

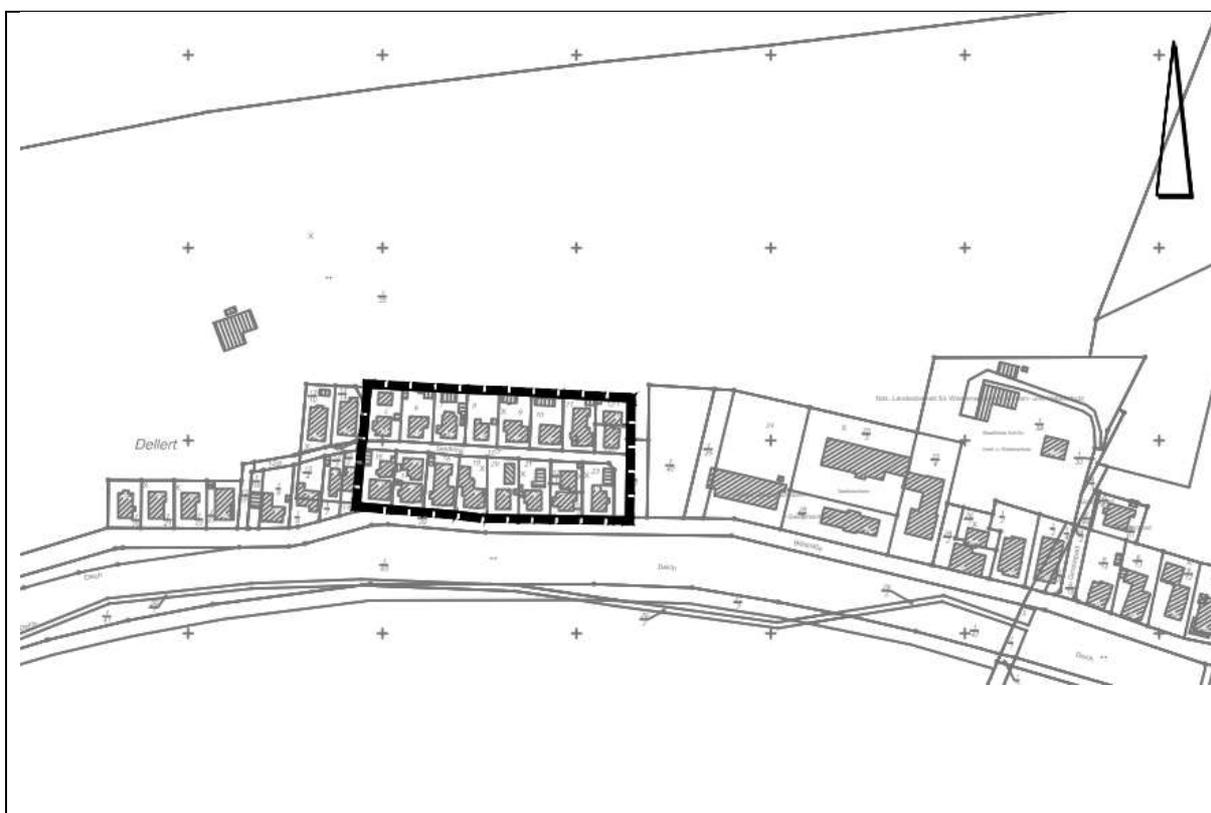
# Gemeinde Juist

## Landkreis Aurich



## Bebauungsplan Nr. 10, 6. Änderung

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

April 2021

Entwurf

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.4 Planungsrahmenbedingungen .....	2
1.4.2 Flächennutzungsplan .....	2
1.4.3 Bebauungsplan .....	3
1.4.4 Satzungen.....	4
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>6</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	6
3.2.1 Raumordnung.....	6
3.2.2 Erschließung .....	6
3.3.3 Immissionsschutz .....	6
3.3.4 Belange von Natur und Landschaft .....	7
3.3.5 Artenschutz .....	9
3.3.6 Klimaschutz.....	9
3.3.7 Belange der Wasserwirtschaft .....	9
3.3.8 Belange der Trinkwassergewinnung .....	10
3.3.9 Belange des Küstenschutzes .....	10
3.3.10 Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange.....	11
<b>4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	14
4.3 Anteile des Dauerwohnen in Wohngebäuden.....	14
4.4 Mindestgröße der Baugrundstücke .....	16
4.5 Höhe baulicher Anlagen .....	16
4.6 Baugrenzen.....	17
4.7 Firstrichtung .....	17
4.8 Garagen und überdachte Stellplätze.....	18
4.9 Nebenanlagen.....	18
4.10 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.....	18
4.11 Öffentliche Verkehrsflächen .....	19

<b>4.12 Küstenschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>4.13 Zusammenfassung</b> .....	<b>20</b>
<b>5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 ABS. 3 NBAUO</b> .....	<b>20</b>
5.1. Geltungsbereich.....	20
5.2. Oberkante Erdgeschossfußboden / Unterirdische Geschosse (Keller) .....	20
5.3. Fassadengestaltung.....	21
5.4. Dacheindeckung .....	21
5.5. Rechtswirksame Satzungen .....	22
<b>6. HINWEISE</b> .....	<b>22</b>
6.1. Trinkwasserschutz.....	22
6.2. Artenschutz .....	22
6.3. Nationalpark .....	22
6.4. Biotopschutz .....	22
6.5. Küstenschutz.....	22
6.6. Bodenfunde .....	22
6.7. Bodenschutz.....	23
6.8. Altablagerungen.....	23
6.9. Versorgungsleitungen .....	23
6.10. Gestaltungssatzungen.....	23
6.11. Rechtskräftige Bebauungspläne.....	23
6.12. DIN-Vorschriften.....	24
<b>7. ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>24</b>
7.1 Ver- und Entsorgung.....	24
7.2 Daten zum Verfahrensablauf .....	25
<b>Anhang</b> .....	<b>0</b>

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Juist beabsichtigt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 das **Erscheinungsbild** sowie die ortsbildprägenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern. Das Plangebiet wurde in den 1930er Jahren errichtet und stellt bis heute eine Besonderheit der Insel dar: Die kleinen Siedlungshäuser wurden in weißer Putzfassade ausgeführt, während die restliche Bebauung der Insel Juist durch rote Klinkerbauten geprägt ist.

Ziel der Gemeinde Juist ist es, diesen historischen Siedlungsbereich zu erhalten. Gleichzeitig soll der prägende Nutzungsmix aus Dauerwohnungen und Ferienwohnungen gesichert und weitere Zweitwohnungen vermieden werden.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 10, 6. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), 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 zurzeit geltenden Fassung.

### 1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 hat eine Größe von ca. 8.800 m<sup>2</sup> und erfasst die Flurstücke 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/1, 22/2, und 23) der Gemarkung Juist der Flur 10. Es handelt sich um den Siedlungsbereich „Siedlung“ zwischen Billstraße und dem Loog.

In dem Abschnitt nördlich der Billstraße und beidseitig der Straße Siedlung ist eine einheitliche eingeschossige Gebäudestruktur mit überwiegend einheitlich gestalteten Einzelhäusern vorhanden, die eine Ensemblewirkung erzeugen und eigenständig das Ortsbild prägen. Die Siedlung wurde bereits in den 1930er Jahren errichtet und ist durch ihre weißen Putzbauten geprägt. Zudem verfügen die Gebäude über ein steiles Satteldach mit roten Dachziegeln (vgl. Abbildung Nr. 1).

Die Siedlung ist überwiegend durch einen Mix aus Wohnen und Ferienwohnen geprägt. Nach der Bestandsaufnahme (2014) befinden sich dort 14 Wohneinheiten (Dauerwohnungen), 12 Ferienwohnungen, drei Zweitwohnungen und eine kleine Pension (siehe Anhang 1). Die inselprägende Situation, dass Juister Bürger Gäste in ihrem Haus beherbergen, ist hier noch vielfach vorhanden.



**Abbildung 1: Die Siedlung entlang der Billstraße**

## **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.4.1 Raumordnung**

Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017) liegt die Insel Juist mitten im Nationalpark Wattenmeer. Der Siedlungsbereich ist jedoch von der Darstellung ausgenommen. In der Textfassung ist mit beschreibender Darstellung unter 1.3 „*integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres*“ festgelegt, dass touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19.12.2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 25.09.2019 ist der Kreistag den Maßgaben und Auflagen beigetreten.

