durch die Untere Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärt.
 - Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von der Altablagung betroffen und ist in der Planzeichnung bereits zeichnerisch dargestellt. Der belastete Bereich ist entsprechend durch das Planzeichen 15.12 der PlanZV in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ein entsprechendes Sanierungskonzept wird von der Firma Böker und Partner aus Oldenburg erstellt. Die Ergebnisse werden mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt und in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt.
- Der Landkreis Aurich weist darauf hin, dass zur Beurteilung der Konfliktpotentiale bzgl. des geplanten Bauhofs und der umgebenden Wohnnutzungen ein Schallgutachten erforderlich ist.
 - Ein entsprechendes Schallgutachten wird von der Firma Zech aus Lingen bearbeitet. Die Ergebnisse werden in die Begründung eingestellt.
- Des Weiteren weist der Landkreis Aurich darauf hin, dass ein Teilbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Deichschutzzone liegt. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Bauliche Anlagen und/oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung §16 (3) NDG.
 - Die Deichschutzzone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und auf das Benutzungsverbot hingewiesen.
- Das Plangebiet grenzt an das Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Wattenmeer“ und das Natura 2000-Gebiet „Nationalpark Nieder-

sächsisches Wattenmeer" an. Streckenweise grenzen Dünen an das Plangebiet. Dünen unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

- Weiterhin gibt der Landkreis Aurich zu bedenken, dass für den vorgesehenen Neubau der Halle eine Anpassung der Baugrenze bis an die Nordgrenze vorgesehen ist. Bei den Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der Dünen nicht auszuschließen, daher ist ein entsprechender Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
 - Auf der Grundstücksgrenze befindet sich bereits eine ca. 1,5 dicke Stützmauer zur Absicherung der Düne. Diese bleibt bei der Neuplanung und Neubebauung erhalten. Ein weiteres Heranrücken der Bebauung in die Düne oder Eindringen sowie Benutzung der Düne bei den Bauarbeiten ist daher nicht vorgesehen und auch nicht möglich.
- Vor der Umnutzung bzw. dem Abriss von Gebäuden ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Fledermausquartiere betroffen sind.
 - Der Artenschutz gilt grundsätzlich und ist auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung aufgenommen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Juist. Auf die Schutzbestimmungen des § 5 der Wasserschutzzonverordnung vom 08.02.1969 hingewiesen (NLWKN und Landkreis Aurich)
 - Auf der Planzeichnung unter den Hinweisen wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.
- Zur Lagerung des Pferdemistes ist eine ausreichend dimensionierte undurchlässige Lagerstätte zu errichten (NLWKN und Landwirtschaftskammer).
 - Der anfallende Pferdemist wird zukünftig über eine Senke unterirdisch aufgefangen und aus dem Stallgebäude gefahren. Dort wird der Mist auf abgedeckte Wagen verladen. Ein Teil des anfallenden Mistes wird auf dem Festland entsorgt, der andere Teil soll zukünftig über eine Pelletpressmaschine in Heizpellets gepresst werden.
- Die anfallende Jauche ist ordnungsgemäß aufzufangen und zu lagern (NLWKN und Landwirtschaftskammer).
 - Die Jauche wird ebenfalls über ein unterirdisches System aufgefangen, gelagert und über eine Fachfirma aus Norden abtransportiert.
- Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass bei der umliegenden Wohnbebauung sind die zulässigen Immissionswerte gem. der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) einzuhalten sind.
 - Die Immissionssituation wird durch ein entsprechendes Gutachten der Firma Zech aus Lingen geprüft. Die Ergebnisse werden in die Begrünung eingestellt
- Das LGLN kann nicht unterstellen, dass sich keine Kampfmittelbelastungen im Plangebiet befinden.
 - Während der langjährigen Nutzung des Plangebiets als Pferdehof wurden keine Hinweise auf Kampfmittelbelastungen bekannt. Auch bei der Errichtung des bestehenden Stall- und Wohngebäudes und den damit verbundenen Erdarbeiten sind keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen bekannt geworden. Während den umfangreichen Bodenuntersuchungen im Hinblick auf Altablagerungen wurden ebenfalls keine Hinweise auf Kampfmittelbelastungen entdeckt. Die Gemeinde Juist hält daher eine weitere Gefahrenforschung für nicht notwendig.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB werden nach der Durchführung ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB werden nach Durchführung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Verkehrliche Belange

Verkehrlich ist das Plangebiet bereits über die öffentliche Verkehrsfläche „Flugplatzstraße“ voll erschlossen und somit an die örtlichen Einrichtungen sowie an die restlichen Gemeindebereiche der Insel angebunden.

Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich auf der Insel Juist nicht zugelassen. Auch motorisierte Sammeltransporte sind auf der Insel nicht gestattet, so dass das Plangebiet an keinen regionalen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden kann.

Eine überregionale Anbindung des Plangebiets erfolgt ca. 1,5 km südwestlich des Plangebiets über den Fähranleger der Bäderschiffe der Reederei Norden-Frisia AG. Die Fähre ist tideabhängig und verkehrt entsprechend ein bis zweimal täglich zwischen der Insel Juist und der Stadt Norden/Norddeich. Die Überfahrt dauert ca. 90 Minuten. Auch kann die Insel mit dem Flugzeug von Norden/Norddeich aus erreicht werden. Dieser fliegt in den Sommermonaten achtmal täglich und in den Wintermonaten sechsmal täglich. Die Flugzeit beträgt ca. 5 Minuten. Über Charterfluggesellschaften kann die Insel auch aus Emden, Hamburg oder Harlesiel erreicht werden.

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind verkehrliche Belange nicht betroffen, da die Erschließung durch die bestehenden ausgebauten Straßen bereits sichergestellt ist. Vielmehr wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Sicherung des Fuhrbetriebes der Personen- und Gütertransport langfristig gesichert.

3.2.2 Belange der Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger angebunden. Die Notwendigkeit einer bedarfsgerechten Erweiterung der Versorgungsnetze besteht derzeit nicht. Das Plangebiet verfügt über folgende Versorgungsanlagen:

- Die Wasserversorgung erfolgt durch das auf der Insel gelegene Wasserwerk.
- Die ELT-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das örtlich vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz und wird in der vollbiologischen Kläranlage gereinigt.
- Die Abfallentsorgung wird zentral durch den zuständigen Träger des Landkreises Aurich sichergestellt

In dem Bereich des Bebauungsplans Nr. V5 wird die Löschwasserversorgung über die vorhandenen Hydranten sichergestellt.

