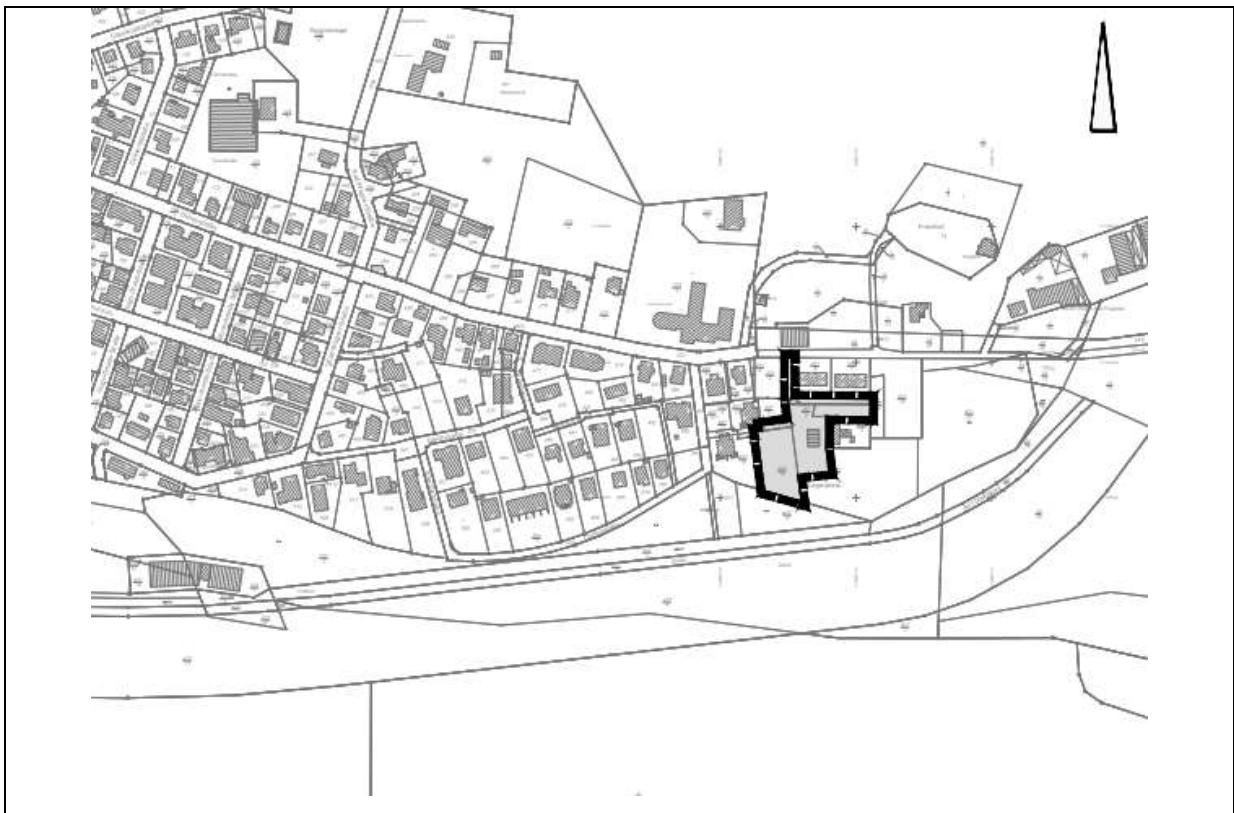


Gemeinde Juist

Landkreis Aurich



Vorhabenbezogener B-Plan V 6 für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus



Übersichtsplan

März 2023

Geänderter Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
1. EINLEITUNG	6
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Rechtsgrundlagen/ Verfahrenshinweise	6
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	6
1.4 Planungsrahmenbedingungen.....	7
1.4.2 Flächennutzungsplan	7
1.4.3 Bebauungsplan	8
1.4.4 Satzungen.....	10
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	10
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	12
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	12
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	12
3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	19
3.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21
3.1.3.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	22
3.1.3.2 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	27
3.1.4 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	29
3.2 Relevante Abwägungsbelange	31
3.2.1 Raumordnung	31
3.2.2 Erschließung	33
3.2.3 Immissionsschutz	33
3.2.4 Belange des Küstenschutzes	34
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft	35
3.2.6 Artenschutz	38
3.2.7 Klimaschutz.....	38
3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft	39
3.2.9 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege.....	39
3.2.10 Boden, Bodenschutz	39
3.2.11 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	40

