

# Gemeinde Juist

Landkreis Aurich

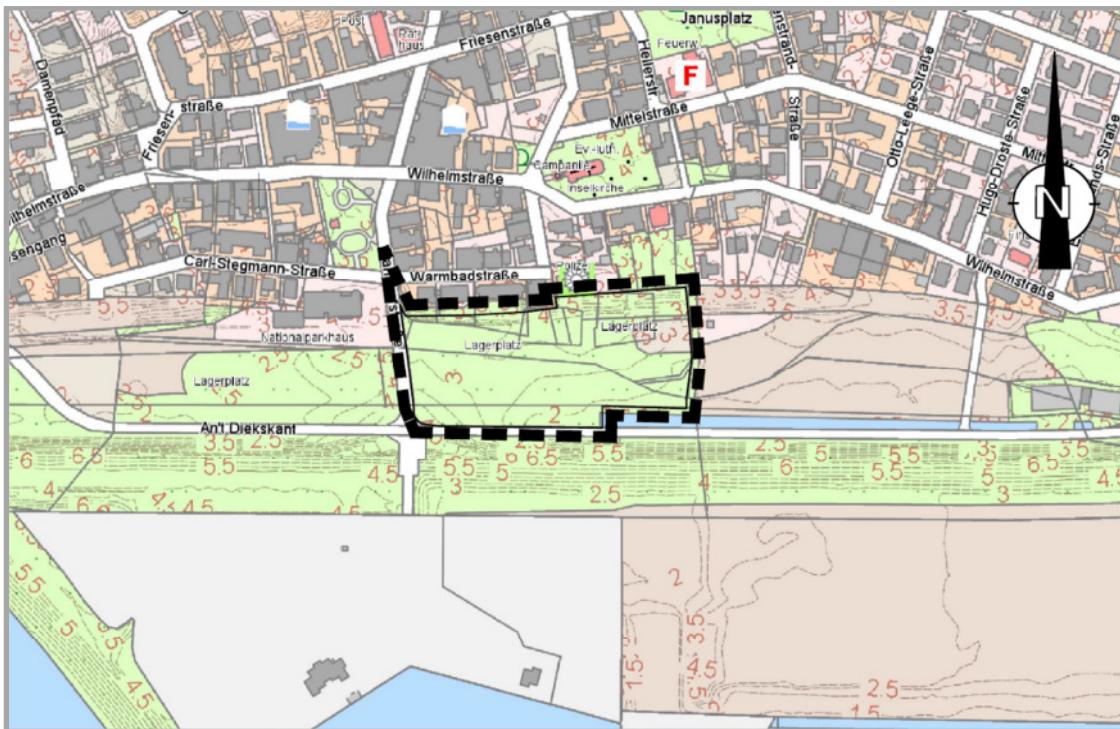
## Bebauungsplan Nr. 12

„Zwischen den Deichen“

### 1. Änderung

## Abwägungsvorschläge

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsstand: 08.04.2019

Übersichtskarte

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 - 15.09.2016**

**Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

<b>Folgende beteiligte Behörden haben keine Antwort / Stellungnahme abgegeben:</b>		
1.	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich, Aurich	Fehlanzeige
2.	Bistum Osnabrück, Abtlg. Kirchengemeinden, Osnabrück	
3.	BUND Regionalverband Ostfriesland, Aurich	
4.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Osnabrück	
5.	Chemisches Untersuchungsamt Emden	
6.	EWE WASSER, Cuxhaven	
7.	Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg, Emden	
8.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	
9.	Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer, Wilhelmshaven	
10.	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg	
11.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden, Emden	
12.	Staatliches Baumanagement Ems-Weser, Standort Emden	
13.	Niedersächsisches Landesamt für Soziales, Jugend und Familie, Oldenburg	

<b>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen:</b>		
14.	<b>Evangelisch-reformierte Kirche</b> - mit Schreiben vom 16.8.2016	<b>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</b>
15.	<b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b> - mit Schreiben vom 24.8.2016	
16.	<b>Polizeiinspektion Aurich</b> - mit Schreiben vom 15.8.2016	
	<b>Stellungnahmen / Anregungen</b>	<b>Abwägungsempfehlung</b>
17.	<p><b>Deutsche Telekom AG</b> – mit Schreiben vom 06.09.2016</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