Dem Plangebiet ist die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen. In einem Abstand von etwa 300 m an den Geltungsbereich schließt der Nationalpark „Wattenmeer“ und das Natura 2000-Gebiet sowie das Vorranggebiet für Natur- und Landschaft an.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Für das Gemeindegebiet der Insel Juist besteht derzeit 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

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 10 vom 09.07.1993 mit der Festsetzung von Sondergebieten für Kur-, Heil- und Erholungszwecke. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet SO<sub>2</sub> fest. In dem SO<sub>2</sub>-Gebiet sind folgende Anlagen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen / Apartments
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Es sind nur Wohnungen zulässig für Personen oder Personengruppen, die ihren Hauptwohnsitz und wirtschaftlichen Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben und für deren eigene Wohnzwecke
- Anlagen zur Errichtung und Betreuung und Versorgung sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe

Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Zudem gilt folgende örtliche Bauvorschrift:

- das letzte zulässige Vollgeschoss muss mindestens zu 2/3 seines umbauten Raumes innerhalb des Dachraumes liegen.

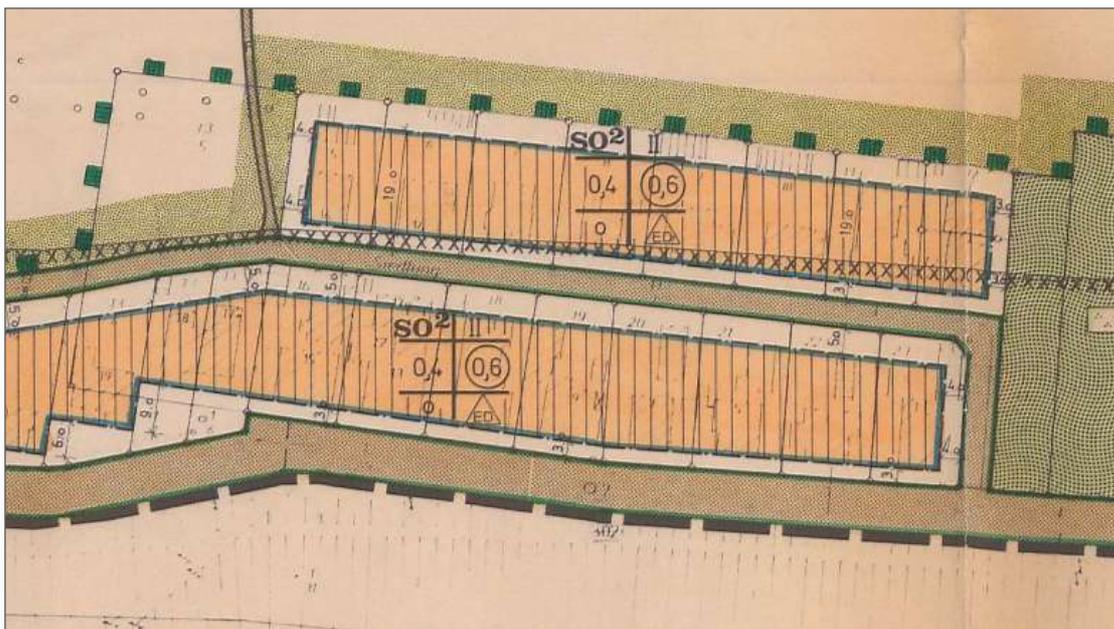


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10

#### 1.4.4 Satzungen

##### □ **Fremdenverkehrsfunktion**

Die Gemeinde Juist hat am 15.08.2017 die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB erneut beschlossen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über den gesamten besiedelten Bereich der Insel Juist, und somit auch über das Plangebiet.

##### □ **Gestaltungssatzung**

Die am 31. Januar 1992 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtswirksam gewordene „Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich der Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10“ einschließlich der später ergangenen Änderungen Nr. 1 bis 3 enthält Vorschriften über die Gestaltung der Fassaden, Dachgestaltung, zur Traufwandhöhe, zur Ausnutzung der Vollgeschossen, zu Balkonen und Freisitzen sowie zu Werbeanlagen.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet im Bereich der Straße „Siedlung“ weist aufgrund seiner einheitlichen Gebäudegestaltung und kleinteiligen Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern ein eigenes Gepräge auf. Die „Siedlung“ stellt ein besonderes Relikt historischer Bebauung dar und wurde bereits in den 1930er Jahren errichtet. Sie sticht durch seine weiße Putzfassaden mit roter Dachlandschaft hervor, die es sonst zusammenhängend nirgendwo auf der Insel Juist gibt. Ziel der Gemeinde Juist ist es daher, dass Ensemble in seiner ortsbildprägenden Struktur und Gestaltung zu erhalten und durch örtliche Bauvorschriften planungsrechtlich zu sichern. In der jüngeren Vergangenheit wurden bereits Gebäude errichtet, die diese Gestaltungsmerkmale nur bedingt einhalten.

Das Plangebiet war bisher Bestandteil des Geltungsbereichs im Bebauungsplanes Nr. 4, der sich noch im Aufstellungsverfahren befindet. Da dieser einen größeren Geltungsbereich erfasst und dort noch nicht alle abwägungsrelevanten Belange geklärt sind, wird die Siedlung aus den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 herausgenommen und durch die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 beordnet. Eine Dringlichkeit ist gegeben, um die ortsbildprägenden Merkmale der Siedlung zu sichern. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollen weitere Überformungen durch Neubaumaßnahmen vermieden werden.

Zudem soll der das Plangebiet charakterisierende Nutzungsmix aus Dauerwohnungen und Ferienwohnungen gesichert und ein Mindestanteil an Dauerwohnraum gesichert werden. Diese Thematik ist auch maßgeblicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 und ist daher auch Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung<sup>1</sup>.

Ziel der Gemeinde Juist ist es, den in der Vergangenheit eingesetzten Veränderungsprozess entgegen zu wirken und eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Insel zu gewährleisten. Dabei spielen insbesondere die Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Strukturen eine wichtige Rolle. Die Attraktivität der Insel und der Erhalt der verschiedenen Angebote kann nur aufrecht gehalten werden, wenn ein gewisser Anteil der Bevölkerung ganzjährig und dauerhaft auf der Insel ansässig ist.

---

<sup>1</sup> Der Bedarf nach Wohnraum ist im Anhang 3 dargelegt.

Die Gemeinde Juist hat sich daher zum Ziel gesetzt, Dauerwohnraum (Miete und Eigentum) für Juister Bürgerinnen und Bürger zu sichern, insbesondere im Rahmen von zukünftigen Neubaumaßnahmen bzw. weiteren Neustrukturierungen der Grundstücke. Die ungebrochene Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen/Ferienwohnungen verändert nicht nur die Bau-, sondern auch die Bewohnerstruktur auf der Insel nachhaltig. Viele Immobilien werden bei Eigentümerwechseln von Investoren aufgekauft, erweitert oder abgerissen und durch neue Objekte ersetzt. Das bisher festgesetzte Maß baulicher Nutzung ist höher, als es der Bestand hergibt. Die kleinteilige Struktur und insbesondere die gleiche Höhenentwicklung ist durch Überformungen gefährdet. Im gesamten Gemeindegebiet, als auch in der Siedlung wurden viele Ferien- und Dauerwohnungen zugunsten von Zweitwohnungen verkauft, sodass diese nicht mehr der Vermietung unterliegen und die maßgeblich prägende Struktur, dass Juister Bürger Gäste in ihrem Haus beherbergen, zusehend verschwindet.

Aufgrund der kleinen Einheiten in der Siedlung wurde der Dauerwohnraum in den letzten Jahren hier teilweise ebenfalls in andere Nutzungen umgewandelt. Durch die Verdrängung des Dauerwohnens resultieren negative städtebauliche Folgen wie die Entstehung von sogenannten „Rollladensiedlungen“ durch den saisonal bedingten Leerstand der Gebäude. Daher soll die weitere Umwandlung von Wohnraum in Zweitwohnungen vermieden werden.

Die Vorhaltung von Satzungen gemäß § 22 BauGB und/oder § 172 BauGB reicht nicht aus, um Zweitwohnungsnutzungen in ausreichender Weise auszuschließen. Um die gewünschte Steuerung zu erreichen, sind bauleitplanerische Festsetzungen erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der historische Bereich der Siedlung erhalten bleiben. Konkret verfolgt die Gemeinde Juist folgende Ziele:

- Erhaltung der bestehenden, kleinteiligen Strukturen (Reduzierung des Maßes baulicher Nutzung)
- Sicherung der einheitlichen Höhenprofile
- Erhalt des einheitlichen Siedlungsgefüges und dessen Erscheinungsbildes (Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften)
- Sicherung von Dauerwohnraum
- Erhalt der Fremdenbetten: Sicherung von Ferienwohnungen
- Ausschluss von Zweitwohnungen

Um diese Ziele zu erreichen, sind differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Sicherung der siedlungstypischen Grundstücksgrößen, zur Höhe der Gebäude sowie zur Gestaltung erforderlich.

Die geplante Sicherung von Dauerwohnungen in den bereits bebauten Gebieten entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung. Insbesondere stellt die Planung gem. § 1a Abs. 2 BauGB den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher und wird den allgemeinen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf die Schaffung und dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauGB gerecht. Durch die Neuaufstellung werden ebenfalls der Erhalt und die Entwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen § 1 Abs. 6 Satz 4 BauGB gesichert. Außerdem finden durch die gezielte Innenentwicklung auch die Anforderungen des Klimaschutzes gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Beachtung.