4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	40
4.1	Art der baulichen Nutzung	40
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	41
4.3	Überbaubare/nicht überbaubare Flächen.....	41
4.4	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.....	41
4.5	Anpflanzung von Bäumen	42
5.	HINWEISE	42
5.1	Küstenschutz	42
5.2	Bodenfunde	42
5.3	Altablagerungen.....	42
5.4	Kampfmittel	42
5.5	Versorgungsleitungen	43
5.6	Artenschutz	43
5.7	Bodenaushub	43
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN	43
6.1	Ver- und Entsorgung	43
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	44
	Teil II der Begründung: Umweltbericht.....	45
1.	EINLEITUNG	45
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....	45
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung	46
1.2.1	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes	46
1.2.2	Artenschutz	49
1.2.3	FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz	50
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	52
2.1	Planungsrechtlicher Bestand.....	53
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	53
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	55
2.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	56
2.3.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	57
2.3.3	Auswirkungen auf Wasser	57
2.3.4	Auswirkungen auf Klima/Luft.....	57
2.3.5	Auswirkungen auf Landschaft	57
2.3.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	58
2.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	58
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	58

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	58
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	59
2.4.3 Eingriffsregelung	59
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	62
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	62
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	62
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	63
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	63
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen	63

Anhang zum Umweltbericht

Gutachten:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Beprobung von Baggerschürfen/ Geotechnischer Untersuchungsbericht, Böker & Partner, Cloppenburg, Straße 2-4, 26135 Oldenburg, Stand 29.10.2020

Entwässerungskonzept: Argo Ingenieurgesellschaft, Gaswerkstraße 3, 26506 Norden,
14.02.2022

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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Zur Umsetzung eines privaten Vorhabens zur Errichtung von Gebäuden mit Ferienwohnungen und Dauerwohnungen soll der Vorhabenbezogene B-Plan V 6 aufgestellt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen/**Verfahrenshinweise**

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 6 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird erneut öffentlich ausgelegt, um die Festsetzung der Traufhöhe im Sondergebiet SO 3 an das Vorhaben anzupassen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt eine Ergänzung um den Schnitt mit dem Baukörper für den höheren Gebäudeteil der Inselkaten. Der höhere Gebäudeteil war bereits Bestandteil der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Inselkaten, wurde jedoch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausreichend übernommen. Daher wird die Festsetzung der Traufhöhe im SO 3 geändert. Des Weiteren wird die Festsetzung der Traufhöhe im Sondergebiet SO 1 an den vorhandenen Schnitt angepasst. Die Höhenfestsetzung wird um einen Bezugspunkt über NN ergänzt. Die Vorhabenbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird konkretisiert. Ferner werden die textlichen Festsetzungen zur Klarstellung redaktionell ergänzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Änderungen sind blau markiert.

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Flugplatzstraße und erfasst den Bereich der Gemarkung Juist, Flur 4, Flurstück 487/8 mit einer Gesamtgröße von ca. 242 m², Flurstück 421/17 mit einer Teilgröße von ca. 1.563 m² und dem Flurstück 487/16 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.336 m². Zur Erschließung werden Teile des Flurstücks 522/5 in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die für das Bauvorhaben vorgesehene Fläche ist derzeit unbebaut. Ehemals stand dort eine Bootshalle. Bei dem Gelände handelt es sich um einen ehemals außendeichs gelegenen Bereich, der durch Ablagerungen von Bauschutt, Hausbrand und Hausmüll aufgefüllt wurde.