	<p><a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.          Neubeantragungen und Änderungen von Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.          Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	
<p>18.</p>	<p><b>Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen BnetzA</b> – mit Schreiben vom 17.8.2016</p> <p>Vielen Dank für Ihre Information über den o.g. Bebauungsplan. Im Zusammenhang mit einer evtl. Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken möchte ich im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe sind daher nicht erforderlich. Dies trifft auch Planungen zu, die noch keine Aussagen zur Bauhöhe treffen bzw. bei denen sich die vorhandene Bauhöhe nicht ändert. Die o.g. Planungen sehen keine Bauhöhen von über 20 m vor. Störungen des Richtfunks sind somit durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Da die Belange des Richtfunks durch die o.g. Planungen nicht berührt werden, erfolgt meinerseits keine weitere Bewertung.</p> <p>Ich bitte Sie, bei zukünftigen Planverfahren von einer Beteiligung der Bundesnetzagentur Abstand zu nehmen, wenn die Bauhöhen 20 m nicht überschreiten. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese evtl. die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können.</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.          Erläuterung:</p> <p>Die Richtfunkstrecken werden durch Gebäude mit einer Bauhöhe von weniger als 20m nicht beeinflusst. Folglich sind keine Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

	<p>Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auch auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung:  <a href="http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanungeitplanung">http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanungeitplanung</a>&gt;.                  Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der u.a. Telefonnummer zur Verfügung.</p>	
<p>19.</p>	<p><b>EWE Netz GmbH</b> – mit Schreiben vom 22.8.2016</p> <p>Von den uns zugesandten Unterlagen haben wir Kenntnis genommen und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13. Januar 2016.</p> <p><b>Stellungnahme vom 13. Januar 2016:</b>                  In dem Plangebiet befinden sich 20-kV und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zu gehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.                  Erläuterung:                  Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

---

	erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.	
<b>20.</b>	<b>Vodafone Kabel Deutschland</b> – mit Schreiben vom 08.09.2016  Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg NeubauRebietePKabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:  Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

<p><b>21.</b></p>	<p><b>LGLN, Katasteramt Norden</b> – mit Schreiben vom 17.8.2016</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung:</p> <p>Die Planungsunterlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur G. Hattermann aus Emden erstellt. Die katastertechnische Bescheinigung wird ebenfalls von dort ausgestellt.</p>
<p><b>22.</b></p>	<p><b>Landkreis Aurich</b> – mit Schreiben vom 23.09.2016</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teilbereiche des B-Planes Nr. 12 liegen innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in der 50,0 m Entfernung von der landesseitigen Grenze des Deiches. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Bauliche Anlagen und/oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung §16 (3) NDG.</li> </ul> <p>Zu den baulichen Anlagen gehören auch die Erschließung von Flächen mit Straßen, Wegen, Kanalbauarbeiten, Versorgerleitungen wie Strom, Gas oder Wasser u.d.gl. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die deichbehördliche</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet. Erläuterung:</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme werden die Planunterlagen überarbeitet. Hierbei werden landseitig in einem Abstand von 50, 00 m von den Deichanlagen keine baulichen Anlagen vorbereitet. Die in der Stellungnahme genannte Deichschutzzone wird zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p>