3.2.3 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Umsetzung der Planung ist mit keiner Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate verbunden. Vielmehr wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,7 reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung sind somit nicht zu erwarten.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aufgrund der geringfügigen Änderungen, die im Wesentlichen nur die Neuarrondierung und Neugestaltung des Grundstücks ermöglichen und das Maß der baulichen Nutzung geringfügig reduzieren, kann davon ausgegangen werden, dass die heute vorherrschenden, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gegeben sind. Bisher war ein Nebeneinander von (Dauer-) Wohnen bzw. Personalwohnen und Fuhrbetrieb bzw. Bauhof möglich und verträglich. Trotz des geringen Abstandes zwischen Pferdestall und Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin erfüllt, da die Wohnräume trotzdem ausreichend belichtet und belüftet werden können.

3.2.5 Altlasten und Kampfmittel

□ Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altablagerungen. Diese sind im Verzeichnis der Altlasten unter der Standortnummer 452013402 (Quelle NIBIS® - Kartenserver, zuletzt abgerufen am 29.09.2016) geführt. Der belastete Bereich ist entsprechend durch das Planzeichen 15.12 der PlanZV in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für diese Altlasten wurden nach Angaben des Landkreises Aurich in den Jahren 1996, 1998, 2010 und zuletzt im August 2016 eine Gefährdungsabschätzung sowie eine Detailerkundung durchgeführt. Dabei konnten Kontaminationen im Boden (u.a. Schwermetalle) sowie im oberflächennahen Grundwasser (u.a. Phenole und organische Parameter) festgestellt werden.

Bei den 2010 im Rahmen einer geplanten Sanierung ausgeführten Erkundungsbohrungen zur Eingrenzung der Altablagerung wurde diese Belastungssituation im Feststoff verifiziert und anhand der Richtlinie M20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bewertet. Die analysierten Feststoffproben wiesen dabei deutliche Konzentrationserhöhungen beim Parameter PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe - einem Anzeiger für Brandrückstände wie z.B. Aschen oder als Bestandteil von teerhaltigen Produkten) sowie einigen Schwermetallen (Blei, Kupfer, Zink) auf. Die festgestellten Schadstoffkonzentrationen sind neben der abfallrechtlichen (Verwertung/Entsorgung bei Ausbau) Einstufung auch bodenschutzrechtlich zu beurteilen. Im Bodenschutzrecht (§§ 8 und 9 Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) ist beim Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung zu prüfen, inwieweit eine Gefährdung für die Schutzgüter zu besorgen ist. Die belasteten Flächen grenzen an das Einzugsgebiet der Juister Trinkwasserversorgung (Zone II) wodurch negative Einflüsse aus der Altlast hervorgerufen werden können.

Die Neubebauung des Plangebiets ist ohne vorherige umfangreiche Detailuntersuchung hinsichtlich einer Sanierung/Sicherung nicht zulässig und ist daher vorab durch einen Gut-

achter untersuchen zu lassen. Ein entsprechendes Sanierungskonzept wird derzeit von der Firma Böker und Partner aus Oldenburg erstellt und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abgestimmt. Sollte sich dabei herausstellen, dass eine relevante Kontamination vorhanden ist, sind die Böden auszubauen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Die gesamte Maßnahme ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

❑ **Kampfmittel**

Nach bisherigem Kenntnisstand sind der Gemeinde Juist keine Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Auch hat es bisher keine etwaigen Funde bzw. Verdachtsmomente im Plangebiet gegeben.

3.2.6 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege

Auf der Insel Juist sind noch viele kulturhistorisch wertvolle Gebäude und Kulturdenkmäler vorhanden. Die meisten wurden um die letzte Jahrhundertwende errichtet und sind Relikte langjähriger Baukultur und Stilausprägung. Denkmalschutz ist Teil des Kulturgutschutzes. Daher ist für den Schutz von Denkmälern dauerhaft Sorge zu tragen und Beeinträchtigungen, Verfälschungen, Beschädigungen oder Zerstörungen zu vermeiden. Jegliche Art baulicher Maßnahmen ist daher mit der zuständigen Behörde für Denkmalschutz abzustimmen.

Im Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Aurich liegen im Geltungsbereich jedoch keine Baudenkmäler vor.

3.2.7 Belange der Trinkwassergewinnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im festgesetzten Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Juist (Schutzzone III) und grenzt an die Schutzzone II an. Um die Verträglichkeit zwischen den Anforderungen der Wasserschutzgebiete und der Baugebiete auch weiterhin zu gewährleisten, sind die einschlägigen Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1969 (§ 5 u. 6) sowie die landesweite Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten zu beachten.

Zukünftige Baumaßnahmen im Schutzgebiet, die mit einer Wasserhaltung einhergehen, bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.2.8 Belange des Küstenschutzes

Angesichts der Lage der Insel Juist in der Nordsee kommt dem Küstenschutz eine besondere Bedeutung zu. Um die Insel ausreichend vor Hochwasser schützen zu können, sind die Belange des Küstenschutzes besonders zu berücksichtigen. Einer seewärtigen Siedlungserweiterung sind daher Grenzen gesetzt.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich **Schutzdünen** gem. § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). § 20 a NDG lautet:

„Dünen erhalten die Eigenschaft von Schutzdünen durch Widmung. Die Deichbehörde spricht die Widmung durch Verordnung aus, soweit dies für den Sturmflutschutz und den Bestandsschutz der Inseln erforderlich ist. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu be-

rücksichtigen. Zu den Schutzdünen gehören auch ihre Sicherungswerke. Für die Verordnung nach Absatz 1 gilt § 9 Abs.6 entsprechend. Für Schutzdünen gelten die §§ 14, 15, 18 und 20 entsprechend.“

Gemäß § 20 a Abs. 3 in Verbindung mit § 14 Abs. 2 NDG ist jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünenensicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Für die Errichtung von baulichen Anlagen sowie jegliche Nutzung ist gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des NDG eine **deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich**. Ob eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, bedarf der Einzelfallprüfung durch die Deichbehörde nach dem NDG. Für jede Nutzung oder bauliche Veränderung ist daher gesondert ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Deichbehörde zu stellen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange von der zuständigen Deichbehörde zugelassen werden, wenn die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt.

