



**4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung**

## 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren .....	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.3.	Örtlicher Bestand.....	5
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Regional- und Landesplanung .....	6
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
4.3.	Bauleitplanung.....	7
4.4.	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltungssatzung .....	8
<b>5.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>9</b>
5.1.	Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke .....	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.2.1.	Höhen und Höhenbezugspunkte.....	10
5.2.2.	Grundfläche .....	10
5.2.3.	Hausformen .....	10
5.3.	Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	10
5.4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
5.5.	Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO .....	11
5.6.	Immissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB .....	11
<b>6.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>11</b>
7.1.	Wasserversorgung.....	11
7.2.	Energieversorgung.....	11
7.3.	Oberflächenentwässerung .....	12
7.4.	Müll.....	12
7.5.	Schmutzwasser .....	12
7.6.	Löschwasser.....	12
<b>8.</b>	<b>Natur- und Landschaft .....</b>	<b>12</b>

**4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung**

<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Natura 2000.....</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO).....</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>14</b>
12.1.	Trinkwasserschutzgebiet (WSG).....	14
<b>13.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>14</b>
13.1.	Baunutzungsverordnung .....	14
13.2.	Bodenfunde .....	15
13.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten.....	15
13.4.	Bodenschutz .....	15
13.5.	Abfälle und Verwendung überschüssigen Bodens .....	15
13.6.	Kampfmittel.....	16
13.7.	Artenschutz.....	16
13.8.	Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne .....	16
13.9.	Übernahme von Festsetzungen.....	16
13.10.	Örtliche Bauvorschriften .....	16
<b>14.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Verfahren.....</b>	<b>16</b>

## 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

### 1. Planungsanlass und -erfordernis

Bezahlbarer Dauerwohnraum auf der Insel Juist ist knapp. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses mit preiswerten Mietwohnungen für Personen die Ihren Lebensmittelpunkt auf Juist haben zu schaffen, möchte die Inselgemeinde den Bebauungsplan Nr. 7 ändern.

Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll der Schaffung von preiswerten Dauerwohnraum (Mietwohnungen) entsprechend den Fördermöglichkeiten dienen.

### 2. Planungsgrundlagen

#### 2.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 hat der Rat der Gemeinde Juist in seiner Sitzung am 14.11.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... durch Bekanntmachung im Aushangkasten sowie im Internett bekannt gemacht.

#### 2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Grenzen der Gemeinde Juist, in der Gemarkung Juist, Flur 4, Flurstück 491 und hat eine Größe von 390 m<sup>2</sup>.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im

- Norden von dem Flurstück 490,
- Osten und Süden von dem Flurstück 523 und
- Westen durch das Flurstück 529

derselben Gemarkung und Flur.

#### 2.3. Örtlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Gartenstraße und einem Fußweg. Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Rasenfläche benutzt.

### 3. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
  - f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
  - h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
  - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
  - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

#### 4. Planungsvorgaben

##### 4.1. Regional- und Landesplanung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen in seiner Neubekanntmachung aus dem Jahr 2017 kennzeichnet die Umgebung von Juist und weite Teile (bis auf das zentrale Siedlungsgebiet) der Insel als Natura-2000 Gebiet und schließt die Insel aus der Ausschlusswirkung für die Erprobung der Windenergienutzung auf See aus. Das Plangebiet selber liegt innerhalb des gekennzeichneten, zentralen Siedlungsgebietes.

Die Belange der Landesplanung stehen der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen.

---

*Abb.: Ausschnitt aus dem LROP des Landes Niedersachsen 2017*



Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich 2018 ist vom Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL), mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden vom 25.10.2019 in Kraft getreten.