Nördlich und östlich an das geplanten Baugebiet angrenzend sind Reihenhaushausgruppen mit Ferienwohnungen vorhanden. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig mit rotem Satteldach. Im Südwesten befindet sich ein Gebäude in Alleinlage. Dieses ist ebenfalls eingeschossig mit rotem Satteldach. Im Nordwesten sind freistehende Gebäude mit Ferienwohnungen vorhanden.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Straße An't Diekskant, die den Flughafen mit der Ortsmitte und dem Hafen verbindet. Parallel zur Straße verläuft ein Graben. Zwischen dem Graben und dem Plangebiet sind Grünlandflächen vorhanden.

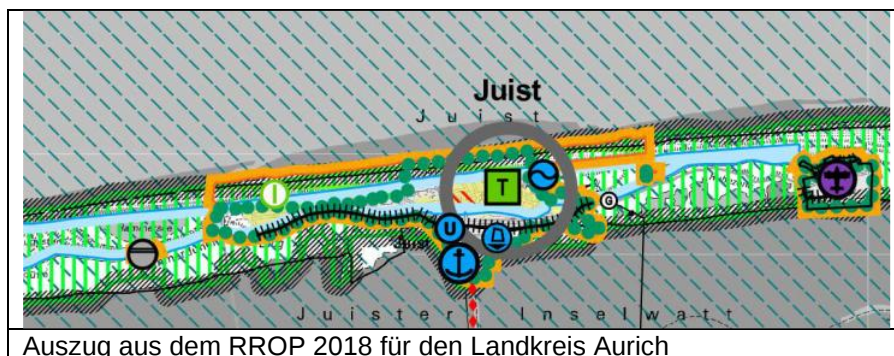
1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017, Änderung 2022) 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) hat der Gemeinde Juist die Funktion eines Grundzentrums und die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen. Das Plangebiet gehört zum zentralen Siedlungsbereich. Außerhalb der Siedlungsbereiche sind ein Natura 2000-Gebiet und Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt. Die Insel ist vom Nationalpark „Wattenmeer“ umgeben.

Ein Teilbereich der Insel liegt im Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet wird jedoch nicht von diesem Gebiet überlagert.



Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (Kap. I Ziff. 1.1 BRPH).

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (Kap. I Ziff. 2.1 BRPH).

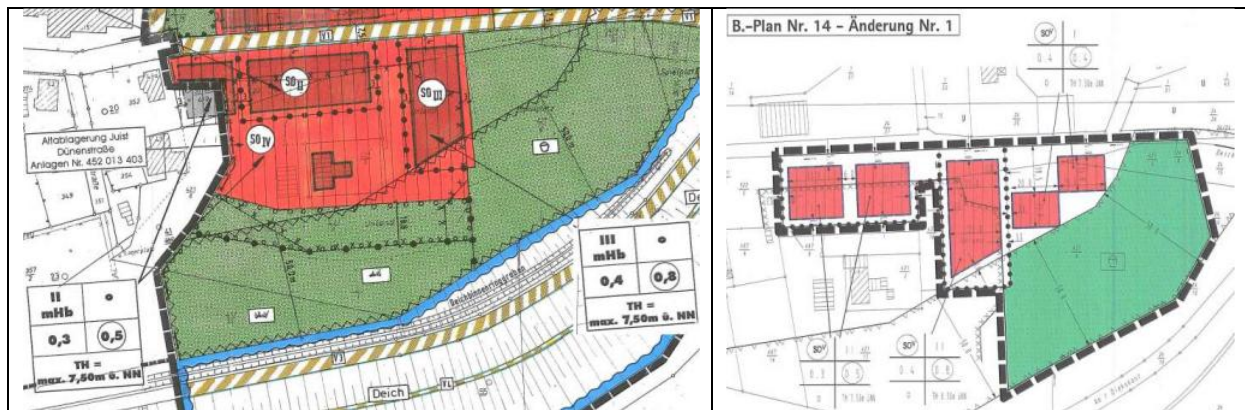
1.4.2 Flächennutzungsplan

Für das Gemeindegebiet der Insel Juist besteht kein 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

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung gelten folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 14 und 14, 1. Änderung



Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt ein Sondergebiet für Kur-, Heil und Erholungszwecke fest. Zulässig sind im südlichen Sondergebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements und betriebsbezogene Wohnungen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit II Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie Geschossflächenzahl von 0,5 begrenzt. Die Traufhöhe ist auf 7,50 m über NN begrenzt.