Innerhalb der gewidmeten Dünen werden keine Bauflächen ausgewiesen. Jedoch ist der Schutz der Dünen zu sichern und Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen zu verhindern.

3.2.9 Belange des Immissionsschutzes

Neue Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die Planung nicht ausgelöst, da sich die Störanfälligkeit und die Schutzbedürfnisse des Gebiets durch die Planung nicht geändert haben. Mit erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes ist daher nicht zu rechnen.

Geruch

Die geruchstechnischen Auswirkungen durch die Überplanung des Pferde- und Bauhof an der Flugplatzstraße auf die angrenzende Wohnbebauung werden gutachterlich von der Firma Zech aus Lingen ermittelt. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle in die Begründung eingearbeitet.

Lärm

Die lärmtechnischen Auswirkungen durch die Überplanung des Pferde- und Bauhof an der Flugplatzstraße auf die angrenzende Wohnbebauung werden gutachterlich von der Firma Zech aus Lingen ermittelt. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle in die Begründung eingearbeitet.

3.2.10 Belange des Klimaschutzes

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes findet der Klimaschutz insofern Berücksichtigung, dass Neuversiegelungen nur in geringem Umfang ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für ein bereits beplantes und bebautes Gebiet durchgeführt, so dass keine neuen, umfangreichen Flächenneuausweisungen getätigt werden. Das Baurecht wird geringfügig reduziert, die Innenentwicklung jedoch weiter forciert.

3.2.11 Belange von Natur und Landschaft

Zur detaillierten Abhandlung der Umweltbelange und der vorhabenbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft, der Eingriffsregelung und zum Nachweis der Kompensation wird ein Umweltbericht erstellt. Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte von Natur und Landschaft sowie zur Eingriffsregelung zusammengefasst.

□ Gesetzlicher Biotopschutz/ Schutzgebiete

Im unmittelbaren Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, es handelt sich um einen im Bestand bereits vollständig von dem Fuhr- und Bauhof genutzten Bereich mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Pferdeställen und überwiegend gepflasterten Nebenanlagen.

Im Norden grenzen unmittelbar der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer und das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ an.¹ Beide Gebietstypen zusammen bilden das kohärente europäische ökologische Netzwerk „Natura 2000“ (§ 32 BNatSchG).

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der FFH-Grenzen und es handelt sich um einen im Bestand bzw. auf die Grundstücksgrenzen bezogenen Umbau eines bestehenden Betriebes. Daher ist eine direkte Beeinträchtigung der relevanten FFH-Lebensräume und FFH-Lebensraumtypen sowie der in Anhang II der FFH-Richtlinie genannten und für den Küstenbereich relevanten bzw. im Nationalparkgesetz genannten Säugetier- und Fischarten durch die bestandsorientierte und grundstücksbezogene Umnutzung ausgeschlossen.

Die sich unmittelbar anschließenden Dünenbereiche unterliegen auch dem generellen Schutz der nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Darüber hinaus sind die angrenzenden Bereiche auch für Gast- und Brutvögel (landesweite u. nationale Bedeutung) als wertvolle Bereiche herausgestellt.²

Auch die an das Plangebiet angrenzenden Dünenbereiche sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen, so dass keine gesetzlich geschützten Dünenbereiche betroffen sind.

□ Bestandsbeschreibung

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14, der für das Gebiet ein Sondergebiet festsetzt.

¹ aus <http://www.umwelt.niedersachsen>,

² Aus interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen

Im Bestand wird das Plangebiet bereits ausschließlich als Pferde- und Fuhrhof genutzt. So handelt es sich um Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Stallanlagen und bauliche Nebenanlagen des Betriebes. Nach Norden grenzen die zusammenhängenden Dünenbereiche mit offenen Abschnitten sowie einzelnen Gehölz- und Rosenbeständen an.

Im Nordwesten liegt der Friedhof der Insel und im Osten eine weitere landwirtschaftliche Hof- und Betriebsfläche. Im Süden verläuft – getrennt durch einen schmalen Dünenstreifen - die Flugplatzstraße, die zum Süddeich übergeht, daran schließen großflächige Salz- und Weidegrünlandflächen an.

Bei den Böden handelt es sich um Regosol.³ Für das Plangebiet liegen zudem Hinweise auf eine Altlastenfläche vor.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 301-350 mm/a. Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Insel. Im Ursprungsbebauungsplan sind angrenzend Schutzdünen als Flächen für die Wasserwirtschaft herausgestellt.

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse sind für das Kleinklima die versiegelten Flächen und Gebäude von Bedeutung. Nur in geringem Umfang sind im Umfeld der Gebäude einzelne ausgleichend wirkende Grünflächen vorhanden.

Das Landschaftsbild des unmittelbaren Plangebietes ist geprägt durch die bestehende Nutzung als Pferde- und Fuhrhof. Neben Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie dem großen Pferdestallkomplex sind auch die umgebenden Freiflächen als Stell- und Lagerflächen – vor allem für Kutschen etc. beansprucht. Nur wenige Freiflächen sind gärtnerisch als Rasenflächen oder durch Gehölzpflanzungen geprägt.

Das Plangebiet liegt im Übergang von dem Siedlungsraum von Juist und der freien Dünenlandschaft. So ist das Plangebiet selbst dicht bebaut und unterliegt einer starken anthropogenen Beanspruchung. Doch sind aufgrund der Siedlungsrandlage des Gebietes im weiteren Umfeld noch die typischen Strukturen ausgeprägt, die die Eigenart und Naturnähe des reliefgeprägten flachwelligen Dünenausschnittes unterstreichen.

□ Eingriffsregelung

Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage der planungsrechtlichen Situation, das Plangebiet umfasst Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 14 (rechtskräftig seit 1999).