	<p>Genehmigungsfähigkeit der geplanten Flächen innerhalb der Deichschutzzone sicherzustellen.</p> <p>Naturschutzfachlich bestehen grundsätzliche Bedenken gegen Planungen im Bereich des direkt angrenzenden EU-Vogelschutzgebiets und FFH-Gebiets, die nur für die Errichtung des notwendigen Feuerwehr- und Rettungsdienstgebäudes zurückgestellt werden können.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der 1. Änderung des Bebauungsplans in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden, da hier bis zu 11 Personal- und Dienstwohnungen zulässig sein sollen. Die Vogelwelt innerhalb des angrenzenden FFH-Gebietes würde durch die zusätzlich entstehenden Lärm und Lichteinwirkung beeinträchtigt. Gem. Schreiben des DRK Ortsvereins Juist vom 10.05.2016 müssen lediglich 2 Personen ständig für die Aufgaben vor Ort da sein. Daher sollte innerhalb der SO2 und SO3 Gebiete für die Unterbringung von Personal das Vorhalten von ca. 2 Bereitschaftszimmern/Ruheräumen ausreichend sein.</p> <p>Um unnötige Beeinträchtigungen auf das Natura 2000 Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ auszuschließen, sollten außerdem im Plan festgesetzt werden, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (LED-Leuchten) zu verwenden sind,</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen geändert. Erläuterung:</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wurden bei der weiteren Planung die die bis zu 11 Personal- und Dienstwohnungen aufgegeben. Innerhalb der Gemeinbedarfseinrichtungen sind entgegen der ursprünglichen Planfassung ausschließlich Räume für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen zulässig. Daher ist eine selbständige Haushaltsführung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Eine Störwirkung auf das direkt angrenzende EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet durch ein Dauerwohnen ist daher nicht mehr gegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Begründung ergänzt. Erläuterung:</p> <p>Die Hinweise „Insekten- und Vogelschutz“ wurde um die gewünschte LED- Beleuchtung erweitert. Weiterhin wurde im Rahmen der weiteren Planung das Dauerwohnen ausgeschlossen, Die zuvor insgesamt 11 Wohneinheiten wurden aufgegeben und gegen Räume für Räume für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen ersetzt. Entsprechend wird die Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes deutlich herabgesetzt. Ferner wird der Hinweis im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird auf den</p>
--	---	--



	<p>2. Wegebefestigungen wasserdurchlässig sein müssen (wassergebundene Wegedecken),</p> <p>3. Transparente Flächen gem. Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Bundesamtes für Naturschutz außenseitig mit einer hochwirksamen Markierung der Kategorie A zu versehen sind.</p>	<p>Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Wassergebundene Wegedecken sind für die Zuwegung und Erschließung des Funktionsgeländes der Rettungsstation und der Feuerwehr aufgrund ihrer nicht ausreichenden Tragfähig- und Belastbarkeit nicht geeignet.</p> <p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Durch transparente Flächen (Fenster) besteht ein potentielles Gefahrenpotential für Vögel hinsichtlich vermeintlicher Passierbarkeit durch Durchsicht auf die Natur, durch Baumspiegelungen sowie von Licht (als Orientierungspunkt und Ablenkung im Vogelzug der hauptsächlich nachts stattfindet). Zur Verhinderung von Vogelanzug werden keine großen Glasfronten, Glastüren bzw. spiegelnde Elemente verbaut. Die herkömmlichen Fenster erlauben weder eine für Vögel gefährliche Durchsicht auf</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In der näheren Umgebung des B-Plangebiets befinden sich mehrere eingetragene Denkmale:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wilhelmstraße 38 Wohnhaus, Insulanerhaus</li> <li>2. Wilhelmstraße 46 Wohnhaus, Insulanerhaus („Haus Frommel“)</li> <li>3. Wilhelmstraße 47 Wohnhaus, Insulanerhaus („Haus van Leesen“)</li> <li>4. Wilhelmstraße 48 Wohn- / Geschäftshaus</li> </ol>             Diese sind nachrichtlich in die Begründung aufzunehmen.           </li> </ul>	<p>Freiraum (Natur) noch täuschen sie eine Flugroute vor. Jalousien und/oder Vorhänge verhindern bei Dunkelheit Licht-Emission nach außen. Tagsüber vermeiden transparente Vorhänge innen oder außen angebrachte Insektenschutzgitter echt wirkende Spiegelungen der freien Landschaft im Fenster. Für derartige Lichtschutzeinrichtungen besteht für die Schichtarbeiter der Rettungsstation ein Eigeninteresse, ebenso sind Insektenschutzvorkehrungen mittlerweile Stand der Technik / des allgemeinen Gebrauchs und werden daher im jetzigen Planungsstand nicht explizit festgesetzt.</p> <p>Weiterhin wurde im Rahmen der weiteren Planung das Dauerwohnen ausgeschlossen. Die zuvor insgesamt 11 Wohneinheiten wurden aufgegeben und gegen Räume für Räume für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen ersetzt. Entsprechend wird die Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes deutlich herabgesetzt. Mit der Aufgabe der Dauerwohnungen werden auch die Anzahl der Fensterflächen erheblich reduziert.</p> <p>Ferner wird der Hinweis im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird auf den Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Begründung ergänzt. Erläuterung:</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wird die Begründung ergänzt Es ist richtig dargestellt, dass sich mehrere Baudenkmale in der Umgebung des Plangebietes befinden. Sie sind Bestandteil des Geltungsbereiches des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 der Inselgemeinde. Die Gebäude werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>
--	---	--