Im östlich angrenzenden Sondergebiet ist eine höhere Ausnutzung mit maximal drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In allen genannten Sondergebieten gilt die offene Bauweise. Das Plangebiet wird in Teilbereichen von dem Sondergebiet überlagert, jedoch außerhalb der überbaubaren Flächen. Im Süden sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland“ und einem Pflanzgebot festgesetzt. Das Plangebiet wird von diesen Festsetzungen überlagert. Im Süden ist die 50 m Deichschutzzone gekennzeichnet, die Teile des Plangebietes überlagert. Zudem sind im Sondergebiet und in den Grünflächen Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, die das Plangebiet überlagern. Es handelt sich um die Altablagerung Juist Dünenstraße Anlagen Nr. 452 013 403. Im Osten befindet sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

In der 1. Änderung Nr. 14 sind Sondergebieten für Wohngebäude und Wohnungen sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit II Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 begrenzt.

Bebauungsplan Nr. 7 und Nr. 7, 2. Änderung



Im Südosten und Osten ist eine private Grünfläche (Grünland) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt ein Sondergebiet für Kur-, Heil und Erholungszwecke fest. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements und betriebsbezogene Wohnungen sowie Wohngebäude für Personen mit Hauptwohnsitz auf der Insel. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit II Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Es gilt eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

In der Nr. 7, 2. Änderung ist ebenfalls ein Sondergebiet für Kur-, Heil und Erholungszwecke festgesetzt. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements und betriebsbezogene Wohnungen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit II Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt.

Im Südosten ist eine private Grünfläche (Grünland) festgesetzt.

Das Plangebiet wird im südwestlichen Teilbereich von der Festsetzung der Grünlandfläche überlagert.

Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 3 (Vorentwurf)



Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im Bereich der Überlagerung mit dem Plangebiet ebenfalls eine Grünfläche vorgesehen. Das angrenzende Sondergebiet dient für Kur-, Heil und Erholungszwecke. Hier sollen Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel (Dauerwohnen) zugelassen werden. Je Baugrundstück ist mindestens 10 % der Geschossfläche für Dauerwohnraum nachzuweisen. Zudem sind Ausnahmen für Nutzungen, die der Inselversorgung dienen, zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen soll auf maximal 10 m und die Traufwandhöhe auf maximal 3,50 m über Gelände begrenzt werden. Die abweichende Bauweise begrenzt die Gebäudelänge auf 24 m. Zudem sind Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen und zu Nebenanlagen vorgesehen.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 wurden am 11.12.1998 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Außenwänden, Dächern, Dachaufbauten, Sockel, Werbeanlagen und Ausnahmen rechtskräftig. Die 1. Änderung wurde am 26.05.2005 rechtskräftig. Hier wurde die Bauvorschrift zu den Dachaufbauten und zur Dacheindeckung geändert sowie eine zusätzliche Vorschrift für Balkone aufgenommen.

Aus den örtlichen Bauvorschriften ergeben sich folgende Anforderungen an die Bebauung: Die Dachgestaltung ist mit symmetrischen Satteldächern in Rot- und Rotbrauntönen oder in anthrazit auszuführen. Fassaden sind aus unglasierten Vormauerziegeln in Rot- und Rotbrauntönen mit abgesetztem Sockel herzustellen. Dachaufbauten müssen Abstände zu den Außenkanten einhalten und dürfen bestimmte Längen nicht überschreiten. Wechselnde Gaubenformen innerhalb eines Gebäudes sind nicht zulässig. Balkone sind oberhalb der Dachhaut nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