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 „Bau- und Pferdehof an der Flugplatzstraße“ zur Sicherung des bestehenden Betriebes und der Versorgung der Insel, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reit- und Fuhrbetrieb mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Für die Prüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanung im Detail mit der vorliegenden Neuaufstellung gegenüber gestellt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14	Neuaufstellung VHB Nr. 5	Eingriffsbeurteilung
Sondergebiet (SO)	Sondergebiet (SO)	Übernahme der Art der baulichen

³ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 5/2015

<p>mit der Zweckbestimmung u.a. für Reit- und Fuhrbetriebe</p> <p>einer GRZ von 0,7, zzgl. Überschreitung ist eine Versiegelung von bis zu 80% zulässig (Grundlage der BauNVO von 1990).</p> <p>Baufeld mit einer Baugrenze von umlaufend drei Meter zum Grundstücksrand</p> <p>Übernahme Altlastenfläche</p>	<p>mit der Zweckbestimmung Pferde- und Bauhof</p> <p>GRZ von 0,6, zzgl. der Überschreitung ist eine Versiegelung von 80 % zulässig.</p> <p>Baufeld mit variablen Baugrenzen: im Norden reicht diese bis an die Grundstücksgrenze heran (mit der Notwendigkeit der Baulast auf angrenzenden Flächen), bei gleichzeitiger Rücknahme der Baugrenze im Nordosten (auf 7-8 m) und im Nordwesten bis auf 14 m</p> <p>Altlastenfläche</p>	<p>Nutzung</p> <p>Keine Änderung ⇒ Kein Eingriff</p> <p>Reduzierung der GRZ, jedoch bleibt die maximal zulässige Versiegelung mit 80% gleich ⇒ Kein Eingriff</p> <p>Anpassung der Baugrenze an den vorhabenbezogenen Neubau der Stallgebäude, Insgesamt keine Ausweitung des Baufeldes ⇒ Kein Eingriff</p> <p>Übernahme der Festsetzung ⇒ Kein Eingriff</p>
--	---	--

Wie die Gegenüberstellung zeigt, sind mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und Festsetzung vorgesehen, die zu einem Eingriff führen werden. Auch die Verschiebung des Baufeldes führt bei gleichzeitiger Rücknahme an anderer Stelle nicht zu einer erheblichen Flächeninanspruchnahme.

Somit liegt insgesamt kein Eingriff vor.

☐ **Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Auf Grundlage der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene mit Erhalt von Gebäuden und ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss, Um- oder Anbauten (fachkundige Begleituntersuchungen) sowie Beachtung von Brutzeiten bei ggf. erforderlichen Gehölzfällungen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Plangebiet nicht zu erwarten. (vgl. auch Umweltbericht).

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. V5

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde Juist soll der ansässige Fuhrbetrieb gesichert sowie ein Bauhof etabliert werden. Daher werden für das Plangebiet zwei Sonstige

Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hier soll entsprechend der bestehenden Bebauung im Norden ein neuer Pferdestall für den Reit- und Fuhrbetrieb ermöglicht werden und im Südwesten die Verwaltungen sowie die Beschäftigten des Betriebes untergebracht werden. Im Südosten soll sich der Bauhof mit seinen Lagerflächen, Verwaltungen und Personalwohnungen ansiedeln können.

□ **Reit- und Fuhrbetrieb**

Für den nördlichen Bereich wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reit- und Fuhrbetrieb“ festgesetzt. Entsprechend der Bestandsstruktur und den in Kapitel 2 erläuterten Zielen der Planung sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) **Pferdestall** mit Boxen
- b) **Zweckgebundene Räume und bauliche Anlagen** (Sattel- und Futterkammer, Schmiede, Misthaufen, Lagerräume)
- c) **Wohnungen für in dem Betrieb beschäftigten Personen** sowie für den **Betriebsinhaber und Betriebsleiter**
- d) **Büroräume** die dem Reit- und Fuhrbetrieb zugeordnet sind.

Andere Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie weder Bestandteil der bestehenden Strukturen sind, noch sich einfügen würden oder den Zielentwicklungen der Gemeinde entsprechen. Insbesondere sollen keine weiteren Zweitwohnungen entstehen, sodass diese explizit von der Nutzung ausgeschlossen werden. In den letzten Jahren hat die Verdrängung von Dauer- und Personalwohnraum zugunsten von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zu einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum für diese Personengruppen geführt. Um diesen Trend aufzuhalten und den Fortbestand des personalintensiven Betriebes zu sichern, werden Zweitwohnungen von der Nutzung ausgeschlossen.

□ **Bauhof**

Für den südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt. Entsprechend der in Kapitel 2 erläuterten Zielen der Planung sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) **Wohnungen für in dem Betrieb beschäftigten Personen** sowie für den **Betriebsinhaber und Betriebsleiter**
- b) **Büroräume** die dem Baubetrieb zugeordnet sind
- c) **Werkstatt**
- d) **Lagerflächen**

Andere Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie weder Bestandteil der bestehenden Strukturen sind, noch sich einfügen würden oder den Zielentwicklungen der Gemeinde entsprechen. Insbesondere sollen keine weiteren Zweitwohnungen entstehen, sodass diese explizit von der Nutzung ausgeschlossen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für beide Sondergebiete entsprechend des Vorhabens eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und fällt dadurch um 0,1 geringer aus, als dies für den Geltungsbereich im Bebauungsplan Nr. 14 der Fall war. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 reduziert. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Festsetzung der Traufhöhe ist nicht erforderlich, da diese bereits in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargelegt ist und mit der Höhenentwicklung der Gemeinde vereinbar ist.

4.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind großflächig festgesetzt, sodass eine flexible Nutzung des Plangebietes ermöglicht wird. Im südlichen sowie im südwestlichen und südöstlichen Bereich verläuft die Baugrenze 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt, im nordwestlichen Bereich 14,0 m und im nordöstlichen Bereich 8,0 m. Im nördlichen Bereich verläuft die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze, sodass der der Mindestabstand von 3,0 m nach der NBauO unterschritten wird. Zur Arrondierung des Grundstückes und zur Umsetzung des Vorhabens ist dies jedoch erforderlich. Nördlich grenzt bereits das Dünengelände an und steht im Eigentum des Landes Niedersachsen. Dieses hat einer Bebauung bis an die Grundstücksgrenze zugestimmt, sodass nachbarschaftliche Belange nicht betroffen sind. Entsprechend wird für diesen Bereich eine Baulast eingetragen.

4.4 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, jedoch kann von Grenzabständen entsprechend der Baugrenzen abgewichen werden. Dies hat zum Ziel, die unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich unterbringen zu können. Trotz des geringen Abstandes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück geschaffen werden.