Da es sich um ein bereits erschlossenes und planungsrechtlich gesichertes Gebiet handelt, kann das Verfahren als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder wenn bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Das Plangebiet liegt mit ca. 8.800m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Somit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Juist gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Die genannten Anregungen und Hinweise werden nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens an dieser Stelle ergänzt.

#### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

##### **3.2.1 Raumordnung**

Die Aussagen des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) und des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RRÖP 2019) enthalten keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

##### **3.2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straßen „Siedlung“ und „Billstraße“ gesichert. Auswirkungen auf die Erschließung sind nicht zu erwarten.

##### **3.2.3 Immissionsschutz**

Insgesamt bedarf die Insel eines hohen Schutzanspruchs, um den Kurbetrieb nicht zu beeinträchtigen und die Erholung sowie die Wohnruhe weiterhin zu gewährleisten. Daher hat der Rat der Inselgemeinde Juist in seiner Sitzung am 17.04.2013 die Verordnung der Inselgemeinde Juist zur Bekämpfung des Lärms (Juister Lärmschutzverordnung – Juister LVO) („Juister Lärmschutzverordnung“) beschlossen.

Diese Verordnung dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch den Betrieb von Anlagen sowie durch das Verhalten von Personen hervorgerufen werden können. Die darin aufgeführten Verbote und Ruhezeiten sind neben der Einhaltung der Immissionswerte zu beachten.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner neuen Situation in Bezug auf die Schutzansprüche innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Schutzwürdige Nutzungen im Umfeld sind dort nicht vorhanden. Relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **3.3.4 Belange von Natur und Landschaft**

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zulässigkeit für Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz auf der Insel Juist haben und für Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung fest. Es werden zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 zugelassen. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

### **Aktueller Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleine Siedlung, die ihren Ursprung in den 1930er Jahren hat. Neben weißen Haupt- und Nebengebäuden mit roten Dächern wird das Gebiet durch umgebende Gärten bestimmt, die überwiegend von Rasenflächen eingerahmt werden, aber auch teilweise Gehölze aufweisen. Die Grundstücke sind entweder durch niedrige Zäune oder Hecken (z.B. mit Kartoffelrose) begrenzt. Während im Süden die Billstraße verläuft und sich dann an den Deich die offenen Marschflächen anschließen, schließt im Norden unmittelbar an die Gärten der nach § 30 BNatSchG geschützte Dünenkomplex (gesetzlich geschützte Biotop) an. Auch unterliegen die Dünen nach dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) dem Schutz gewidmeter Schutzdünen.

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind jüngere Dünensande, die sich zu tiefen Regosolen entwickelt haben (flachgründige Böden aus kalkarmen Lockergesteinen).

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten handelt es sich um Böden, die im Landesvergleich als selten herausgestellt werden. Nach Norden schließt sich der Strandbereich mit den offenen Sandflächen an. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ist gering, auch liegt eine tiefe Grundwasserstufe von >4 - 8 dm als Grundwasserhochstand und >13 - 16 dm als -tiefstand vor. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist mittel trocken.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 12/2020

Oberflächengewässer sind nicht ausgebildet. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht innerhalb des Dünenbereiches sehr hohe durchschnittliche Neubildungsraten (zwischen 300 bis 400 mm Jahr), und auch die Grundwassergefährdung ist aufgrund des Bodenmaterials hoch. Der Grundwasserleiter ist im Umfeld und in tieferen Schichten versalzt, doch ist in den Dünenbereichen eine Süßwasserlinse ausgeprägt, die zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Juist, Schutzzone III.

Die Klima-/Luftsituation wird insbesondere durch die guten Luftaustauschfunktionen bestimmt.

Die Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild wird durch die, für die Siedlung, typische und charakteristische Bebauung geprägt.

### **Auswirkungen/ Eingriffsregelung**

Die Planung sieht den Erhalt der bestehenden Siedlung vor. Die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO bleibt bestehen. Auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Anzahl der Vollgeschosse wird von zwei auf eins reduziert. Diesbezüglich erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft. Vielmehr ist der Erhalt der Siedlung und Bewahrung der speziellen und einzigartigen Charakteristik dieser Siedlung Anlass der Planung. Dem Grundsatz der Vermeidung Rechnung tragend, sind keine wesentlichen und erheblichen Änderungen abzuleiten.

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (2306-301) und das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das Niedersächsische Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (VO1; DE 2210-401) in einer Entfernung von etwa 60 m südlich und 330 m nördlich des Plangebietes.<sup>3</sup> Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits bebaut ist und mit der Planung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten oder höhere Ausnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Vielmehr ist beabsichtigt, die Siedlung in der vorliegenden Form zu sichern und zu erhalten. Zudem ist das südliche Schutzgebiet durch die bestehende Straße und vor allem durch den Deich klar abgegrenzt und abgeschirmt. Gleiches gilt für das Schutzgebiet im Norden, das durch den gesetzlich geschützten Dünenkomplex getrennt und abgeschirmt ist.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 wird angenommen (vgl. auch Verträglichkeitsprüfung im Anhang).

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Die Dünengebiete unterliegen dem Biotopschutz als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) BNatSchG.<sup>4</sup> Zum Schutz und Erhalt angrenzender Dünenbereiche bleibt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den der vorherigen Nutzung begrenzt und umfasst somit nur die durch den bestehenden Bebauungsplan vorbelasteten Flächen. Eine Betroffenheit der angrenzenden geschützten Biotope wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

### **Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan wird für das Plangebiet keine besondere Bedeutung herausgestellt und es werden keine Entwicklungsziele und Maßnahmen vorgeschlagen.

---

<sup>3</sup> Niedersächsische Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

<sup>4</sup> Bundesnaturschutzgesetz, in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG

### **3.3.5 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.

An artenschutzrechtlich relevante Arten sind aufgrund der Bestandsbebauung lediglich Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten. Insbesondere zu Fledermäusen gibt es nur von einigen ostfriesischen Inseln Hinweise auf Sommeraktivitäten.

Bei der bestandsorientierten Ausweisung des Sondergebietes sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen anzunehmen. Doch können durch Um-, An und Neubauten ggf. Brutstätten (wie Schwalbennester) und Quartiere an Gebäuden oder in den Gärten betroffen sein, so dass vor Bauausführung sicherzustellen ist, dass keine Tiere getötet oder Nester zerstört werden. Dies erfolgt entweder durch Bauzeiten außerhalb der Brut- oder Quartierszeiten oder durch vorherige Kontrollen.

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 es sich um eine Bestandsbebauung handelt, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden.

Mit einer Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu rechnen, da es sich um Bestandsbebauungen handelt und vergleichbare Strukturen im Umfeld vorhanden sind. Bei Vorhandensein z.B. von Schwalbennestern ist bei Verlust der betroffenen Lebensstätten die ökologische Funktion durch Anbringen von Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrecht zu erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Auf Grundlage der bestandsorientierten Festsetzungen und der Bestandsbebauung sowie Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **3.3.6 Klimaschutz**

Die Belange des Klimaschutzes werden nicht berührt.

### **3.3.7 Belange der Wasserwirtschaft**

Durch die Planänderung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung sind daher nicht zu erwarten.

### 3.3.8 Belange der Trinkwassergewinnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im festgesetzten Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Juist in der Schutzzone III. 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. Die Regelungen zum Grundwasserschutz für das Wasserwerk Juist („Wasserschutzgebietsverordnung“) sind zu beachten. Für Kühlanlagen ist - mit Blick auf den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kühlmittel, Kompressoren-Öle) - eine sichere Aufstellung (z.B. undurchlässige Wannen) und ein sicherer Betrieb zu gewährleisten.

### 3.3.9 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. Grundsätzlich ist jede Nutzung und Bebauung innerhalb des Hauptdeiches, der Deichschutzzone sowie der Schutzdünen verboten.

Das Plangebiet grenzt an die **Schutzdünen** gem. § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). § 20 a NDG an:

*„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 berücksichtigen. 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 § 14 NDG Abs. 1 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung der Schutzdünen außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung durch ihren Träger verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel Freisitze, Aussichtsplattform, Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen, sondern alle Nutzungen jeder Art, auch ohne Errichtung baulicher Anlagen. Die Deichbehörde kann gemäß § 14 Abs. 2 NDG i. V. m. § 20 a NDG zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, die gem. § 14 Abs. 3 und 4 NDG entschädigungslos widerruflich sind. Die vor Widmung der Schutzdünen schon vorhandenen Nutzungen unterliegen zwar dem Bestandsschutz, dürfen jedoch nach Aufgabe nicht wiederaufgenommen werden.