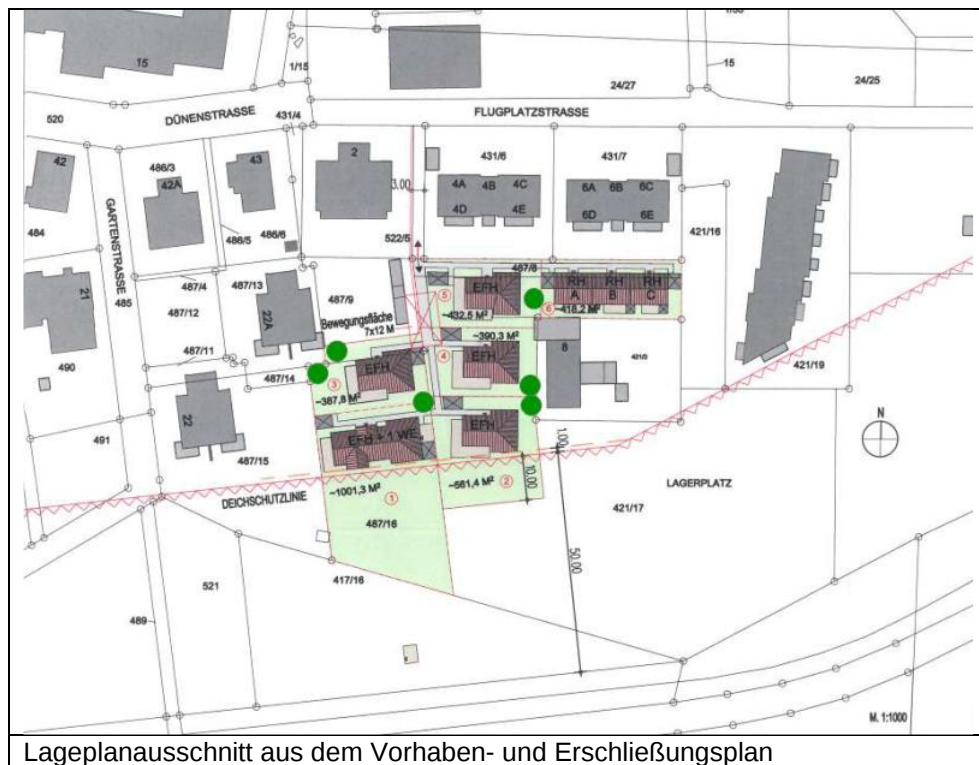
Das Plangebiet war ursprünglich mit einer Bootshalle bebaut und liegt ca. 10 Jahren brach. Ziel dieser Planung ist es, im Plangebiet die planerischen Voraussetzungen für Ferien- und Dauerwohnungen zu schaffen, um das touristische Übernachtungsangebot zu verbessern und Wohnraum für Insulaner oder Saisonarbeitskräfte zu schaffen. Diesbezüglich besteht seitens der Gemeinde Juist die Vorgabe, mindestens 20 % der Gesamtwohnfläche im Plangebiet als Dauerwohnraum nachzuweisen. Die Umsetzung des Baugebietes erfordert eine Bodendekontamination, sodass gleichzeitig das Ziel erreicht wird, diesen Siedlungsabschnitt von Altlasten zu befreien. Um die Planungsrahmenbedingungen genau festzuschreiben, erfolgt die bauleitplanerische Absicherung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 6.

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist das geeignete Planungsinstrument, da die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben festgeschrieben wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet durch den Vorhaben-Durchführungsvertrag die Möglichkeit, Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben zugeschnitten sind, differenziert festzuschreiben. Der Vorhabenträger wird aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung übernehmen,

auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes das Vorhaben auf eigene Kosten in einer bestimmten Frist zu verwirklichen. So kann insbesondere gewährleistet werden, dass der von der Gemeinde gewünschte Dauerwohnanteil realisiert wird. Auch kann den immissionschutzrechtlichen Anforderungen, die das Plangebiet aufgrund der Bodenbelastung mit sich bringt, ausreichend Rechnung getragen werden kann. Der Vorhabenträger übernimmt ferner die Erschließungs- und Planungskosten.

Vorhabenträger ist die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG, Schwalbenweg 1, 26215 Metjendorf.