4.5 Altbalagerungen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich Altbalagerungen. Daher dürfen bauliche Maßnahmen sowie Veränderungen der Geländeoberfläche erst durchgeführt werden, wenn diese beseitigt worden sind. Der belastete Bereich betrifft die Sondergebiete SO₁ und SO₂ vollständig.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält keine örtlichen Bauvorschriften. Es gilt jedoch die örtliche Bauvorschrift zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 vom 30.06.1998 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Dieser ist aus der Anlage der Gestaltungssatzung ersichtlich.

Im Zuge der Neuaufstellung der Bebauungspläne (Nr. 1 bis 5) des gesamten Siedlungsgebietes behält sich die Gemeinde Juist vor, alle Gestaltungssatzungen zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern und anzupassen.

Die Gestaltungssatzung enthält Aussagen zu der Gestaltung der Außenwände, der Dächer, der Dachaufbauten, der Sockel und der Werbeanlagen.

5 HINWEISE

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Juist. Die Schutzbestimmungen des § 5 der Wasserschutzonenverordnung vom 08.02.1969 sind zu beachten.

Für Bauvorhaben bzw. sonstige Vorhaben können im Einzelfall widerrufliche Ausnahmen von den Verboten des § 5 erteilt werden. Hierzu ist bereits im Rahmen der Vorhabenbezogenen Bauleitplanung ein entsprechender Antrag zu stellen.

Archäologische Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.

Bodenverunreinigung

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Schutzgut Boden

Bei dem im Plangebiet vorliegenden Bodentyp (Regosol) handelt es sich um einen seltenen Boden. Sofern in Folge der Planung Bau- oder Erschließungsarbeiten begonnen werden und hierdurch verdichtete Bodenflächen im unversiegelten Bereich entstehen, sind diese nach Beendigung der Maßnahme möglichst wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

Biotopschutz

Zum Schutz des angrenzenden Dünenbereiches, der als geschütztes Biotop gemäß § 30 geschützt ist, sind die Schutzbestimmung einzuhalten. So sind gemäß § 30 (2) BNatSchG „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen“ der

Biotope führen können, verboten. Dies gilt auch in der Bauphase und für temporäre Beeinträchtigungen.

Küsten- und Deichschutz

Innerhalb des – nach dem Niedersächsischen Deichgesetz – ausgewiesenen Bereichs (Schutzdüne) ist gem. § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünensicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Die Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

Besonderer Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt **2.341 m²**. Diese wird vollständig als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch folgende Versorgungsträger:

- Die Wasserversorgung erfolgt durch das auf der Insel gelegene Wasserwerk.
- Die ELT-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das örtlich vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz und wird in der vollbiologischen Kläranlage gereinigt.
- Die Abfallentsorgung wird zentral durch den zuständigen Träger des Landkreises Aurich sichergestellt

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss (Rat)
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Juist, den

L.S.

Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind in den Grundzügen die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Juist beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V5 „Pferde- und Bauhof an der Flugplatzstraße“ die bestehenden Nutzungen des Pferdehofes mit Fuhrbetrieb zu sichern und um Erweiterungen der Nutzungen (Bauhof) zu ermöglichen. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 vor, der für diese Teilfläche bereits ein Sondergebiet ausweist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V5 beinhaltet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferde- und Bauhof“ auf einer Fläche von rd. 2.340 m²

Auf Grundlage der planungsrechtlichen Ausgangssituation werden im Folgenden die Umweltbelange in den Grundzügen aufgezeigt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Planung berücksichtigt diese Ziele im Grundsatz, da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt. Mit der Planung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, so dass darüber hinausgehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Mit der baulichen Änderung und dem Neubau im vollständig bebauten und genutzten Bereich werden keine zusätzlichen Bauflächen mit Bodenversiegelungen vorbereitet. Es handelt sich im Wesentlichen um bestandsorientierte Festsetzungen, so dass auch dem Grundsatz der Vermeidung in Bezug auf im Landesvergleich seltenen Bodenbeirreichen entsprochen wird.</p> <p>Die Hinweise zu Altablagerungen sind zu beachten</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>Mit der bestandsorientierten Festsetzung von Sondergebieten ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten. Die Schutzbestimmungen zum Trinkwasserschutzgebiet sind einzuhalten.</p>

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, da nur ein grundstücksbezogener und bestandsorientierter Umbau erfolgt.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
<p>Im unmittelbaren Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, es handelt sich um einen im Bestand bereits vollständig von dem Fuhr- und Pferdehof genutzten Bereich mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Pferdeställen und überwiegend gepflasterten Nebenanlagen.</p> <p>Im Norden grenzen unmittelbar der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer und das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ an.1 Beide Gebietstypen zusammen bilden das kohärente europäische ökologische Netzwerk „Natura 2000“ (§ 32 BNatSchG) (vgl. Abb. im Kapitel 1.2.3).</p> <p>Die sich unmittelbar anschließenden Dünenbereiche unterliegen dem generellen Schutz der nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Darüber hinaus sind die angrenzenden Bereiche auch für Gast und Brutvögel (landesweite u. nationale Bedeutung) als wertvolle Bereiche herausgestellt.²</p>	
Landschaftsrahmenplan³	
Im Plangebiet liegen keine weiteren aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor.	Aufgrund der Bestandssituation werden keine Maßnahmen erforderlich.

1.2.2 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁴

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung und intensiven Flächeninanspruchnahme sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten, überwiegend gebäudebewohnenden Brutvögeln zu erwarten. Auch können in den bestehenden Gebäuden Sommerquartierspotentiale für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden und ggf. sind auch Winterquartiere auf Juist nicht vollständig auszuschließen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme und Umnutzung bzw. Umbau der bestehenden Gebäude und der Nebenanlagen berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Im Hinblick auf möglicherweise in den Strauchbeständen vorkommende Brutvögel sind unvermeidbare Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten zu legen (Winterhalbjahr

1 aus <http://www.umwelt.niedersachsen>,

2 Aus interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen

3 Landkreis Aurich, 1996

4 Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Oktober bis März), sofern nicht auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachgewiesen werden kann, dass keine Brutvorkommen bzw. keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Dies gilt analog für potenzielle Tagesverstecke für Fledermäuse, die in den umzubauenden Gebäudeteilen ab etwa Mitte Oktober ausgeschlossen werden können. Auch bei einem Gebäudeabriss ist bei Hinweisen auf Fledermäuse durch eine fachkundige Begleituntersuchung im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung sicherzustellen, dass keine Fledermausquartiere oder Einzelindividuen betroffen sind.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche bereits bebaut ist und der Fuhrbetrieb ebenfalls besteht, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Zudem erfolgen die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Wochenstubezeiten in den Wintermonaten.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit dem Umbau des bestehenden Pferdehofes mit Fuhrbetrieb ist nicht von einer Zerstörung von dauerhaften potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen, da auch bei baulichen Änderungen und Umbauten die Hauptgebäude als Brutstätten und Quartiere verbleiben. Auch ist bei den Neubaumaßnahmen des Pferdestalles davon auszugehen, dass sie die ökologische Funktion von potentiellen Lebens- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wieder erfüllen werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Abriss- und Bauzeiten, bei Hinweisen auf winterliche Fledermausquartiere fachkundige Begleituntersuchungen) erforderlich.