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.

Das Benutzungsverbot gilt nicht für Benutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen. Sofern die Deichschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt, hat die Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen. Eine solche deichrechtliche Ausnahmegenehmigung kann zudem jederzeit widerrufen werden, worauf vorsorglich bereits an dieser Stelle hingewiesen wird.

Innerhalb der gewidmeten Dünen werden keine neuen grundsätzlich Bauflächen ausgewiesen. Neue Versiegelungen oder Nutzungen entstehen nicht.

### **3.3.10 Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit schutzwürdigen Böden, hier seltenen Böden. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen.

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. Hierunter fallen auch der bei einer Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird sowie evtl. noch vorhandene Brandrückstände im Boden.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei Hinweisen, die auf Altablagerungen durch den Brand auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

## **4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 gehört der Änderungsbereich zu einem Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke. Die Analyse der vorhandenen Nutzungsstrukturen (siehe Anhang 1) hat ergeben, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10, 6. Änderung keine Gebiete identifiziert werden konnten, die einem Baugebiet gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO entsprechen. Im Plangebiet haben sich Nutzungsstrukturen eingestellt, die nicht dem Gebietscharakter der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Baugebiete gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO entsprechen. Daher wird im Plangebiet wie auch im Ursprungsplan ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die grundsätzliche Zweckbestimmung wird übernommen, jedoch werden die zulässigen Nutzungen weiter differenziert und auf die bestehende Situation beschränkt.

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Strukturen zu schützen bzw. zu verbessern und insbesondere (Dauer-)Wohnraum zu sichern, Zweitwohnsitze auf der Insel zu vermeiden, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu sichern und die touristische Infrastruktur weiter auszubauen. Das aktuelle Recht ermöglicht es, in einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO Ferienwohnen einerseits und Wohnen andererseits nebeneinander zuzulassen.

Die Flächen im Plangebiet werden daher als Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Fremdenbeherbergung“ festgesetzt.

**1.1** Das Sonstige **Sondergebiet SO** für **Kur-, Heil- und Erholungszwecke** mit der Zweckbestimmung **Wohnen und Fremdenbeherbergung** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen.

(1) Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben,
- b) Ferienwohnungen

(2) Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) Räume für freie Berufe

**Begründung:**

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass der Bereich der Siedlung überwiegend durch Wohnen und Ferienwohnungen geprägt ist. Teilweise finden diese beiden Nutzungen innerhalb eines Gebäudes statt. Vereinzelt gibt es Zweitwohnungen sowie kleine Pensionen in diesem Bereich.

Entsprechend der prägenden Nutzungsstruktur sollen nur Dauerwohnungen und Ferienwohnungen allgemein zugelassen werden. Auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 sind Wohnungen auf Personen mit Hauptwohnsitz oder wirtschaftlichen Lebensmittelpunkt auf der Insel beschränkt. Ferienwohnungen sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 ebenfalls zulässig. Somit trägt die Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Planungsrecht Rechnung. Die allgemein zulässigen Nutzungen definieren sich wie folgt:

Ferienwohnungen	Diese Festsetzung definiert die Unterkünfte, die zum Zweck der Erzielung von Einkünften an einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt mit der Ausrichtung auf Selbstversorgung vermietet werden.
Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel	Diese Festsetzung definiert die Unterkünfte, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.  Der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen wird i.d.R. in der Wohnung vorgehalten, die als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Landes (NMG) einzustufen ist. Der Inhalt der Festsetzung orientiert sich am Niedersächsischem Meldegesetz und den dort verwendeten Begriff der Hauptwohnung. Nach § 8 Abs. 1 NMG ist, wenn eine Person mehrere Wohnungen im Inland bewohnt, eine dieser Wohnungen die Hauptwohnung. Dabei ist Hauptwohnung die durch die Person vorwiegend benutzte Wohnung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 NMG). Dieses soll durch diese Festsetzung klargestellt werden und die Dauerwohnung von der Zweitwohnung abgrenzen und letztere ausschließen. Weiterhin soll diese Festsetzung auch Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte sichern. Die Festsetzung schließt daher Personen mit ein, die ihren Lebensmittelpunkt saisonal auf der Insel haben. Damit definiert werden Personen, die außerhalb der Insel noch einen Wohnsitz haben, aber über einen längeren Zeitraum (mehrere Wochen) eine Erwerbstätigkeit auf der Insel ausüben und daher ihren Lebensmittelpunkt nur während der Saisonarbeit auf der Insel haben.

	<p>Die Voraussetzungen für eine Wohnung im Sinne dieses Bebauungsplanes Nr. 1 sind gegeben,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist,</li> <li>- wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und der Lebensmittelschwerpunkt auf der Insel Juist vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen zur Eigennutzung vorhalten, so ist die Wohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes,</li> <li>- wenn die Wohnung von Personen genutzt werden, die auf der Insel saisonal (über mehrere Wochen) eine Erwerbstätigkeit auf der Insel ausüben und dort temporär ihren Lebensmittelpunkt haben,</li> <li>- wenn die Mindestausstattung für eine Wohnung (Kochgelegenheit mit Wasserversorgung und Abguss sowie einer Toilette und Dusch-/Bademöglichkeit) vorhanden ist.</li> </ul>
--	--

Zweitwohnungen werden durch die o.g. Festsetzungen nicht erfasst und sind daher generell nicht zulässig. Durch den Ausschluss von Zweitwohnungen sollen einerseits temporäre Leerstände vermieden und andererseits die Wohnraumversorgung der heimischen Bevölkerung und der Saisonkräfte gesichert werden. Zudem soll die Umnutzung vorhandener Bausubstanz in Apartmenthäuser mit Eigentumswohnungen oder Ersatzbauten zum gleichen Zweck vermieden werden. Diese als Zweitwohnungen genutzte Wohnungen werden oft nur temporär genutzt und stehen dem Fremdenverkehr nicht mehr zur Verfügung. Damit ist eine ausreichende Nutzung der für den Fremdenverkehr geschaffene Infrastruktur in Frage gestellt und eine Verdrängung der Fremdenverkehrsfunktion von der Insel nicht auszuschließen, womit die raumordnerische Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus gefährdet wäre.

Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, diese sind punktuell bereits Bestandteil der vorhandenen Nutzungen. Durch diese Festsetzung werden Unterkünfte definiert, die einen ständig wechselnden Personenkreis beherbergen (auch tageweise) und diesbezügliche Dienstleistungen wie Zimmerreinigung oder Frühstück bereitstellen. Dazu zählen

- Hotels
- Pensionen, Gästehäuser
- Schank- und Speisewirtschaften mit Fremdenzimmern

Da diese zur Hauptnutzung nur einen untergeordneten Anteil einnehmen, wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 die bisher allgemein zulässige Nutzung auf eine ausnahmsweise zulässige Nutzung beschränkt.

Außerdem werden Räume für freie Berufe ausnahmsweise zugelassen, da sie mit den bestehenden Nutzungen vereinbar sind und gleichzeitig eine zeitgemäße und flexible Nutzung der Immobilie ermöglichen.

Andere Nutzungen wie die o.g. werden in den Sondergebieten SO nicht zugelassen, da sie weder Bestandteil der bestehenden Strukturen sind, noch sich einfügen würden oder den Zielentwicklungen der Gemeinde entsprechen. Die Festsetzung eines Baugebietes entsprechend §§ 2-9 BauNVO ist hier nicht zielführend, da der vorhandene und gewollte Nutzungsmix gesichert werden soll. Durch die Festsetzung des Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Ferienwohnen“ wird ein eigenes Gepräge gesichert.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen werden neben der Zahl der Vollgeschosse, auch die Grundflächenzahlen sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Damit soll insbesondere die Kleinteiligkeit der Siedlung erhalten werden.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf eins begrenzt. Gegenüber dem Ursprungsplan erfolgt eine Reduzierung. Die Grundflächenzahl darf maximal 0,4 betragen; dieses entspricht dem Ursprungsplan. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise, diese ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig.

### Begründung

In der Siedlung sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 10 lässt jedoch maximal zwei Vollgeschosse zu. Um die bestehenden Strukturen zu schützen und zu erhalten, ist jedoch die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse auf eins erforderlich.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 10 übernommen, gleichwohl bei drei Grundstücken die zulässige GRZ schon heute überschritten wird (siehe Anhang 2). Insgesamt ermöglicht die GRZ zum einen eine gute Ausnutzbarkeit der recht kleinen Grundstücke, gleichzeitig wird verhindert, dass große Baukörper entstehen, die sich in die vorhandene Bebauung nicht einfügen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Gebäude, die die festgesetzte GRZ schon heute überschreiten, auf den „einfachen Bestandsschutz“ reduziert werden. Eine höhere GRZ würde aber zur Überformung der siedlungstypischen Bebauung führen. Daher wird an der Beibehaltung der bestehenden GRZ festgehalten. Für die überwiegenden Grundstücke ist jedoch eine geringfügige Erweiterung möglich. Um die Kleinteiligkeit der Siedlung, zu erhalten wird zudem eine Längenbegrenzung der Gebäude 20 m festgesetzt, die sich an den größten Gebäuden der Siedlung orientiert.