Die Vorhabenträger haben die Absicht, im Anschluss an die bauten Grundstücke an der Flugplatzstraße Inselkaten mit Ferienwohnungen und ein Mehrfamilienhaus zum Zwecke des Dauerwohnens zu errichten. Hierzu wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist. In dem nachfolgenden Lageplan ist die geplante Anordnung der baulichen Anlagen ersichtlich:



Auf dem Grundstück 1 soll eine Inselhaus mit zwei Ferienwohnungen, davon eine Einliegerwohnung, entstehen. Die Wohnfläche für die Hauptwohnung beträgt 137 m² und die Wohnfläche für die Einliegerwohnung 67 m². Für die Grundstücke 2, 3, 4 und 5 sind Inselkaten mit jeweils einer Ferienwohnung mit 110 m² Wohnfläche geplant. Insgesamt sind 6 Ferienwohnungen vorgesehen. Auf dem Grundstück Nr. 6 soll ein Mehrfamilienhaus als Reihenhaus mit 3 Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, entstehen. Diese Wohnungen haben jeweils eine Wohnfläche von 70 m² und können auch Saisonarbeitskräften zur Verfügung stehen. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 855 m², davon 210 m² für Dauerwohnraum. Dieses entspricht einem Anteil von 25 %. Damit wird das Ziel der Gemeinde, hier mindestens 20 % Dauerwohnraum im Plangebiet nachzuweisen, erreicht.

Die Inselhäuser und das Mehrfamilienhaus sind als eingeschossige Sattel- und Walmdachhäuser mit roter Eindeckung und mit Verblendmauerwerk in roter Farbgebung geplant. Die Firsthöhe liegt bei ca. maximal 6,28m bis 6,51m und die Traufhöhe bei ca. maximal 3,13m, jeweils über Oberkante Fußboden. Die Inselhäuser haben im abgewalmten Teil nur eine Traufhöhe von ca. 2,00m. Die geplanten Gebäude sind in ihren Kubaturen ortsbildverträglich und fügen sich in die umgebende Siedlungsstruktur ein. Das Vorhaben entspricht auch den Grundsätzen der Gestaltungssatzung. Gegenüber den Festsetzungen der umliegenden Bebauung erfolgt eine Abstufung der Ausnutzung. Zur Begrünung des Plangebietes ist die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken vorgesehen.

Einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung, Lageplänen, Grundrissen, Ansichten und Schnitten sowie den Entwurf des Durchführungsvertrages hat der Vorhabenträger vorgelegt. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die in der Gefährdungsabschätzung festgestellten belasteten Bereiche zu sanieren, sodass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

Die geplante Bebauung kann aus den derzeitigen Bebauungsplänen Nr. 14 sowie Nr. 7 und Nr. 7 2. Änderung nicht entwickelt werden. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher die überbaubaren Flächen erweitert und die Grünflächen in ein Sondergebiet umgewandelt. Die Deichschutzzone wird von den überbaubaren Flächen nicht berührt.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Juist hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt und diese frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, unterrichtet. Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung als Hybridsitzung am 13.12.2021 im Dorfgemeinschaftshaus, Heller Straße 4, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet; ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. An der Bürgerinformationsveranstaltung hat auch der Rechtsbeistand von Anliegern der Flugplatzstraße teilgenommen hat. Der Vorhabenträger war ebenfalls anwesend.

Die Anlieger bzw. dessen Rechtsbeistand haben grundsätzlich Bedenken wegen der hohen Ausnutzung des Plangebietes, insbesondere gegen das geplante Reihenhauses mit Dauerwohnungen aufgrund der hohen Ausnutzung des Grundstücks und der geringen Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Zudem seien Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sodass die Befürchtung besteht, dass das Grundstück zu stark versiegelt wird. Auch wird die schmale Zufahrt kritisiert. Hierzu wird seitens der Planverfasser erwidert, dass die rechtlichen Rahmenbedingen zum Maß baulicher Nutzung und zu den Abstandsflächen eingehalten werden. Es wird ein Vergleich zwischen der geplanten Verdichtung mit dem Bestand hergestellt und die Abwägung um diesen Punkt ergänzt.