	<p>Zudem ist darauf hinzuweisen, dass nach § 8 NdsDSchG Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals (hier insbesondere die Objekte Wilhelmstraße 46 und 47) nicht errichtet werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.</p> <p>Eine derartige Beeinträchtigung kann beispielsweise von einer unmaßstäblichen Umgebung ausgehen. Vorhaben in der näheren Umgebung eines Denkmals sollen den Maßstab einhalten, den das Denkmal gesetzt hat. Unbeschadet der Festsetzungen im Bebauungsplan bleibt die Tatsache, dass Veränderungen in der Umgebung von Baudenkmalen nach den §§ 8 und 10 NdsDSchG genehmigungspflichtig sind. Eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Aurich einzuholen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ich schlage außerdem vor, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.</li> <li>2. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.</li> </ol> </li> </ul>	<p>Der Hinweis wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet.</p> <p>Erläuterung: Im Rahmen der weiteren Planung wurden örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Außengestaltung der Außenwände aufgenommen. Mit dieser Festsetzung wird für die geplanten Funktionsbauten eine ortsbildtypische Gestaltung angestrebt. Mit dieser Festsetzung wird einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der genannten Baudenkmalen entgegengewirkt.</p> <p>Der Unmaßstäblichkeit der Bebauung wird durch die Lage hinter der Deichlinie, die zudem mit dichten Gehölzen bestanden ist und der ausreichenden Entfernung zum Plangebiets entgegengewirkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im nördlichen Änderungsbereich das Plangebiet um Bauflächen reduziert wird.</p> <p>Vor den Hintergrund der Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften und der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches ist von einer Wahrung der denkmalrechtlichen Belange auszugehen.</p> <p>Der vorgeschlagenen Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan wird entsprochen.</p>
--	--	---

	<p>3. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Feuerwehr wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 mit einer Grundfläche von 900 qm, in der zeichnerischen Darstellung mit einer Grundfläche von 920 qm als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung ist zu vereinheitlichen.</li> </ul> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auf § 44 Abs. 1 und § 39 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Die Maßnahmen zur Kompensation sind vor Rechtskrafterlangung mit meiner Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> <li>Befinden sich Oberflächengewässer in der Form von Gräben, Grütten, sowie ggf. Blänken und Teiche sind diese in ihrer Form und Funktion zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Um den Gewässerabfluss von Gräben zu gewährleisten, ist eine routinemäßige, wechselseitige Räumung der Gewässer notwendig. Hierzu ist in der Regel ein Räumstreifen, der frei von</li> </ul>	<p>Die Planunterlagen werden im Sinne der Stellungnahme geändert. Erläuterung:</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wird eine Grundfläche von 900 qm festgesetzt und Beschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Biotope sind innerhalb des</p>
--	--	---

	<p>jeglichen festen Hindernissen sein muss, vorzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Inselgemeinde Juist vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 100 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer, Herrn Meinke, und dem zuständigen Gemeindebrandmeister abzustimmen.</li> <li>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in §1 VI Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern in der Auslegungsbekanntmachung, dem völligen Fehlen der Angaben i.S. des §3 II S.2 Halbs. 1 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen ist und deshalb ein nach §214 I S.1 Nr.2 beachtlicher Verfahrensfehler sein kann. Desweiteren weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach „die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.“ (BVerwG 4 CN 3.12)</li> <li>Die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.</li> </ul>	<p>Plangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
--	---	---