Der Hinweis zur Beachtung des besonderen Artenschutzes wird in die Planzeichnung übernommen.

1.2.3 FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

Zur Umsetzung des Artikels 6 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat- / FFH-Richtlinie) fordert § 34 BNatSchG Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

Gemäß § 34 Absatz 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn diese Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines solchen Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Abweichend hiervon darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es nach § 34 Absatz 3 BNatSchG

- aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und
- zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.

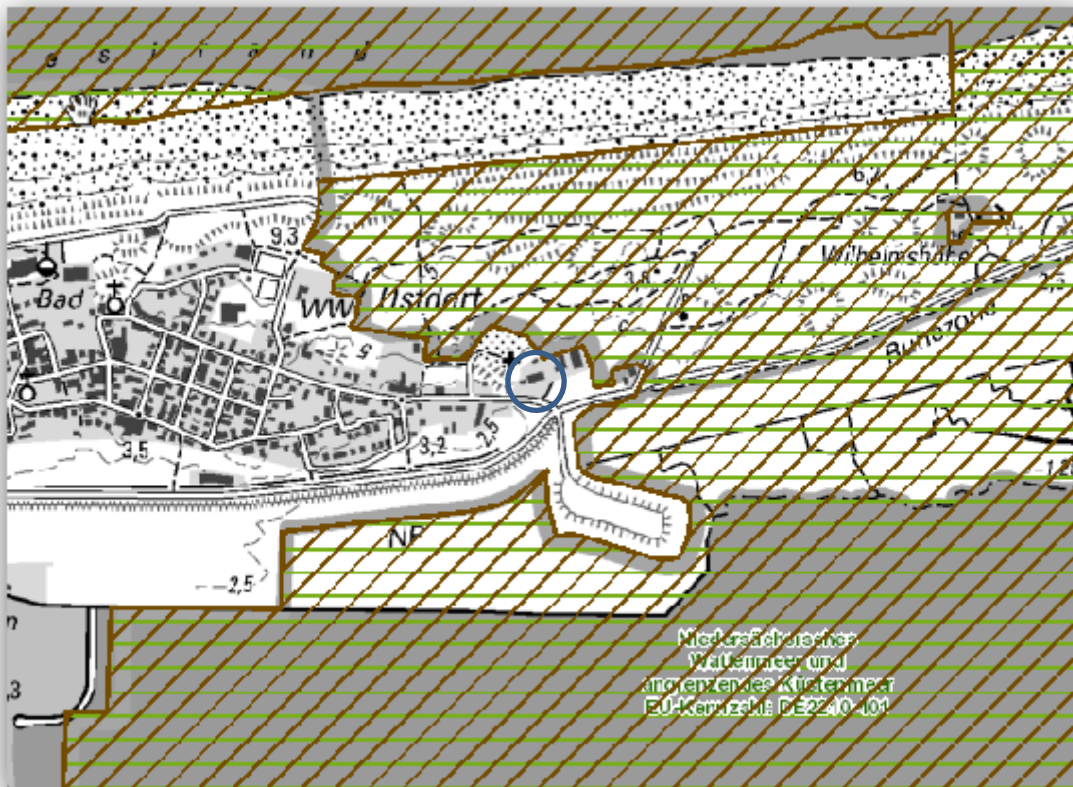


ABB.1: LAGE DES PLANGEBIETES ZU FFH-GEBIETEN UND EU-VOGELSCHUTZGEBIETEN

Für eine Verträglichkeitsprüfung ist zunächst zu ermitteln, welche Tier- und Pflanzenarten sowie welche Lebensräume als Erhaltungsziele bzw. als für den Schutzzweck maßgebliche Bestandteile anzusehen sind. Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist daraufhin festzustellen, ob Flächen betroffen sind, die für diese Arten von Bedeutung sind bzw. ein Entwicklungspotenzial aufweisen.

Der Begriff „Erhaltungsziele“ ist wie folgt definiert:

Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes

- der in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten natürlichen Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen,
- der in Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) aufgeführten und der in Artikel 4 Abs. 2 dieser Richtlinie genannten Vogelarten sowie ihrer Lebensräume, die in einem Europäischen Vogelschutzgebiet vorkommen.

Die Ziele gemäß FFH und Vogelschutzrichtlinie sind unmittelbar in das Gesetz zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ übernommen worden.

Demnach dienen die zur Umsetzung der Vogelschutzrichtlinie zum Europäischen Vogelschutzgebiet erklärten Flächen des Nationalparks dem Ziel, das Überleben und die Vermehrung der dort vorkommenden, in Anhang I und Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie genannten Vogelarten sicherzustellen.

Die zur Umsetzung der FFH-Richtlinie bezeichneten Flächen des Nationalparks dienen der Bewahrung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für

- die prioritären Lebensraumtypen entkalkte Dünen mit Krähenbeere (Braundünen), festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen), Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)
- die weiteren Lebensraumtypen Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser, vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt, flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen), Riffe, einjährige Vegetation mit Queller und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt), Schlickgrasbestände, atlantische Salzwiesen, Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer, Dünen mit Sanddorn, Kriechweide, bewaldete Dünen der atlantischen Region, feuchte Dünentäler, oligo- bis mesotrophe Gewässer sowie
- die nicht prioritären Tier- und Pflanzenarten Seehund, Schweinswal, Meeresneunauge, Sumpf-Glanzkraut.

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der FFH-Grenzen und es handelt sich um einen im Bestand bzw. auf den Grundstücksgrenzen vorgesehenen Umbau eines bestehenden Betriebes.