## 4.3 Anteile des Dauerwohnen in Wohngebäuden

In dem Sonstigen Sondergebiet SO wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 10 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden sind. Die Wohnfläche darf 25 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

Berechnungsgrundlage ist die Geschossfläche der Räume des Gebäudes, die zum Wohnen (Dauerwohnen, Zweitwohnen, Ferienwohnen) genutzt werden.

### Begründung

Aufgrund der jüngsten Entwicklung, dem zunehmendem „Ausverkauf der Insel“ und dem dadurch geschuldeten Rückgang an Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt, ist der Erhalt bzw. die Schaffung von Wohnraum im Zusammenhang von weiteren Umstrukturierungen bzw. Umnutzungen oberstes Ziel der Inselgemeinde (siehe auch Anhang 3).

Die Zulässigkeit von Wohnungen beschränkt sich daher generell auf Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben. Um sicherzustellen, dass Dauerwohnraum auch regelmäßig und in angemessener Größe hergestellt wird, soll ein Mindestanteil an Dauerwohnraum festgesetzt werden. Diese gilt sowohl für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 als auch übergreifend für andere Siedlungsflächen der Insel.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde für den Geltungsbereich als Zielsetzung ein Anteil von mindestens 10 % der Geschossfläche festgelegt. Dieses Ziel gilt auch für den Bereich der Siedlung und wird daher als baugrundstücksbezogene Festsetzung in diese Änderung übernommen.

Bei sehr geringen Geschossflächen könnte der anteilige Wohnraum zu knapp ausfallen (z.B. bei 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche nur 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Daher wird ergänzend zur Festsetzung der Mindestgeschossfläche eine Festsetzung aufgenommen, dass die Wohnfläche 25 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten darf. Dieses gilt für die Fälle, wo die 10%anteilige Geschossfläche unter 25 m<sup>2</sup> liegt. Die Mindestgröße sichert kleinere Apartments und insbesondere Wohnraum für Saisonarbeitskräfte, auf die der Inselbetrieb zwingend angewiesen ist.

Aufgrund der Festsetzung ergibt sich folgende beispielhafte Rechnung (überschläglich):

Grundfläche Außenmaße Gebäude	Anrechenbare Geschossfläche (zuzüglich Fläche aus anderen Geschossen, geschätzt anteilig 0,5 Grundfläche)	Erforderliche Wohnfläche
65 m <sup>2</sup>	97,5 m <sup>2</sup>	9,75 m <sup>2</sup> ( <b>25 m<sup>2</sup> *</b> )
100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup> ( <b>25 m<sup>2</sup> *</b> )
150 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	22,5 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<b>* hier greift die Mindestwohnfläche</b>		

Die Festsetzung sichert somit, je nach Ausnutzung des Grundstücks, eine gerechte Verteilung des Dauerwohnraums. Auch bei kleinen Grundstücken und Gebäuden mit geringer Wohnfläche ist die Sicherung von Dauerwohnraum möglich. Es bleibt dem Eigentümer vorbehalten, in wie viele Wohnungen er die nachzuweisende Fläche für Wohnungen aufteilen möchte. Die Festsetzung, einen bestimmten Anteil der Geschossfläche für Wohnraum vorzuhalten, hat zum einen das Ziel, Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern. Zum anderen soll aber auch die typische Struktur der Insel, dass Juister Bürger Feriengäste in ihrem Haus beherbergen, aufrechterhalten bleiben. Die Sicherung von Dauerwohnen je Grundstück stellt außerdem die ganzjährige Belegung und die Aufrechterhaltung von Nachbarschaften sicher. Die Bezugsgröße der Geschossfläche schafft gerechte Verhältnisse; Gebäude mit einem hohen Geschossflächenanteil müssen einen entsprechend hohen Anteil an Wohnungen/Dauerwohnraum zur Verfügung stellen, während in kleineren Gebäuden ein geringerer Anteil für Wohnen vorgehalten werden muss. Weniger als 10 % der Geschossfläche für Wohnraum einzufordern ist nicht zielführend, da der Bedarf an Wohnraum nicht angemessen gedeckt werden kann. Von einem höheren prozentualen Anteil wird ebenfalls abgesehen, um eine Schlechterstellung der Siedlung gegenüber anderen Bereichen der Insel zu vermeiden und eine flexible Nutzung der Immobilie zu ermöglichen. Der Nachweis des Anteils an Wohnraum ist im Bauantrag kenntlich zu machen.

Die Grundlage für die Berechnung der Geschossfläche wird in dieser Festsetzung vorgegeben. Grundlage für die Berechnung ist die vorhandene oder geplante Wohnfläche, unabhängig von der Art des Wohnraums. Auch vorhandene Zweitwohnungen, für die der Bestandsschutz greift, müssen auf die Geschossfläche angerechnet werden. Nicht angerechnet werden müssen Räume in Beherbergungsbetrieben oder Räume für freie Berufe.

#### **4.4 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die **Mindestgröße von Baugrundstücken** wird mit 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf die festgesetzte Mindestgröße nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

Die maximale Größe von Baugrundstücken wird auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt.

##### **Begründung:**

Die Baugrundstücke in der Siedlung sind zwischen i.d.R. zwischen ca. 400 m<sup>2</sup> und ca. 500 m<sup>2</sup> groß. Zwei Grundstücke sind jedoch bereits geteilt worden und nur knapp 250 m<sup>2</sup> groß. Um zu vermeiden, dass noch kleinere Einheiten entstehen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gleichzeitig wird auch eine maximale Größe von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt, um die Zusammenlegung von Grundstücken zu vermeiden. Durch die Festsetzung von Mindest- und maximalen Grundstücksgrößen soll verhindert werden, dass sich Grundstückseinheiten bilden, die den Gebietscharakter nachhaltig verändern.

#### **4.5 Höhe baulicher Anlagen**

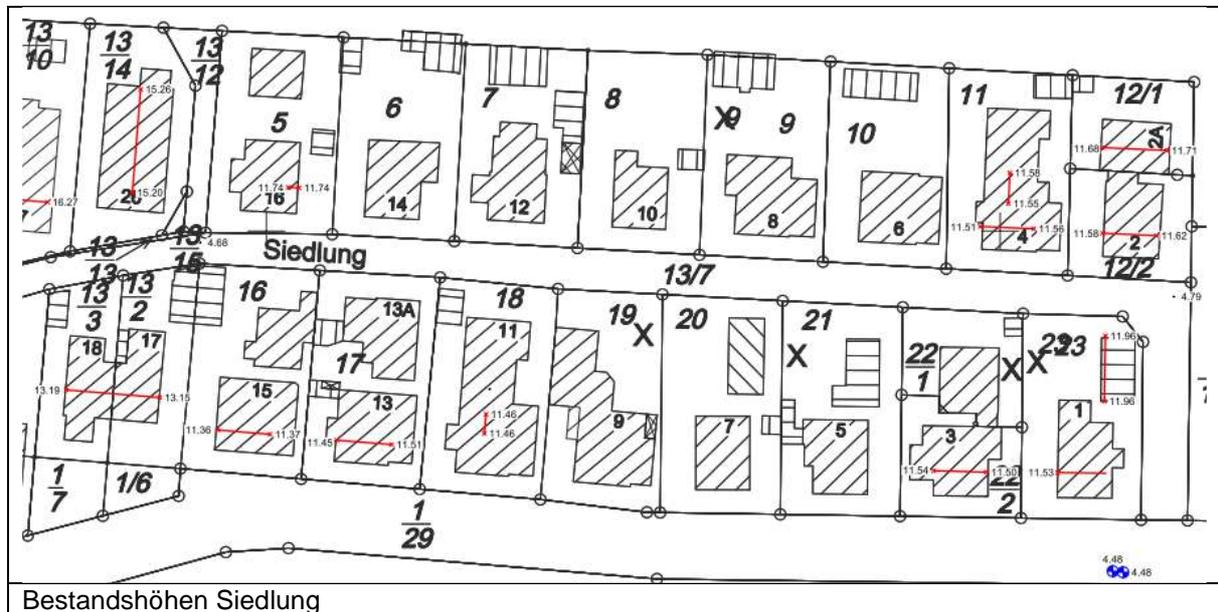
Es wird bestimmt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschritten werden dürfen. Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweiligen Baugrundstücke. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, sind hiervon ausgenommen.