<p>23.</p>	<p><b>LGLN Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover</b> – mit Schreiben vom 24.08.2016</p> <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt</p>	<p>Die Hinweise zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Im Rahmen der Planung erfolgte zwischenzeitlich die Beauftragung einer Luftbildauswertung beim LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst. Entsprechend der Auswertung vom 13.02.2019 ist festzustellen dass im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung im nordöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche weitere Erkundungen erforderlich werden.</p> <p>Ferner wird der folgende Hinweis aufgenommen:</p> <p>Kriegseinwirkungen Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich.</p>
------------	--	--

<p><b>24.</b></p>	<p><b>NLWKN, Betriebsstelle Aurich</b> – mit Schreiben vom 23.08.2016</p> <p>Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Folgender Punkt ist jedoch zu beachten: Beim Bau und späteren Betrieb des Feuerwehrhauses und der Rettungsstation des DRK, ist sicher zu stellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in die Oberflächengewässer und das Grundwasser gelangen. Gegebenenfalls sind die Vorschriften der VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten. Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB 1 (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Vorschriften eingehalten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer des NLWKN durch die Planungen nicht nachteilig betroffen sind.</p>
<p><b>25.</b></p>	<p><b>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Norden – Norderney</b> – mit Schreiben vom 29.08.2016</p> <p>Der Träger der Deicherhaltung (NLWKN, Betriebsstelle Norden Norderney, Geschäftsbereich I) nimmt zu dem Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 befinden sich innerhalb der gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) festgesetzten Deichschutzzone landseitig vom Deich. Innerhalb dieses Bereiches dürfen Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Werden die Flächen der Deichschutzzone bei einer Neuauflistung oder Änderung des Bebauungsplanes nicht herausgenommen, so sind sie als Flächen zu kennzeichnen, in denen keinerlei Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Diese Auflagen</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme werden die Planunterlagen grundlegend überarbeitet. Hierbei werden landseitig in einem Abstand von 50, 00 m von den Deichanlagen keine baulichen Anlagen vorbereitet. Die in der Stellungnahme genannte Deichschutzzone wird zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p>

	<p>sind zusätzlich mit dem vorgenannten Wortlaut in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf</p> <p>1. Die Deichschutzzzone beginnt an der landseitigen Grenze des Deiches. Da zum gewidmeten Hauptdeich auch der Deichbinnengraben gehört, beginnt die Deichschutzzzone erst nördlich davon. Somit ist die im Entwurf dargestellte Deichschutzzzone ab Beginn des Deichbinnengrabens (Sieleinlauf) nur ca. 35 m breit und nicht 50 m. Seitens des Trägers der Deicherhaltung wird davon ausgegangen, dass der Verlauf der nördlichen Grenze der Deichschutzzzone von der Gemeinde mit der zuständigen Deichbehörde (Untere Deichbehörde des Landkreises Aurich) geklärt worden ist.</p> <p>2. Teilflächen innerhalb der Deichschutzzzone sind als Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen dargestellt. Ich weise darauf hin, dass zu den Anlagen jeder Art, die gemäß § 16 NDG innerhalb der Deichschutzzzone nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, auch Straßen und Wege, Pflasterungen oder sonstige Befestigungen, Leitungen, Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotop, Parkanlagen, Einzäunungen etc. gehören. Die Deichschutzzzone muss für die Deichverteidigung während einer Sturmflut immer und an jeder Stelle des Deiches zur Verfügung stehen (für erforderliche Zuwegungen, Gewinnung von Boden für den Ersteinsatz, Material- und Gerätelager etc.) und kann nichterst im Ernstfall geräumt werden. Auch Bäume oder sonstige Anpflanzungen können die Deichverteidigung behindern.</p> <p>Zur Begründung: Es gilt das Vorgenannte.</p>	<p>Hierbei wird die Deichschutzzzone ausgehend von der Nutzungsgrenze des Deichbinnengrabens (Sieleinlauf) mit einem Abstand von 50 m eingehalten. Die Deichschutzzzone wird zeichnerisch und textlich nachrichtlich aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet. Erläuterung: Siehe Abwägungsempfehlung oben.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet. Erläuterung: Siehe Abwägungsempfehlung oben.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Planunterlagen überarbeitet. Erläuterung: Siehe Abwägungsempfehlung oben.</p>
--	--	--