Die von dem Vorhaben abzuleitenden Wirkfaktoren umfassen baubedingte Wirkfaktoren, die aber auf das Grundstück beschränkt bleiben, bzw. Lärm, Staub und Erschütterungen und Lichtemissionen der Bauphase umfassen, die nur kurzfristig und zeitlich begrenzt auftreten, so dass zwar kurzfristige Scheuchwirkungen auftreten können, die aber aufgrund der Kleinflächigkeit der Baumaßnahme, der zeitlichen Begrenzung und der Umgebungskulisse mit bestehenden baulichen Anlagen nicht erheblich eingestuft werden.

Bezüglich der anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren ist mit dem Erhalt der wesentlichen Gebäudeteile und dem Neubau des Stallgebäudes gegenüber dem Ist-Zustand keine Betroffenheit abzuleiten. Zwar rückt im Norden die bauliche Anlage um drei Meter weiter an das Natura-2000-Gebiete heran, dafür wird im Nordosten zum FFH-Gebiet die Baufläche auf 7 m zurückgenommen.

Daher ist eine direkte Beeinträchtigung der o.g. relevanten FFH-Lebensräume und FFH-Lebensraumtypen durch die bestandsorientierte und grundstücksbezogene Umnutzung ausgeschlossen.

Auch sind im Plangebiet keine Strukturen ausgeprägt, die für die Arten von Bedeutung sind oder ein entsprechendes Entwicklungspotential aufweisen.

Gleichfalls sind keine Beeinträchtigungen der in Anhang II der FFH-Richtlinie genannten und für den Küstenbereich relevanten bzw. im Nationalparkgesetz genannten Säugetier- und Fischarten im Gebiet und der Umgebung zu erwarten.

Nach der Biotopausstattung und der angrenzend ausgewiesenen wertvollen Brut- und Gastvogelbereiche weist der angrenzende Dünenbereich einen für Brutvögel wertvollen Bereich auf. Doch sind mit der überwiegend bestandsorientierten Festsetzung keine relevanten Änderungen verbunden, die den Wert bzw. die Bedeutung des Raumes verändern werden. Die Funktionen als Brut- und Raststandort für die im Wattenmeer vorkommenden Vogelarten werden in den wesentlichen Grundzügen erhalten bzw. nicht tangiert und gegenüber der Ursprungfestsetzung beibehalten.

Insofern sind keine Betroffenheiten anzunehmen und auch bedeutende Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen bestehen zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet auch im derzeitigen Zustand nicht.

Durch die Bestandssituation im Siedlungszusammenhang von Juist und der bestandsorientierten und auf das Grundstück beschränkten Neubebauung sowie den bestehenden menschlichen Aktivitäten des insgesamt genutzten Bereiches, liegt bereits eine Vorbelastung/Beanspruchung des Raumes vor. Eine Beanspruchung von unbelasteten Freiflächen liegt nicht vor, so dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen (optische und akustische Beunruhigung etc.) auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten sind.

Insofern sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des EU-Vogelschutzgebietes maßgebliche Rast- und Brutgeschehen zu erwarten.

Damit ist die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet, ein weitergehendes Prüferfordernis besteht nicht.

1.2.4 Gesetzlicher Biotopschutz

Angrenzend an das Plangebiet schließen Dünenbereiche an, die als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG einem besonderen Schutz unterliegen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

Mit der Änderung der baulichen Anlagen innerhalb des bereits nahezu vollständig bebauten und genutzten Bereiches sind keine Inanspruchnahmen geschützter Dünenbereiche gegeben und auch sind mit der bestandsorientierten Umnutzung und Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigung angrenzender Bereiche zu erwarten.

Der Hinweis zum Biotopschutz wird in die Planzeichnung aufgenommen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Planungsrechtlicher Bestand

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14, der für das Gebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur-Heil- und Erholungszwecke festsetzt und als Nutzungen Reit- und Fuhrbetriebe sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bei einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässt.

2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Bestand wird das Plangebiet bereits ausschließlich als Pferde- und Fuhrhof genutzt. So handelt es sich um Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Stallanlagen und bauliche Nebenanlagen des Betriebes. Nach Norden grenzen die zusammenhängenden Dünenbereiche mit offenen Abschnitten sowie Gehölz- und Rosenbestände an.

Im Nordwesten liegt der Friedhof der Insel und im Osten eine weitere landwirtschaftliche Hof- und Betriebsfläche. Im Süden verläuft – getrennt durch einen schmalen Dünenstreifen - die Flugplatzstraße, die zum Süddeich übergeht, daran schließen großflächige Salz- und Weidegrünlandflächen an.

Nach den Umweltkarten des NLWKN⁵ unterliegt das angrenzende Vogelschutzgebiet einer nationalen Bedeutung für Gastvögel. Das Plangebiet selbst wird für Brutvögel mit landesweiter Bedeutung eingestuft.

Bei den **Böden** handelt es sich um einen Regosol, einem im Landesvergleich seltenen Boden, hervorgegangen als Ranker aus jungen Dünenanden, auf älteren Dünenanden auch Podsole, in Dünentälern Gleye aus Flugsanden; seeseitig verbreitet zeitweilig überflutete Strandböden aus marinen, kalkhaltigen Sanden. Nach Süden schließen Seemarschen an.⁶

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf eine Altlastenverdachtsfläche vor.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das **Grundwasser** steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 301-350 mm/a. Der untere Grundwasserleiter ist fast oder vollständig versalzt, jedoch liegt auf den Inseln im Dünenbereich eine Besonderheit in Form einer Grundwasserlinse vor, die zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. Aufgrund der Art und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential jedoch gering.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Insel. Im Ursprungsbebauungsplan sind die südlich des Baufeldes angrenzenden Schutzdünen als Flächen für die Wasserwirtschaft herausgestellt.

Aus dem Jahresniederschlag, der bei 700-800mm liegt (Tendenz gleichbleibend) und der Jahresverdunstung, die bei 500-550mm liegt (Tendenz steigend), ergibt sich eine klimatische Wasserbilanz aus ca. 200-300mm pro Jahr, deren Tendenz im Rückschluss fallend ist. Die Jahrestemperatur liegt bei ungefähr acht bis neun Grad Celsius und hat eine steigende Tendenz.