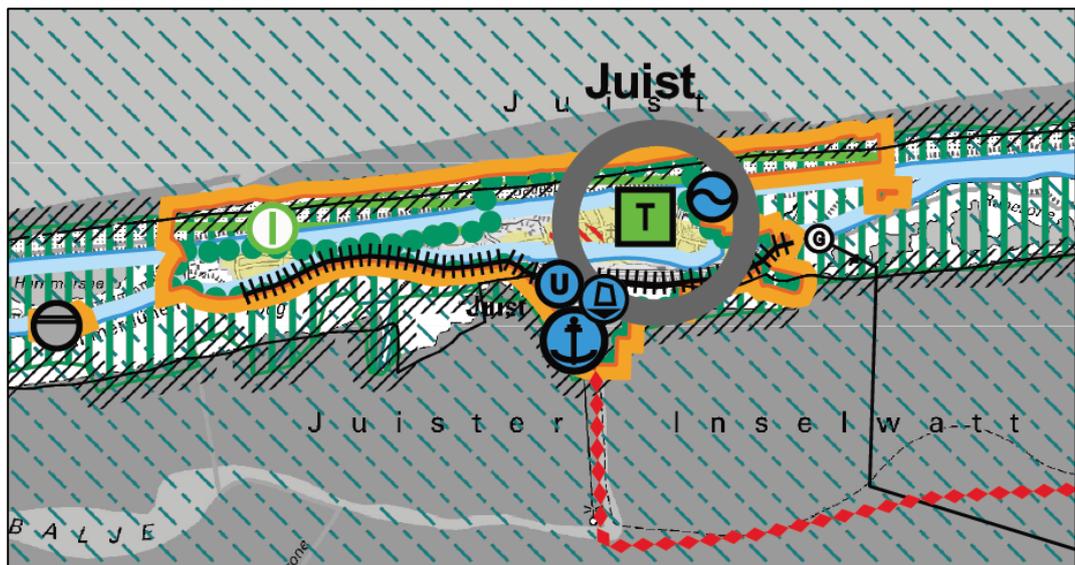
Das RROP des LK Aurich legt Juist als Grundzentrum (graue Umkreisung) mit einem Versorgungskern und einem umgebenden zentralen Siedlungsgebiet fest. Zudem ist das Grundzentrum, damit die vielfältigen Attraktionen und Einrichtungen für den

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

Tourismus räumlich konzentriert gesichert und entwickelt werden, als prädikatisierter Standort mit der „besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ festgelegt (05 LROP 2.1 08). „In diese[m Standort ist] die Einrichtungen des Tourismus besonders zu sichern, räumlich zu konzentrieren und zu entwickeln. An diese[m Standort] sind andere Nutzungen frühzeitig so mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, dass sie nachhaltig die Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs unterstützen.“ (05 LROP 2.1 08). Die Insel Juist ist entsprechend ihrer Prädikatisierung nach der Kurortverordnung zu sichern (05 LROP 2.1 08).

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und befindet sich innerhalb des gekennzeichneten Trankwasserschutzgebiets. Die dargestellte Nationalparkzone liegt ca. 120 m südlich des Geltungsbereiches. Grundsätzlich entgegenstehende Belange sind jedoch nicht festzustellen, da die Planungsabsichten im Einklang mit der Stärkung des Tourismus (in indirekter Form durch Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter) als zentrale Funktion des Grundzentrums stehen.

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich



#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Die Inselgemeinde Juist verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