	<p>Der Punkt 3.1 „Deichschutzzone“ nimmt Bezug auf Bauwerke innerhalb der Grenzen des Deiches. Da jedoch der Geltungsbereich des B-Planes tatsächlich nicht Flächen des gewidmeten Deiches betrifft, ist § 15 NDG nicht einschlägig. Der Text ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Dem Text folgend ist geplant, befestigte Zufahrten, Aufstellflächen und Erschließungsstraßen zu errichten - aus Sicht der Gemeinde mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar. Wie schon ausgeführt, dürfen Anlagen jeder Art innerhalb der Deichschutzzone grundsätzlich nicht errichtet werden. Dazu zählen auch befestigte Zufahrten, Aufstellflächen und Erschließungsstraßen. Ob jedoch für die geplanten vorgenannten Anlagen eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung von Seiten der zuständigen Deichbehörde erteilt werden kann, lässt sich nicht anhand eines Bebauungsplanes beurteilen, sondern bedarf der Einzelfallprüfung. In einem Bebauungsplan Flächen innerhalb der Deichschutzzone auszuweisen, in denen Anlagen geplant sind, widerspricht dem NDG als Spezialrecht. Aus heutiger Sicht sind die betroffenen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen. Werden sie jedoch nicht herausgenommen, so sind sie als Flächen zu kennzeichnen, in denen die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen Jeder Art grundsätzlich verboten ist. Dies ist in der Begründung entsprechend darzustellen - der Text ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Zum Umweltbericht</p> <p>Im Umweltbericht wird unter 11. vorgeschlagen, für die Umsetzung des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen wie zum Beispiel Anpflanzungen vorzunehmen. Ich weise darauf hin, dass innerhalb der Deichschutzzone Anpflanzungen die Deichverteidigung behindern können</p> <p>Hinweis:</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Innerhalb der Deichschutzzone werden keine Anpflanzungen vorgenommen.</p>
--	--	--

	<p>Dem Planentwurf ist zu entnehmen, dass zusätzliche Flächen versiegelt werden sollen. Sollten diese eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in den Deichringgraben nach sich ziehen, so wären deich- und wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Durch die zusätzliche Einleitung resultierende Mehrkosten wären vermutlich durch den Verursacher zu tragen. Es sollten frühzeitig Gespräche mit dem Träger der Deicherhaltung aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einleitung des Oberflächenwassers wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p>
<p><b>26.</b></p>	<p><b>Ostfriesische Landschaft</b> – mit Schreiben vom 18.08.2016</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege leichte Bedenken.</p> <p>Es handelt sich bei dem Areal um einen Bereich verschiedener Deichlinien, zum einen jene, die im Relief zu erkennen ist zum anderen Belege in historischen Karten.</p> <p>Vor allem für den noch heute sichtbaren Deich ist eine fachliche Begleitung notwendig, da keine Daten zu Aufbau und Datierung vorliegen.</p> <p>Daher ist eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist uns dem Archäologischen Dienst frühzeitig, d.h. 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung:</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wurde der räumliche Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich reduziert. Entsprechend wurden die in der Stellungnahme genannten archäologisch sensiblen Bereich nicht überplant.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Planunterlagen aufgenommen.</p>

	<p>Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	
27.	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Bundeswehr</b> – mit Schreiben vom 13.07.2016</p> <p>Die Bundeswehr ist berührt aber nicht betroffen, weil der Planungsbereich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel, und im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Wittmund liegt.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Eine Beeinträchtigung wird entsprechend der Festsetzungen ausgeschlossen, da die zulässige Gebäudehöhe weniger als 30m beträgt.</p>
<p><b>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:</b></p>		
28.	<p>- Fehlanzeige –</p>	