##### **Begründung**

Im Ursprungsplan ist keine Gebäudehöhe festgesetzt. Um die vorhandene überwiegend einheitliche Höhenstruktur in der Siedlung zu sichern, werden Höhenobergrenzen festgesetzt, die sich am Bestand, an der Topografie und der eingeschossigen Bauweise orientieren. Zudem wird zur Berücksichtigung einer zeitgemäßen Bauweise, die sich insbesondere aus höheren energetischen Auflagen ergibt, ein geringer Zuschlag auf die Bestandshöhen aufgenommen. Als Zuschlag werden die Gebäudehöhen um ca. 0,5 m aufgerundet.

Die Bestandshöhen liegen im nördlichen Abschnitt bei ca. 11,50 bis 11,74 m über Normalhöhennull (NHN), aufgerundet damit bei ca. 12,30 m über Normalhöhennull (NHN). Diese Höhe wird als Obergrenze für den nördlichen Abschnitt des Plangebietes festgesetzt. Im südlichen Abschnitt liegen die Bestandshöhen bei ca. 11,37 bis 11,54 m über Normalhöhennull (NHN), ein Neubau hat bereits eine Höhe von 11,96 m über Normalhöhennull (NHN). Aufgerundet aus die Bestandshöhen der älteren Gebäude ergibt sich eine Gebäudehöhe von 12,0 m über Normalhöhennull (NHN), die als Obergrenze festgesetzt wird. Damit ist auch der Neubau berücksichtigt.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen für den nördlichen und südlichen Teil tragen auch den unterschiedlichen Höhen in den Erschließungsstraßen Rechnung, die im nördlichen Abschnitt bei maximal ca. 4,80 m über Normalhöhennull (NHN) und im südlichen Abschnitt bei maximal ca. 4,50 m über Normalhöhennull (NHN) liegen.



#### 4.6 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese weisen einen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie auf, bzw. ermöglichen im Norden eine Bebauungstiefe von 19,0 m.

##### Begründung

Die Baugrenzen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10. Im Sinne der Gleichbehandlung wird die nordwestliche Baugrenze um 1,0 m nach Osten verschoben, sodass überall ein Abstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besteht.

Die Baugrenzen sind großzügig gewählt, sodass diese eine flexible Verteilung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglichen. Nach Norden werden die überbaubaren Tiefen jedoch auf 19,0 m reduziert, um die Auswirkungen auf die Dünenlandschaft sowie die Schutzzone des Nationalparks so gering wie möglich zu halten. Die bestehende Bebauung liegt innerhalb der Baugrenzen.

#### 4.7 Firstrichtung

Zur Erhaltung der Ensemblewirkung wird zudem die vorhandene Firstrichtung mit Traufseite parallel zur Billstraße bzw. zur Straße „Siedlung“ festgesetzt.

##### Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, die entlang der Erschließungsstraßen traufseitige Ausrichtung der Gebäude auch in Zukunft beizubehalten und das Ortsbild zu wahren.

#### 4.8 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sind grundsätzlich nicht zulässig.

##### **Begründung:**

Juist ist eine autofreie Insel, wodurch kein Bedarf an Stellplätzen und Garagen besteht.

#### 4.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen als Gebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind sie jedoch unzulässig.

Nebenanlagen dürfen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundfläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten. Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, dürfen zur Unterbringung von Kühlanlagen zusätzlich eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> je Baugrundstück für Nebenanlagen in Anspruch nehmen.

##### **Begründung:**

Nebenanlagen als bauliche Anlagen nach § 14 BauNVO wie z.B. Garten- oder Gerätehäuser sollen möglich sein und sind daher im hinteren Gartenbereich bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig. Im vorderen Gartenbereich, zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind sie unzulässig, da sie sich nicht in die straßenbegleitende Bebauung einfügen.

Nach den aktuellen Hygienestandards, müssen Gastronomiebetriebe sowohl ihre Lebensmittel als auch ihre Bioabfälle gekühlt zwischenlagern, wodurch ein zusätzlicher Platzbedarf entsteht. Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, dürfen Restaurationsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, zur Unterbringung von Kühlanlagen zusätzlich eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>, also insgesamt 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück für Nebenanlagen umsetzen. Die sichere Aufstellung, Inbetriebnahme und Abbau der Kühlanlagen, insbesondere im Hinblick auf wassergefährdende Stoffe, ist zu jedem Zeitpunkt zu gewähren. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (z.B. undurchlässige Wannen, die Verwendung von biologisch abbaubarer Öle und Kühlmittel) sind vom Betreiber dauerhaft zu veranlassen (siehe Kapitel 3.3.8 und Hinweis Nr. 1).

#### 4.10 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig.

Für die Auswahl standortgerechter Gehölze wird eine Gehölzliste aufgenommen.

##### **Begründung**

Die Gemeinde Juist führt derzeit Maßnahmen durch, um invasive Arten wie Kartoffelrose oder spätblühende Traubenkirsche einzudämmen. Begleitend ist zu der Maßnahme auch auf privaten Flächen ein Verzicht dieser Arten für die langfristige Sicherung standortgerechter Dünenvegetation notwendig. Daher sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*),

japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig. Diese Maßnahme dient zur Förderung der standortgerechten Dünenvegetation. Durch die Aufnahme einer Auswahl Baum- und Straucharten sowie Obstbäumen, die mit Orts- und Landschaftsbild verträglich sind, werden ausreichend Alternativen für Anpflanzungen vorgegeben.

#### **4.11 Öffentliche Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen für die vorhandenen Erschließungsstraßen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ausgewiesen.

##### **Begründung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Diese sind im Bestand bereits vorhanden und sollen planungsrechtlich gesichert werden.

#### **4.12 Küstenschutz**

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass eine Nutzung und Bebauung in den überbaubaren Flächen, die mit der Darstellung **50 m Deichschutzzone** nach NDG überlagert sind, nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 NDG i.V.m. § 20a NDG gilt.

##### **Begründung**

Innerhalb des Plangebiets befindet sie eine Deichschutzzone. nach dem Niedersächsischen Deichgesetz. Jede Benutzung außer zum Zweck der Sicherung durch ihren Träger ist verboten. Grundsätzlich ist in der Deichschutzzone die Errichtung, oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art grundsätzlich verboten sind (Deichschutzzone). Die zuständige Deichschutzbehörde kann nach Prüfung des Einzelfalls Ausnahmegenehmigungen erteilen. Diese ist jedoch widerruflich. Das Benutzungsverbot gilt nicht für Benutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen.

Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Deichschutzzone widerspricht dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) als Spezial- und Fachrecht, ebenso die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen jeder Art. Die betroffenen Flächen sind als Flächen gekennzeichnet (blaue Schraffuren), in denen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung nur solange zulässig ist, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahme besteht.

Innerhalb der Deichschutzzone sind jedoch bereits alle Grundstücke bebaut, sodass diese Bereiche nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Zudem werden die Bauflächen mit bauleitplanerischen Festsetzungen unterlegt. Das Baurecht wird jedoch durch die textliche Festsetzung an die Ausnahmegenehmigung gebunden. Solange die Ausnahmegenehmigung Bestand hat, hat die Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

#### **4.13 Zusammenfassung**

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan auch ungeachtet eventuell abweichender Entwicklungen von der durchgeführten Ermittlung des Bedarfs an Dauerwohnraum und der Bestandsanalyse aufgestellt wird, da die für die Aufstellung sprechenden Belange überwiegen. Mit den Festsetzungen ist insbesondere die Bewältigung der Anforderungen in der Gemeinde im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung unter Ausschluss der Zweitwohnungsnutzung verbunden, dies wird in Bezug auf die planerische Zielsetzung für erforderlich gehalten. Auch für den Fall, dass hinsichtlich der durchgeführten Ermittlung des Bedarfs für den Dauerwohnraum im Plangebiet oder der Bestandsanalyse Unsicherheiten verbleiben oder Nutzungen nichtzutreffend bestimmt bzw. bewertet wurden, würde dies aufgrund der Bedeutung der planerischen Zielsetzung zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes führen.

### **5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 ABS. 3 NBAUO**

Es gilt die Gestaltungssatzung Nr. 10 vom 31.01.1992 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Dieser ist aus der Anlage der jeweiligen Gestaltungssatzung abgegrenzt und ersichtlich.

Im Zuge der Neuaufstellung der Bebauungspläne des gesamten Siedlungsbereiches behält sich die Gemeinde Juist vor, die Gestaltungssatzungen zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern und anzupassen.

Die Gebäude auf den Grundstücken Siedlung Nr. 1 bis einschließlich Nr. 16 unterscheiden sich baulich und gestalterisch deutlich von den restlichen Gebäuden auf der Insel und bilden ein ortsbildprägendes Ensemble. Hierbei handelt es sich um kleine Siedlungshäuschen aus der Nachkriegszeit, die mit weißer Putzfassade hergestellt worden sind. Die Gestaltung der baulichen Anlagen findet in der Gestaltungssatzung Nr. 10 jedoch keine ausreichende Berücksichtigung. Daher sollen für diesen Teilbereich örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden, um die bestehende Gestaltung langfristig zu sichern.