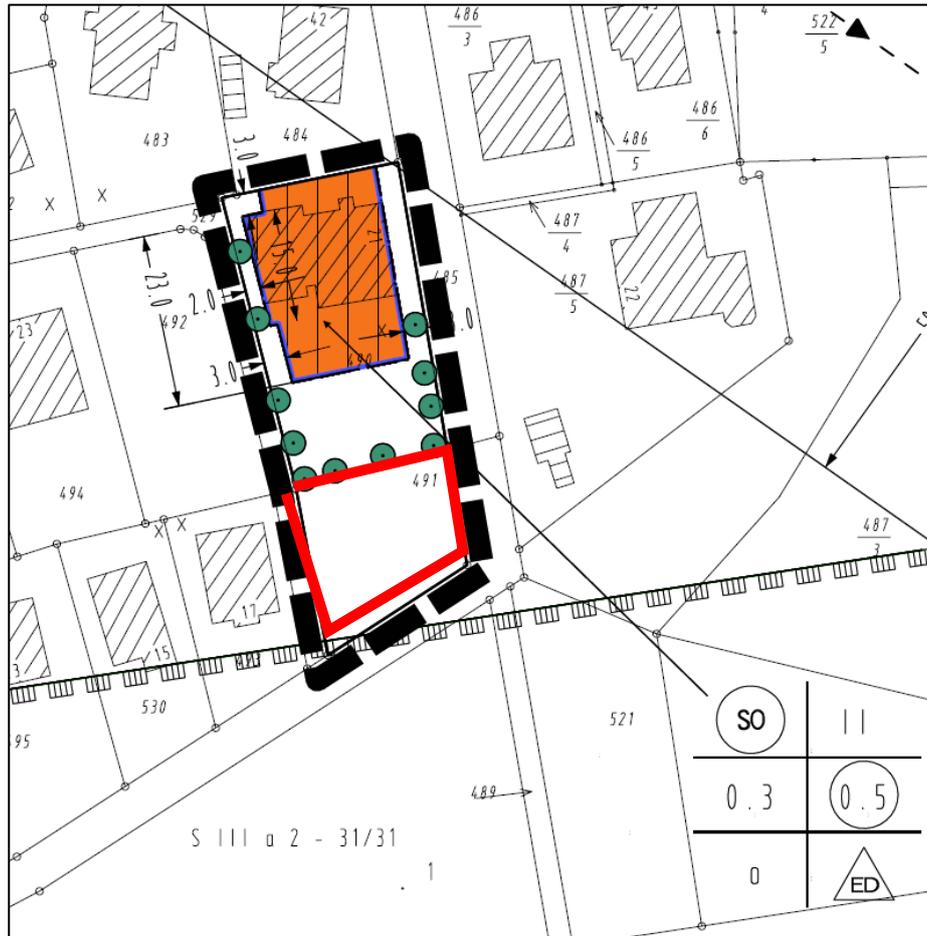
#### 4.3. Bauleitplanung

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 7 (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 09.07.1993 im Amtsblatt des Landkreises Aurich) mit seiner 3. Änderung aus dem Jahre 2005 zuletzt rechtskräftig überplant worden. Festgesetzt wird hierbei für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung eine nicht überbaubare Fläche

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

eines Sondergebietes für Kur-, Heil- und Erholungszwecke. Im südlichen Bereich ist zudem die Nationalparkgrenze nachrichtlich übernommen worden<sup>1</sup>.

Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung (rot markiert)



#### 4.4. Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltungssatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 sind Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen) anzuwenden. Diese sind ursprünglich im Jahre 1991 erlassen und in den Jahren 1993 (1. Änderung), 1998 (2. Änderung), 2001 (3. Änderung) und zuletzt 2009 (4. Änderung) geändert worden.

<sup>1</sup> Anmerkung: die Grenze des Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer liegt ca. 120 m südlich des Plangebietes.

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

### 5. Inhalte des Bebauungsplanes

#### 5.1. Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke

In räumlicher Ergänzung an das im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzte Sondergebiet wird auch für den Änderungsbereich das Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke festgesetzt, wobei die gültigen Festsetzungen unverändert übernommen werden und eine dem Planungsziel dienende Einschränkung erfahren.

Um jedoch eindeutig gemäß dem gemeindlichen Planungswillen zu sichern, dass ausschließlich Wohngebäude entstehen, welche förderungsfähig sind und wie im Ursprungsplan Personen zugeordnet werden, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, wird in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO (Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe) ergänzend festgelegt, dass

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine Fläche festgesetzt wird, auf der nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, und
- nur Wohngebäude zulässig sind, deren Wohnungen der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben (Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes), dienen.

