

Inselgemeinde Juist

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Berücksichtigung der Stellungnahmen

**aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

20.04.2021

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7, 4. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7, 4. Änderung hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Juist zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

INHALTSVERZEICHNIS

**STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE DER
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE**

- 1. EINWENDER 1 29.01.2021**
- 2. BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR (BAIUDBW) 30.12.2020**
- 3. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 19.01.2021**
- 4. EWE NETZ GMBH 05.01.2021**
- 5. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG)
29.01.2021**
- 6. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG
NIEDERSACHSEN (LGLN), KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST (KBD)
04.01.2021**
- 7. LANDKREIS AURICH 29.01.2021**
- 8. NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT,
KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN), BETRIEBSSTELLE NORDEN-
NORDERNEY 13.01.2021**
- 9. OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT 28.01.2021**
- 10. PLEDOC GMBH 13.01.2021**
- 11. VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH 20.01.2021**

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

- 12. FORSTAMT NEUENBURG 26.01.2021**
- 13. JAGDGEMEINSCHAFT JUISTER JÄGER 18.01.2021**
- 14. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG
NIEDERSACHSEN (LGLN), KATASTERAMT NORDEN 23.12.2020**
- 15. LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, BEZIRKSSTELLE
OSTFRIESLAND 20.01.2021**
- 16. STADT NORDERNEY 11.01.2021**