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84, Absatz 3 NBauO, folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen:

#### **5.1. Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das Sonstige Sondergebiet SO.

#### **Begründung:**

Diese Vorschrift stellt den Anwendungsbereich klar.

#### **5.2. Oberkante Erdgeschossfußboden / Unterirdische Geschosse (Keller)**

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über der Oberkante des fertig ausgebauten Fußwegs liegen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußwegs der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand; das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zum Fußweg gemessen.

- Geschosse unter dem ersten Vollgeschoss (Keller) dürfen nicht als Aufenthalts- oder Wohnräume genutzt werden.

#### **Begründung:**

Der Hauseingang sowie der Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen in den meisten Fällen auf Höhe des Gehweges, in Ausnahmen liegt dieser geringfügig oberhalb. Aufenthalts- und Wohnräume unter dem Erdgeschoss sind für die Siedlung untypisch. Daher wird durch diese örtliche Bauvorschrift sichergestellt, dass keine zu hohen Sockel und keine Parterrewohnungen entstehen.

### **5.3. Fassadengestaltung**

- Die nicht transparenten Außenwände sind als weiße Putzfassade herzustellen.
- Als Grundlage für die weißen Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-K5 (Farbregister RAL840-HR) die Farbwerte 9003 (signalweiß) und 9016 (verkehrsweiß).

#### **Begründung:**

Die Fassaden der Gebäude sind alle als weiße Putzfassade ausgeführt. Diese sollen auch zukünftig das Siedlungsbild prägen. Andere Farbspektren fügen sich in das Siedlungsbild nicht ein und werden daher nicht zugelassen. Es sind zwar zwei Bauten mit weißem Klinker vorhanden. Für diese greift der Bestandsschutz. Diese fügen sich zwar von der Farbgebung in die Siedlung ein, das Material ist jedoch nicht typisch. Daher wird dieses nicht in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

### **5.4. Dacheindeckung**

- Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 38° zu betragen und darf die Neigung von 50° nicht überschreiten.
- Die Dächer von Dachaufbauten müssen eine Mindestdachneigung von 30 ° aufweisen.
- Untergeordnete Anbauten bis maximal 30 % der Grundfläche des Hauptgebäudes und sind auch mit einem Flachdach mit einer Dachneigung bis maximal 8 °zulässig.
- Die geneigten Dachflächen sind mit gewölbten Dachziegeln wie Falzziegel, Hohlfalzpferne oder Hohlperne einzudecken. Es dürfen nur unglasierte oder matt engobierte, rote Ziegel der RAL-Farben 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot) und 3002 (kaminrot) verwendet werden.

#### **Begründung:**

Das rote Satteldach gilt in der Siedlung ebenfalls als gestalterisches Merkmal, sodass dies in Form und Farbe für den Hauptbaukörper zwingend festgesetzt wird. Andere Dachformen würden sich in die bestehenden Strukturen nicht einfügen und wie ein Fremdkörper wirken. Für die Dachaufbauten ist eine geringere Dachneigung typisch und wird entsprechend festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind nicht maßgeblich für die Wirkung des Ortsbildes und erhalten daher abgeschwächte Festsetzungen.

## **5.5. Rechtswirksame Satzungen**

Die am 31. Januar 1992 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtswirksam gewordene „Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich der Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10“ einschließlich der später ergangenen Änderungen Nr. 1 bis 3 ist nicht anzuwenden, sofern im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden.

## **6. HINWEISE**

### **6.1. Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Juist. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen (Zone III) sind zu beachten. Baumaßnahmen, die mit einer Wasserhaftung einhergehen, bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Derzeit ist eine neue Abgrenzung des Wasserschutzgebiets geplant.

Für Kühlanlagen ist – mit Blick auf den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kühlmittel, Kompressoren-Öle) - eine sichere Aufstellung (z.B. undurchlässige Wannen) und ein sicherer Betrieb zu gewährleisten. Kühlanlagen außerhalb der Bebauung sind in Zone II ganz zu vermeiden.

### **6.2. Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

### **6.3. Nationalpark**

Das Plangebiet grenzt südlich in einem Abstand von etwa 60 m an den Nationalpark der Schutzzone III an. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### **6.4. Biotopschutz**

Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen geschützten Biotope (Düne) an das Plangebiet an. Diese unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Jegliche Nutzungen sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

### **6.5. Küstenschutz**

Gemäß § 14 NDG Abs. 1 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung der Schutzdünen außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung durch ihren Träger verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel Freisitze, Aussichtsplattform, Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen, sondern alle Nutzungen jeder Art, auch ohne Errichtung baulicher Anlagen. Die Deichbehörde kann gemäß § 14 Abs. 2 NDG i. V. m. § 20 a NDG zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, die gem. § 14 Abs. 3 und 4 NDG entschädigungslos widerruflich sind. Die vor Widmung der Schutzdünen schon vorhandenen Nutzungen unterliegen zwar dem Bestandsschutz, dürfen jedoch nach Aufgabe nicht wiederaufgenommen werden.

### **6.6. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können 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 Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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.

#### **6.7. Bodenschutz**

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.

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.

#### **6.8. Altablagerungen**

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.

#### **6.9. Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten haben sich die Bauherren bei den Versorgungsunternehmen über den Leitungsverlauf zu erkundigen. Die jeweiligen Schutzanforderungen sind zu beachten.

#### **6.10. Gestaltungssatzungen**

Es gelten die Gestaltungssatzungen für den Bebauungsplan Nr. 10 mit vom 31.01.1992 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind nicht anzuwenden, sofern im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden.

#### **6.11. Rechtskräftige Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt der von diesem Geltungsbereich überlagerte Bebauungsplan Nr. 10 vom 06.02.1992 außer Kraft:

## **6.12. DIN-Vorschriften**

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Vorschriften und die RAL Farben (Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH) können bei der Gemeindeverwaltung Juist zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

## **7. ERGÄNZENDE ANGABEN**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

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

- Die Wasserversorgung erfolgt durch das auf der Insel gelegene Wasserwerk.
- Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den Bedingungen der DVGW gewährleistet.
- 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 Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in eine vorhandene Schmutzwasserleitung.
- Die Abfallentsorgung wird zentral durch den zuständigen Träger des Landkreises Aurich sichergestellt.

## 7.2 Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss (Rat)
	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
	Genehmigung gem. § 10 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
	Bekanntmachung im Amtsblatt gem. 10 Abs. 3 BauGB am
	Inkrafttreten am

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Juist, den

Bürgermeister

\_\_\_\_\_

## **Anhang**

**ANHANG 1: Ausschnitt aus der Bestandsaufnahme unterschiedlicher Nutzungen der Gemeinde Juist (2014)**



**ANHANG 2: Berechnung der GRZ der einzelnen Grundstücke**

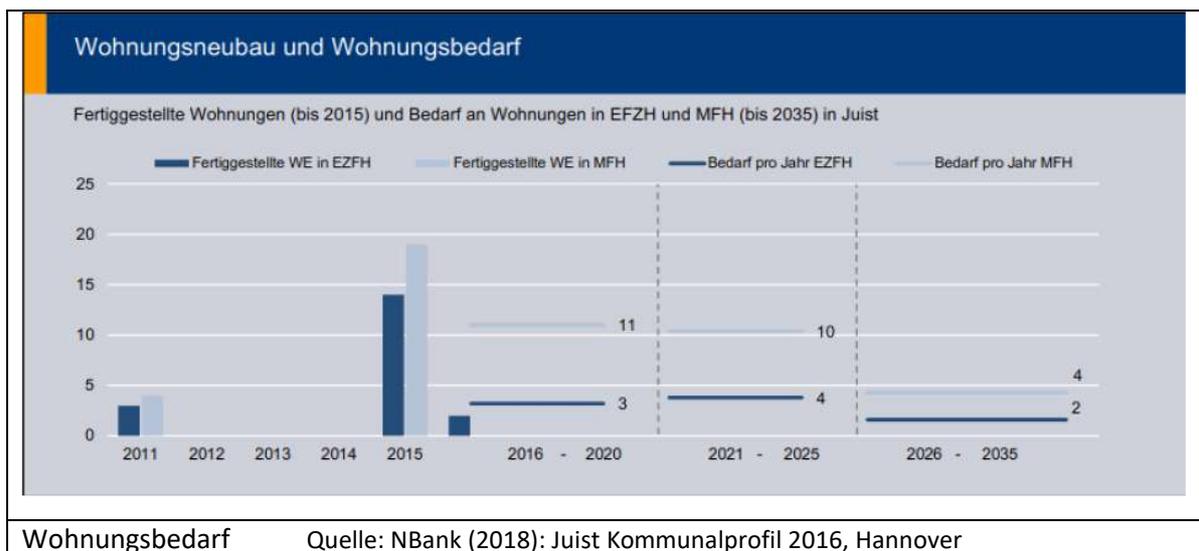


### ANHANG 3: Ermittlung des Bedarfs nach Dauerwohnraum

In der Gemeinde Juist leben nach Angaben des Zensus 2011<sup>5</sup> 1.539 Menschen, die sich auf 994 Haushalte verteilen. Die hohe Zahl der Haushalte begründet sich aus der hohen Zahl der Einpersonenhaushalte, die überwiegend zum Arbeiten auf die Insel kommen und ihre Familie auf dem Festland zurücklassen. Dem gegenüber stehen insgesamt 1.482 Wohnungen, wovon 602 Wohnungen als Ferienwohnungen an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden und somit für den dauerhaften Aufenthalt der Juister Bürger nicht zur Verfügung stehen. Für den dauerhaften Aufenthalt (Miete und Eigentum) stehen 880 Wohneinheiten zur Verfügung. Bei 994 Haushalten ergibt dies ein rechnerisches Defizit von 114 Dauerwohnungen.