So soll vor allen auf den hier räumlich ergänzten bebaubaren Baugebietsflächen der nachweislich großen Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen für Einheimische nachgekommen werden. Dabei handelt es sich um eine Zweckbindung für die Unterart von Vorhaben, die die im übrigen Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke schon zulässig, aber nicht ausreichend umgesetzt wurde.

Folglich sind im gesamten Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke nun folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen / Appartements (B-Plan 7)
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (B-Plan 7)
- c) Sonstiges Wohnen (B-Plan 7, 1. Änderung)
- d) Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind. (B-Plan 7)
- e) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf einer Fläche ausschließlich nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (B-Plan 7, 4. Änderung) und
- f) nur Wohngebäude, deren Wohnungen der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben (Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes), (B-Plan 7, 1. Änderung).

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe wird auf Grund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches sowie des Planungszieles für den Änderungsbereich abgesehen.

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

##### 5.2.1. Höhen und Höhenbezugspunkte

Die Höhenbezugspunkte- und -ebenen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen Änderungen unverändert übernommen. Es wird diesbezüglich auf die vorhergegangenen Begründungen verwiesen.

*„Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.“*

*Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses muss mindestens auf dem vorgenannten unteren Bezugspunkt liegen.“*

Auch die anderen Maße der baulichen Nutzung orientieren sich am Ursprungsbebauungsplan mit der Zielrichtung eine höchstmögliche Ausnutzung des Bodens vorzunehmen, damit nicht an anderer Stelle neuer Grund und Boden in Anspruch genommen werden muss. Zudem wurde geprüft, ob die Grundflächenzahl noch mehr als 0,3 betragen kann, was jedoch auf Grund der geringen Änderungsbereichsgröße nicht möglich ist.

##### 5.2.2. Grundfläche

Eine ausnahmsweise Überschreitung der Grundfläche, wie im Ursprungsplan festgesetzt, soll bei dieser kleinräumigen Änderung nicht zum Tragen kommen.

##### 5.2.3. Hausformen

Abweichend zum Ursprungsplan wurde auf Grund des kleinteiligen Änderungsbereiches festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser und keine Doppelhäuser mehr zulässig sind.

#### 5.3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Von einer örtlichen Zuweisung oder verhältnismäßigen Regelung zur Errichtung von Garagen oder Nebenanlagen soll auf Grund der Kleinteiligkeit des Gebietes sowie der Tatsache, dass die Insel autofrei ist, gegenüber dem Ursprungsplan abgesehen werden.

#### 5.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unverändert wird aus der näheren Umgebung des Änderungsbereiches im Ursprungsplan die offene Bauweise übernommen.

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

##### 5.5. **Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO**

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:

a) zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m

b) zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 m bis 2,00 m

c) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

Diese Regelung ist Planungswille, da hierdurch mittels einer maximalen GFZ-Festsetzung eine bessere Steuerung maximaler Gebäudekubaturen erreicht werden kann, womit wiederum mehr Wohnraum auf kleiner Fläche entstehen kann und somit dem bauleitplanerischen Grundsatz des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen wird.

##### 5.6. **Immissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Die Festsetzung zu den Planungsrichtpegeln für das Sondergebiet wird wie folgt unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen:

Tagsüber 50 dB (A)

Nachts 35 dB (A)

#### 6. **Erschließung**

Der Geltungsbereich ist bereits ausreichend gut über die „Gartenstraße“ und die westlich gelegene Fußwegeverbindung angeschlossen.

#### 7. **Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen mit genutzt und das Plangebiet entsprechen angeschlossen werden kann, da es sich hierbei nur um eine kleinräumige Erweiterung handelt.

##### 7.1. **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des gemeindeeigenen Wasserwerkes.

##### 7.2. **Energieversorgung**

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz (Gas und Strom) der EWE angeschlossen.