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	---

**STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

1. Einwender 1 29.01.2021	
1.1. In diesem Schreiben möchten wir der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr.7/Umwidmung der oben genannten öffentlichen Parkanlage/ Grünfläche in Bauland widersprechen.	Der „Widerspruch“ wird als Anregung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingestellt.
1.2. Wir sind Eigentümer [eines Hauses in der Nachbarschaft des Plangebietes] und haben somit ein berechtigtes öffentliches Interesse an der Art der Nutzung dieses Grundstücks. Wir haben die Immobilie im Jahr 2018 erworben. Der Kauf der Immobilie wurde überhaupt dadurch interessant, dass sie einen unterbauten und zukünftig laut gültigem Bebauungsplan unverbaubaren Blick auf das Wattenmeer ermöglichte.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
1.3. Die Unbebaubarkeit des [betreffenden] Grundstücks wurde auch bei der Gemeinde auf unsere Rückfrage unsererseits mit Verweis auf den Bebauungsplan entsprechend bestätigt.	Die Feststellung ist bis zum Beschluss der Gemeinde über die Einleitung des vorliegenden Plan(-änderungs-)verfahrens zutreffend.
1.4. Die Unbebaubarkeit des [betreffenden] Grundstücks wurde auch bei der Gemeinde auf unsere Rückfrage unsererseits mit Verweis auf den Bebauungsplan entsprechend bestätigt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Diese Tatsache hat die Entscheidung für den Kauf sowie den Kaufpreis maßgeblich beeinflusst. Auch bei den Umbauarbeiten wurden mit Wissen um den Wattenmeerblick entsprechende Investitionen in Balkon- und Terrassenanlagen getätigt.	
1.5. Eine Bebauung der heutigen öffentlichen Parkanlage/ Grünfläche würde zu einer deutlichen Wertminderung der umliegenden Grundstücke und Immobilien führen. Wir hätten durch die geplante Bebauung einen gravierenden persönlichen und wirtschaftlichen Nachteil.	Die Feststellung ist nichtzutreffend. Das Argument, dass durch Baumaßnahmen in der Nachbarschaft ein Wertverlust für die Bestandsimmobilien eintritt, wird regelmäßig bei Bauleitplanverfahren immer wieder vorgetragen. Ein Nachweis hierzu wird in der Regel nicht erbracht. Selbst wenn dieser Nachweis gelingen würde, besteht doch kein Anrecht darauf, dass hieraus eine Bau- und Nutzungseinschränkung in der Nachbarschaft ausgesprochen werden kann, da dieses die Rechte entsprechender Interessenten unzulässig einschränken würde. Insoweit ist die Richtschnur für neu entstehende Nutzungen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zur gegenseitigen Verträglichkeit nachbarlicher Nutzungen. Das Bundesverwaltungsgericht hat zu dieser Thematik in seinem Beschluss vom 09.02.1995 ausgeführt, dass <i>„die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange sind. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an“</i>.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	Eine unzulässige Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung kann aus der vorgesehen Festsetzung des gleichen Sondergebietes „Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit der hier neu geltenden Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks nur Wohngebäude für die soziale Wohnraumförderung und Dauerwohnen nicht entstehen.
1.6. Uns ist das Problem des Wohnraums für Insulaner dennoch bewusst und haben hier mehrfach aktive Unterstützung, u.a. mit dem schriftlichen Kooperationsentwurf aus Dezember 2019 adressiert an den Gemeinderat, angeboten. Leider sind unser mündliches Angebot, Insulanerwohnungen im ebenfalls von uns erworbenen Haus [...] zu errichten sowie dem Kooperationsentwurf im Schreiben vom 09.12.2019 mit dem skizzierten anderen Lösungsvorschlag (siehe Anhang E-Mail/Faxanhang vom heutigen Tag) bis heute seitens der Gemeinde unbeantwortet geblieben. Wir stellen die ernsthafte Wohnungsnot von daher in Frage, da zumindest das [oben genannte Haus] eine größere Fläche zu diesem Zweck geboten hätte als es die Bebauung des Flurstücks an der Gartenstraße zuließe. [Anm.: Der genannte Kooperationsentwurf enthält den folgenden Vorschlag: • Die Gemeinde Juist verkauft dem Einwender das Grundstück Flur 4, Flurstück 491, zum aktuellen Bodenrichtwert, wobei der Vertrag erst wirksam wird, wenn eine Umwidmung in Bauland erfolgt ist. • Der Einwender verpflichtet sich weiter im Gegenzug, eine	Die Hinweise sind nichtzutreffend. Der Antrag der edatunit GmbH wurde am 16.12.2019 dem Gemeinderat weitergeleitet und nach internen Gesprächen als nicht verhandlungsfähig bewertet.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Immobilie auf Juist zu erwerben, welche mindestens 4 bis 5 Wohnungen bereithält und diese an die Gemeinde Juist zu einem günstigen Mietzins als Gewerbemietvertrag mit langer Laufzeit und Verlängerungsoptionen seitens der Gemeinde Juist zu vermieten, damit Wohnraum zu günstigen Bedingungen an Mitarbeiter/-innen der Insel und Inselbewohner zur Verfügung gestellt werden kann.]	
1.7. Abschließend möchten wir anmerken, dass in anderen Anfragen zu Bebauungsplanänderungen auch keine Zugeständnisse hinsichtlich einer höheren / zusätzlichen Bebauung gemacht werden, so dass wir das hier gewählte Vorgehen als nicht konsistent erachten. Ablehnung von Anfragen zu Bebauungsplanänderungen in anderen Bereichen erfolgen in der Regel ohne weitere Begründung mit Hinweis auf die geltenden Bebauungspläne.	Der Hinweis ist nichtzutreffend. Der vorliegende B-Plan schafft grundsätzlich neues Baurecht auf derzeit nicht überbaubaren Flächen und ist damit nicht vergleichbar mit den Fällen der gewünschten Zulässigkeit einer höheren oder flächenmäßig erweiterten Nutzung bereits bebauter Flächen.

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)		30.12.2020
2.1. Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
2.2. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäude- teile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Gebäudehöhe siehe unten.
2.3. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzan- sprüche, die sich auf die vorn Flugplatz/Flugbetrieb ausgehen- den Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.4. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.	Die o. g. Gebäudehöhe von 30 m über Grund wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht zulässig.
2.5. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV- Radaranlage Brockzetel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH		19.01.2021
3.1. Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
3.2. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.