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse sind für das **Kleinklima** die versiegelten Flächen und Gebäude von Bedeutung. Nur in geringem Umfang sind im Umfeld der Gebäude einzelne ausgleichend wirkende Grünflächen vorhanden.

Das **Landschaftsbild** des unmittelbaren Plangebietes ist geprägt durch die bestehende Nutzung als Pferde- und Fuhrhof. Neben Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie dem großen Pferdestallkomplex sind auch die umgebenden Freiflächen als Stell- und Lagerflächen – vor allem für Kutschen etc. beansprucht. Nur wenige Freiflächen sind gärtnerisch als Rasenflächen oder durch Gehölzpflanzungen geprägt.

Das Plangebiet liegt im Übergang von dem Siedlungsraum von Juist und der freien Dünenlandschaft. So ist das Plangebiet selbst dicht bebaut und unterliegt einer starken anthropogenen Beanspruchung. Doch sind aufgrund der Siedlungsrandlage des Gebietes im weiteren Umfeld noch die typischen Strukturen ausgeprägt, die die Eigenart und Naturnähe des reliefgeprägten flachwelligen Dünenausschnittes unterstreichen.

Für die Betrachtung des **Menschen** sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.⁷

Das Plangebiet umfasst sowohl Wohngebäude, einschließlich Mitarbeiterwohnungen als auch Wirtschaftsgebäude und Stallungen des bestehenden Betriebes.

⁵ interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

⁶ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 9/2016

⁷ Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

An Sachgütern materieller Bedeutung sind die bestehenden Gebäudekomplexe vorhanden.

Wechselwirkungen

Aus der vorstehenden Bestandsaufnahme sind die allgemeinen zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen abzuleiten.

In Bezug auf die Erholungseignung ist neben der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Küstenbereiches auch der Übergang vom Siedlungsraum zum Dünenkomplex ausschlaggebend.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt darstellen, wobei jedoch keine bauliche Weiterentwicklung möglich ist.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes prognostiziert.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und auch die Freiflächen werden intensiv als Flächen des Pferde- und Fuhrhofes genutzt.

Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14, der für den zu ändernden Bereich im Wesentlichen die Festsetzung als Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 vorsieht. Zudem wird das Gebiet als Altablagerungsstandort geführt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Bau- und Pferdehof an der Flugplatzstraße“ zur Sicherung des bestehenden Betriebes und der Versorgung der Insel, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferde und Bauhof“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Der Hinweis zur Altablagerung wird übernommen.

Für die Prüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanung im Detail denen der vorliegenden Neuaufstellung gegenüber gestellt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14	Neuaufstellung VHB Nr. 5	Eingriffsbeurteilung
<p>Sondergebiet (SO)</p> <p>mit der Zweckbestimmung u.a. für Reit- und Fuhrbetriebe</p> <p>einer GRZ von 0,7, zzgl. Überschreitung ist eine Versiegelung von bis zu 80% zulässig (auf Grundlage der BauNVO von 1990).</p> <p>Baufeld mit einer Baugrenze von umlaufend drei Meter zum Grundstücksrand</p> <p>Übernahme Altlastenfläche</p>	<p>Sondergebiet (SO)</p> <p>mit der Zweckbestimmung Pferde- und Bauhof</p> <p>GRZ von 0,6, zzgl. der Überschreitung ist eine Versiegelung von maximal 80 % zulässig. (BauNVO 1990)</p> <p>Baufeld mit variablen Baugrenzen: im Norden reicht die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze heran mit der Notwendigkeit der Baulast auf angrenzenden Flächen, bei gleichzeitiger Rücknahme der Baugrenze im Nordosten (auf 7-8 m) und im Nordwesten bis auf 14 m</p> <p>Altlastenfläche</p>	<p>Übernahme der Art der baulichen Nutzung</p> <p>Keine Änderung ⇒ Kein Eingriff</p> <p>Reduzierung der GRZ, jedoch bleibt die maximal zulässige Versiegelung von 80% gleich ⇒ Kein Eingriff</p> <p>Anpassung der Baugrenze an vorhabenbezogenen Neubau der Stallgebäude, Insgesamt keine Ausweitung des Baufeldes ⇒ Kein Eingriff</p> <p>Übernahme der Festsetzung ⇒ Kein Eingriff</p>

Wie die Gegenüberstellung zeigt, sind mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und Festsetzung vorgesehen, die zu einem Eingriff führen werden. Auch die Verschiebung des Baufeldes führt bei gleichzeitiger Rücknahme an anderer Stelle nicht zu einer erheblichen Flächeninanspruchnahme.

Somit liegt insgesamt kein Eingriff vor.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bestandssituation und Lage des Plangebietes am Siedlungsrand im Übergang zu gesetzlich geschützten Dünenbereichen und Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiet) lässt eine anderweitige Standortdiskussion bzw. andere Flächenausnutzungen nicht zu.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan sowie gängiges Kartenmaterial ausgewertet. Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3

BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu ermitteln, überwachen die Kommunen gemäß § 4c BauGB die Umweltauswirkungen ihrer Planung.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V5 „Bau- und Pferdehof an der Flugplatzstraße“ wird das bauleitplanerische Ziel verfolgt, den bestehenden Betrieb zu sichern und die Versorgung der Insel zu gewährleisten. Es wird Sondergebiete mit den Zweckbestimmung „Reit- und Fuhrbetrieb“ und „Bauhof“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Gebiet zwischen dem alten Deich am Inselhospiz und der Jaguarstraße“ mit Ausweisung eines Sondergebietes, u.a. mit der Zulässigkeit von Reit- und Fuhrbetrieben.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V5 werden bestandsorientiert die bestehenden Gebäude und Nutzungen gesichert und zum anderen Neubauten bis an die Grundstücksfläche im Norden ermöglicht. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit der Neuaufstellung aber keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die zu einem Eingriff führen werden. Auch die Verschiebung des Baufeldes führt bei gleichzeitiger Rücknahme an anderer Stelle nicht zu einer erheblichen Flächeninanspruchnahme. Es liegt somit kein Eingriff vor.

Bei Um- bzw. Neubauten sind ggf. artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

Für den Menschen bzw. für bestehende Wohnnutzungen werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Anhang

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sowie die Vorhabenbeschreibung können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

http://download.nwp-ol.de/Gemeinde-Juist_V5.zip