Die geplanten Gebäude fügen sich nach Auffassung der Anlieger nicht in den Bestand ein. Es wird seitens der Planverfasser erwidert, dass Farben und Materialien gewählt wurden, die auf der Insel typisch sind, zudem wird eine geringe Höhe der Gebäude festgesetzt, sodass eine Staffelung gegenüber dem Bestand erfolgt und der Übergang in die freie Landschaft sichergestellt wird. Weiter kam im Hinblick auf die geringen Abstände beim Reihenhaushaus die Frage auf, ob die Feuerwehr an der Planung beteiligt wird. Diesbezüglich wird auf die Beteiligung der Bauordnung des Landkreises am Verfahren verwiesen. Es wird vom Rechtsbeistand darauf hingewiesen, dass vorhandene Bebauungspläne überplant werden und hierzu noch eine Abwägung zu erstellen ist.

Zudem wurde nach den Eigentumsverhältnissen gefragt. Der Vorhabenträger erläutert daraufhin, dass es schon länger einen Kaufvertrag zwischen ihm und den jetzigen Eigentümern gibt, der an bestimmte Bedingungen geknüpft ist. Die Flächenverfügbarkeit für das Vorhaben ist gesichert.

Die Anlieger wundern sich, dass Ziel der Gemeinde ist, das Zweitwohnen nicht zu fördern, aber dieses Projekt dennoch geplant wird. Zudem wurde gefragt, ob Planungsalternativen bereits geprüft wurden. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt hat und eine Alternativenprüfung gemäß § 12 BauGB nicht erforderlich ist. Der Standort für das Reihenhaushaus im Plangebiet wird insgesamt kritisch gesehen. Die Anlieger bzw. deren Rechtsbeistand bevorzugen alternative Standorte außerhalb des Plangebietes und vermissen auch eine konzeptionelle Grundlage. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass nach Studien aus dem Jahre 2011 ca. 110 bis 120 Dauerwohnungen fehlen und dass der Standort im Plangebiet eine gute Lösung darstellen. Auf die Überarbeitung der Inselbebauungspläne mit Steuerung der prozentualen Anteile des Dauerwohnraums wird hingewiesen. Die Vorgabe von 20 % Dauerwohnraum im Plangebiet entspricht der Umsetzung der Planungskonzeption.

Auf die Frage, warum die Fläche dekontaminiert werden muss, erfolgt der Hinweis, dass laut dem Gutachten eine Gefährdung für das Grundwasser besteht. Das Plangebiet muss daher ausgekoffert und auf dem Festland entsorgt werden. Eine Wiederverwendung der Materialien, ausgenommen ggf. Bauschutt ist nicht möglich. Es wird die Frage aufgeworfen, ob für die Aufschüttungen im südlichen Teil des Plangebietes Genehmigungen vorliegen und wie lange die Lagerung dauern wird. Der Vorhabenträger führt hierzu aus, dass es sich hier um eine genehmigungsfreie Anlage handelt und der Sand wieder eingebaut werden soll.

Mehrfach kritisieren die Anlieger und deren Rechtsbeistand eine mangelnde Transparenz des Vorhabens und den bisher nicht erfolgten direkten Austausch mit den Vorhabenträgern. Hierzu wird auf die bisher erfolgte öffentliche Beratung mit und die öffentliche Zugänglichkeit der Unterlagen verwiesen. Zudem signalisieren die Vorhabenträger ihre Bereitschaft zum offenen Dialog.

Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung ist eine Stellungnahme der Rechtsbeistand von Anlieger der Flugplatzstraße mit Schreiben vom 26.01.2022 eingegangen. Zudem liegen weitere Stellungnahmen aus den Jahren 2020 und 2021 vor, die vor dem Aufstellungsbeschluss am 22.07.2021 verfasst wurden. In den Stellungnahmen wurde Bedenken gegen das Vorhaben geäußert. Diese betreffen insbesondere das geplante Mehrfamilienhaus für das Dauerwohnen. Hier besteht die Kritik in der hohen Ausnutzung des Grundstücks mit wenig Freiflächen, in der beengten Erschließung insbesondere auch auf den Brandschutz und die Müllentsorgung bezogen. Das geplante Gebäude sei für das Dauerwohnen nicht geeignet. Zudem werden dem Vorhaben ausschließlich private Interessen unterstellt.