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

##### 7.3. Oberflächenentwässerung

Die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sind zur Versickerung zu bringen.

##### 7.4. Müll

Der Innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Müll muss sachgerecht der gemeindlichen Müllentsorgung (Landkreis Aurich) zugeführt werden.

##### 7.5. Schmutzwasser

Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazität der Kläranlage Juist noch ausreichend ist, da innerhalb des Geltungsbereiches nicht mit einer wesentlichen Erhöhung von Abwässern zu rechnen ist.

##### 7.6. Löschwasser

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) wird von der Gemeinde die notwendige Löschwasservorhaltung sichergestellt.

#### 8. Natur- und Landschaft

Die Gemeinde plant im Planbereich ein Wohnhaus mit ca. 4 Wohneinheiten zu errichten und somit durch Nachverdichtung die Wohnraumsituation auf der Insel etwas zu verbessern.

Der Planbereich liegt im südöstlichen Randbereich der Ortschaft und hat eine Größe von ca. 390 m<sup>2</sup>. Hier handelt es sich um eine Fläche, die im rechtswirksamen B-Plan einschl. seiner 3. Änderung als eine nicht überbaubare Fläche des Sonderbaugebietes für Kur-, Heil- und Erholungszwecken festgesetzt ist. Das Grundstück ist von zwei Seiten durch den Verlauf der Gartenstraße begrenzt; an der westlichen Seite verläuft Deichstraße und im Norden liegt ein Ferienwohnhaus mit Gartenfläche.

Die Planungsfläche ist als eine Rasenfläche angelegt und wird derzeit regelmäßig gepflegt. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen und intensiven Pflege haben diese Bereiche keine besondere ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teil des bis jetzt nicht überbaubaren Sonderbaugebietes zum Wohnbaugebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 umgewandelt um Baurecht auf der Fläche zu schaffen. Somit ermöglicht die Planung im Geltungsbereich die Vegetationsbeseitigung und Bodenversiegelung auf max. 175 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Verfahrensart nach § 13 a BauGB sind diese Eingriffe nicht kompensationspflichtig.

#### 9. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fan-

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

- gen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

#### Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch Aussagen der Fachinformationssysteme, Auskunft der UNB oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden.

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie genauer untersucht.

Hinsichtlich der Vögel sind im Planungsraum aufgrund der Flächenausstattung, Größe, Pflegeintensität und der Lage im Siedlungsbereich keine Vorkommnisse weder Brut- noch Gastvögel zu erwarten. Eine Nutzung des Planbereichs als essenzielles Brut- oder Nahrungshabitat kann ausgeschlossen werden.

Die einheimischen Fledermaus-Arten werden nicht betroffen, da der Planbereich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für diese Tierartgruppe darstellt.

Vorkommen von Amphibien, Reptilien oder Wirbellosen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie stehen und vom vorliegenden Vorhaben betroffen werden können, sind nicht bekannt und nicht zu erwarten, da die Lebensräume dieser Arten im Plangebiet nicht vorkommen. Dies gilt auch für geschützte Pflanzenarten.

Somit sind artenschutzrechtliche Verstöße durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

#### 10. Natura 2000

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen der Gebiete sind. Die Maßstäbe für die Verträglichkeit ergeben sich aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

Die Insel Juist ist fast vollständig Teil des **Nationalparks Nds. Wattenmeer**. Ausgenommen sind nur wenige Bereiche wie Ortschaft, Hauptstrand, Flugplatz, Hafen und Kläranlage.

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

Der Nationalpark wurde als Natura 2000-Gebiet der EU gemeldet und ist Vogel-  
schutz- und/oder FFH-Gebiet (FFH-Gebietes 001 „Nationalpark Niedersächsisches  
Wattenmeer“ und EU-Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und  
angrenzendes Küstenmeer“). In der Anlage des Nationalparkgesetzes sind die wert-  
bestimmenden Lebensraumtypen und Arten sowie die Erhaltungsziele des Europäi-  
schen Vogelschutzgebietes genannt.