4. EWE NETZ GmbH		05.01.2021
4.1. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	
4.2. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.3. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Die Hinweise betreffen die Fach- sowie Objektplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.
4.4. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite [...].	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) 29.01.2021	
5.1. Boden Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a.	Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.	
5.2. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise betreffen die Fach- sowie Objektplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.
5.3. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
5.4. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) 04.01.2021	
6.1. 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. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder 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 gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	
6.2. Es wird mitgeteilt, dass • die derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden, • keine Luftbildauswertung durchgeführt wurde, • keine Sondierung durchgeführt wurde, • die Fläche nicht geräumt wurde und • der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.	Die Gemeinde hat bereits eine Luftbildauswertung beantragt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.
6.3. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der KBD wird erst wieder bei Neuplanungen oder Planungsänderungen beteiligt.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
7. Landkreis Aurich 29.01.2021	
7.1. <u>Brandschutztechnische Belange:</u> Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Inselgemeinde Juist vorzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist gesichert, da das Plangebiet innerhalb eines voll erschlossenen Bereichs liegt.
7.2. <u>Abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Belange:</u> Die Böden im Plangebiet weisen eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.	Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.
7.3. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sulfatsaure oder potenziell sulfatsaure Böden vorhanden sind. Hierzu ist Ziff. 5 zu beachten.	Siehe hierzu unten (Pkt. 7.5).
7.4. Die Kapitel 13.3 bis 13.5 der Begründung zum Bebauungsplan sollten wie folgt aktualisiert bzw. ergänzt werden:	Die Hinweise Nr. 3 bis 5 werden in der Planzeichnung und Begründung wie nebenstehend vorgeschlagen redaktionell ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
1. 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 fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung 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. 2. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich [...] unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. 3. 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.	

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
7.5. Weiterhin sollten folgende Hinweise beachtet werden: 4. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich [...] unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten. 5. Zur Prüfung, ob die im Rahmen entsprechender Bautätigkeiten auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Stoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für die Abfallbesitzer ergibt, ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Untersuchungsbefund der relevanten Böden der zu bebauenden Fläche einzureichen. Die Probenahme und Untersuchung darf ausschließlich von einem akkreditierten Labor durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen: Originalsubstanz (Feststoff) • Säureneutralisierungskapazität (SNK) • Säurebildungspotential (SBP) • Netto-Säureneutralisierungskapazität (Netto-SNK) Eluat • pH-Wert	Der Hinweis betrifft die Bauausführung und ist in diesem Rahmen zu beachten. Die Gemeinde wird die nebenstehend geforderte Bodenuntersuchung veranlassen und mit dem Bauantrag vorlegen.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
• Leitfähigkeit • Chlorid • Sulfat 6. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatz-baustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Wenn 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 $> Z 0$ bis $\leq Z 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener 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.	Die Hinweise betreffen die Fach- sowie Objektplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
8. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Norden-Norderney	
Stellungnahme des Trägers der Deicherhaltung und Schutzdünensicherung Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney nimmt zu der Planung wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich des Entwurfes betrifft keine Flächen, die aufgrund ihrer Widmung als Hauptdeich oder Schutzdünen oder als Deichvorland bzw. Deichschutzzone den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) unterliegen, daher wird das Deichrecht nicht tangiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9. Ostfriesische Landschaft	
9.1. Gegen die 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.2. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die	Die Hinweise sind in den Planungsunterlagen bereits enthalten (Hinweis Nr. 2).

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	

10. PLEdoc GmbH	13.01.2021
10.1. Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Zayo Infrastructure Deutschland GmbH, Frankfurt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
10.2. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. [Anm.: Der genannte Übersichtsplan wird hier nicht abgebildet, da er aus Platzgründen nicht lesbar dargestellt werden kann.]	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10.3. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die PLEdoc wird bei Neuplanungen oder Planungsänderungen erneut beteiligt.

11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH		20.01.2021
11.1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag [...], um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Die betreffenden Anlagen befinden sich innerhalb der Trassen der „Gartenstraße“ und der „Deichstraße“. Umverlegungsarbeiten o. ä. an diesen Leitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.	

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. [Anm.: Der genannte Bestandsplan wird hier nicht abgebildet, da er aus Platzgründen nicht lesbar dargestellt werden kann.]	
11.2. Eine Ausbauentscheidung 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 [...] Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken
--

12. Forstamt Neuenburg	26.01.2021
13. Jagdgemeinschaft Juister Jäger	18.01.2021
14. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Norden	23.12.2020
15. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland	20.01.2021
16. Stadt Norderney	11.01.2021

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 20.04.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Juist\11477_BP 7_Ae_Gartenstraße\07_Abwaegung\01_Entwurf\2021_04_20_11477_Abw_E.docx