Auszählungsergebnisse des Zensus 2011 <sup>6</sup>	Anzahl
Einwohner	1.539
Anzahl der Haushalte	994
Anzahl der Wohnungen	1.482
– Davon Ferien- und Zweitwohnungen	602
– Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt	880
<b>Rechnerisches Defizit der Anzahl an Dauerwohnungen<sup>7</sup></b>	<b>114</b>

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wird in dem Kommunalprofil der NBank (2018) bestätigt. Der Anteil an Bestandwohnungen reicht nicht aus, insbesondere durch die Zunahme der Haushalte, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Vom Jahr 2021 bis 2025 werden jährlich vier zusätzliche Wohnungen in Einfamilienhäusern benötigt, in Mehrfamilienhäusern sind es sogar 10 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr. In der Zeitspanne von 2026 bis 2035 sinkt der Bedarf auf zwei und vier zusätzlichen Wohneinheiten jährlich (vgl. Abbildung 5).



Der Gemeinde Juist steht keine Baulandreserve zur Verfügung, weshalb die Wohneinheiten im Bestand bzw. durch eine behutsame Nachverdichtung geschaffen werden müssen.

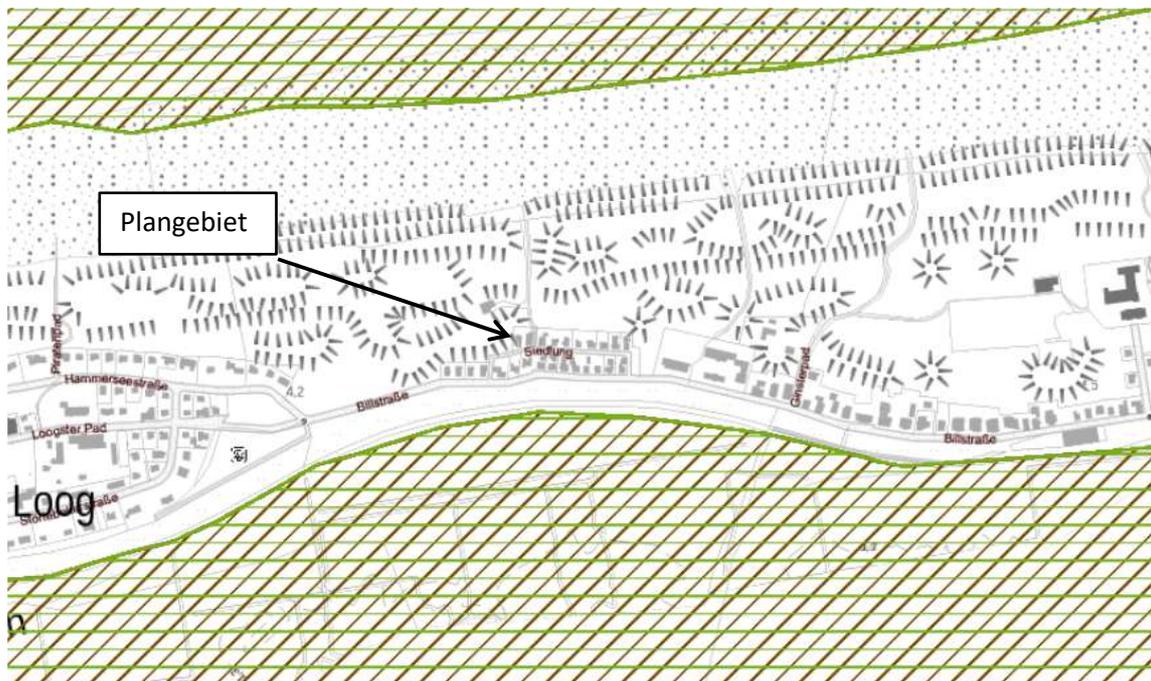
<sup>5</sup> Stichtag 26.01.2015, NLS (Stichtag 01.01.2014) 1.585 Einwohner, Zensus 2011 (Stichtag 2011) 1539

<sup>6</sup> Quelle: Zensusdatenbank Zensus 9. Mai 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

<sup>7</sup> Auch wenn die Erfassungen nicht ganz aktuell sind, können sie als Indiz für einen latenten Bedarf gewertet werden.

#### ANHANG 4: FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete schließen mit dem FFH-Gebiet Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendem Küstenmeer in einer Entfernung von etwa 60 m an (s. auch untenstehende Abbildung).<sup>8</sup>



Lage des Plangebietes zu Natura-2000 Gebieten: Abgrenzungen FFH -Gebiet (braune Schraffur) und EU-Vogelschutz (grün) Abgrenzung Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (graue Linie)

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. Beide Gebietstypen zusammen bilden das kohärente europäische ökologische Netzwerk „Natura 2000“ (§ 32 BNatSchG).

Gemäß § 34 (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 (3)

- 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.

Für eine Verträglichkeitsprüfung ist zunächst zu ermitteln, welche Tier- und Pflanzenarten sowie welche Lebensräume als Erhaltungsziele bzw. als für den Schutzzweck maßgebliche

<sup>8</sup> Niedersächsische Umweltkarten, Hrsg: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

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

- a.) 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,
- b.) 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 Abs. 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-Glanzkrout.

Beim **EU-Vogelschutzgebiet** *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer* handelt es sich um den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln sowie Teile des Emsästuars mit Brackwasserwatt und einem Teil des Dollarts. Es umfasst eine Gesamtfläche von 354.822 ha.

### **Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes beruht auf der Sicherung der bestehenden charakteristischen Bebauung der Siedlung. Es sind keine höheren Ausnutzungsziffern gegenüber dem Ursprungsplan und der bestehenden Bebauung vorgesehen. Vielmehr wird die eingeschossige Bebauung festgesetzt (gegenüber der zweigeschossigen Bebauung im Ursprungsplan).

Die im Umfeld ausgeprägten Dünen und vorgelagerten Strandflächen im Norden sowie die Deichanlage im Süden werden nicht in das Plangebiet einbezogen und bleiben erhalten.

Für die Beurteilung der Erheblichkeit werden folgende Aspekte der Planung berücksichtigt:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der FFH-Grenzen und EU-Vogelschutzgebiete und grenzt auch nicht unmittelbar an.
- Aufgrund der Entfernung und der zwischen den Natura 2000-Gebieten und dem Plangebiet ausgeprägten Biotopstrukturen besteht eine abschirmende Wirkung.
- Prioritäre Lebensraumtypen sind von der Planung nicht direkt betroffen, da es sich um eine bestehende Siedlung handelt und keine zusätzlichen, bzw. weitergehenden Baumöglichkeiten vorbereitet werden.
- Gleichfalls sind keine Beeinträchtigungen der in Anhang II der FFH-Richtlinie genannten und für den Küstenbereich relevanten bzw. im Nationalparkgesetz genannten Säugetier- und Fischarten zu erwarten.
- Die Planung erfolgt bestandsorientiert im Siedlungsbereich.
- Auch sind aufgrund der Bestandsbebauung keine Beeinträchtigungen der bedeutenden Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen zum Wattenmeer anzunehmen.
- Insgesamt sind durch die bestehende Bebauung und der Lage des Plangebietes an der Billstraße mit der touristischen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen (optische und akustische Beunruhigung etc.) und keine erheblichen Auswirkungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck betreffender Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

### **Fazit**

Durch die Lage außerhalb des FFH-Gebietes und EU-Vogelschutzgebietes und vor dem Hintergrund der örtlichen Situation bleiben FFH-Lebensraumtypen bzw. die Zielarten des EU-Vogelschutzgebietes von dem Vorhaben unberührt.

Insofern begründet das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele der Natura 2000-Gebiete.

Zusammenfassend wird von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der benachbarten Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 BNatSchG ausgegangen, ein weitergehendes Prüferfordernis besteht nicht.