Die nächstliegenden Grenzen des Nationalparks befinden sich ca. 120 m südlich bzw.  
ca. 140 m nördlich des Plangebereiches. Hier beginnt die Zwischenzone (Zone II) des  
Schutzgebietes. Die streng geschützte Ruhezone (Zone I) liegt etwa 450 m östlich des  
Plangebietes.

Nach der überschlägigen Prüfung anhand der Schutzzwecke des Schutzgebietes und  
der planerischen Vorhaben auf der Planungsfläche ist festzustellen, dass aufgrund  
aktueller und geplanter Nutzung sowie Lage des Plangebietes weder eine räumliche  
noch funktionale Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Nationalpark be-  
steht.

Für die **Prüfung der Verträglichkeit** wurden die Bestimmungen des Gesetzes über  
den Nationalpark „Nds. Wattenmeer“ (NWattNPG) in aktueller Fassung herangezo-  
gen. Das Gesetz führt u. a. die in der der jeweiligen Schutzzone verbotenen Handlun-  
gen und die erlaubten Nutzungen auf.

Nach überschlägiger Prüfung gem. o. g. Vorschriften einschl. der Schutzzwecken der  
jeweiligen Zone ist festzustellen, dass die Planung keine Wirkfaktoren entfaltet, die  
zu einer Beeinträchtigung der geschützten Bereiche der Zwischen- und Ruhezone  
führen kann.

Somit kann von einer Verträglichkeit des Projektes mit den Schutz- und Erhaltungs-  
zielen des Natura 2000-Gebietes ausgegangen werden.

#### **11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)**

Die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften/ Gestaltungssatzungen sind für den ge-  
samten Geltungsbereich anzuwenden.

#### **12. Nachrichtliche Übernahme**

##### **12.1. Trinkwasserschutzgebiet (WSG)**

Der gesamte Geltungsbereich liegt in Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes  
(WSG) Juist. Dementsprechend sind die Ver- und Gebote durch die Verordnung eines  
Wasserschutzgebietes zu beachten.

#### **13. Hinweise**

##### **13.1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.  
November 2017 (BGBl. IS. 3786).

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

##### 13.2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, 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 Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

##### 13.3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder bisher unbekanntes Altablagerungen gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Landkreis Aurich, untere Boden-schutzbehörde zu informieren.

##### 13.4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen, so dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

##### 13.5. Abfälle und Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen.

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.

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

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.

##### 13.6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Juist zu benachrichtigen.

##### 13.7. Artenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatschG sind bei allen Maßnahmen (z. B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten.

##### 13.8. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 7 überdeckt mit seinem Geltungsbereich der 4. Änderung Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 mit seiner 3. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 7 mit seiner 3. Änderung tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft.

##### 13.9. Übernahme von Festsetzungen

Die Festsetzungen des Sondergebietes werden teilweise unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 mit seinen Änderungen übernommen und soweit zutreffend der Vollständigkeit halber in der Begründung mit aufgeführt.

##### 13.10. Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften/ Gestaltungssatzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO) sind für den gesamten Änderungsbereich anzuwenden.

#### 14. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... durch Bekanntmachung im Aushangkasten und im Internet auf der Homepage der Inselgemeinde Juist bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 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 ..... durch Bekanntmachung im Aushangkasten und im Internet auf der Homepage der Inselgemeinde Juist bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffent-

#### 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7, Begründung

lich 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 .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Juist in seiner Sitzung am ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Satzung beschlossen.

**Unterzeichnet:**

Juist, .....

.....

(Bürgermeister)

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 20.04.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
B.Sc. Meike Segger

S:\Juist\11477\_BP 7\_Ae\_Gartenstraße\05\_B-Plan\03\_Satzung\Begrueundung\2021\_04\_20\_11477\_BP 7\_4  
Ae\_Begr\_S.docx