Die Schaffung weiterer Ferienunterkünfte würde den planerischen Zielen der Gemeinde widersprechen. Zudem wird in den Planunterlagen die Auseinandersetzung mit dem derzeitigen Baurecht und der vorhandenen Ausnutzung vermisst. Weitere Bedenken betreffen die Anzahl und die Sicherung der Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger, der Umgang mit den Alltablagerungen, örtlich vorhandene Aufschüttungen und die Umweltprüfung. Zudem wurde ein Abstimmungstermin zwischen den Anliegern und dem Vorhabenträger sowie der Gemeinde angeregt.

Zwischen den Anliegern und dem Vorhabenträger hat zwischenzeitlich ein Gesprächstermin am 10.03.2022 stattgefunden. Gegenstand der Bedenken ist das geplante Reihenhauses zum Dauerwohnen. Hier wurde den Anlieger von dem Vorhabenträger noch mal deutlich gemacht, dass die das Vorhaben gegenüber der in dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 14 zulässigen Ausnutzung der Bauflächen mit einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen unter dieser Ausnutzung bleibt. Das Reihenhauses sowie auch die Inselkaten haben nur geringe Traufhöhen und sind nur eingeschossig. Zudem sind bei dem Reihenhauses die Fenster und Terrassen nach Süden und damit von den Grundstücken der Einwender abgerückt. Die Anlieger stehen dem Vorhaben weiterhin kritisch gegenüber, haben aber auch keine Verbesserungsvorschläge oder Alternativen vorgebracht. Daher verbleibt es bei dem jetzigen Vorhaben.

Als Ergebnis der Anregungen von den Fraktionen werden jedoch folgende Anpassungen vorgenommen: Die Baugrenze zur Deichschutzzone und die Baugrenzen zum Grundstück Flugplatzstraße Nr. 8 um jeweils ca. 1 m zurückgenommen. Die Zufahrt zur Flugplatzstraße wird von 2,50 m auf 3,0 m verbreitert. Zudem wird ein Pflanzgebot für insgesamt 6 Bäume auf den Grundstücken festgesetzt und damit eine Teilkompensation des mit der zusätzlichen Versiegelung einhergehenden Eingriffs erzielt. Die restlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens durch Anpflanzung von Hecken, Feldgehölzen und Obstbäumen, sodass diesbezüglich eine Aufwertung am Standort des Vorhabens erzielt wird.

Zu den einzelnen Kritikpunkten der Einwender wird wie folgt abgewogen:

➤ **Planungsziel**

Die Gemeinde Juist hat sich in den letzten Jahren konzeptionell ausführlich mit der bestehenden und gewollten Entwicklung auf der Insel auseinandergesetzt. Ziel der Gemeinde ist es, dem in der Vergangenheit eingesetzten Veränderungsprozess durch Zweitwohnungen 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 die verschiedenen Angebote können nur aufrechterhalten werden, wenn ein gewisser Anteil der Bevölkerung ganzjährig und dauerhaft auf der Insel ansässig ist. Die Gemeinde Juist hat sich daher zum Ziel gesetzt, (Dauer-)Wohnraum für Juister Bürgerinnen und Bürger sowie Saisonkräfte zu sichern, insbesondere im Rahmen von zukünftigen Neubaumaßnahmen bzw. weiteren Neustrukturierungen der Grundstücke.

Die Insel lebt seit Jahrzehnten vom Tourismus und ist durch seine naturräumlichen Voraussetzungen, dem Wattenmeer, besonders attraktiv. Um den wachsenden Anforderungen der Touristen auch in Zukunft gerecht zu werden, soll eine ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur, des Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen und an Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur benötigten Arbeitskräfte, gesichert werden.

Auf der Grundlage einer differenzierten Bestandsanalyse der Bebauungs- und Nutzungsstrukturen wurden die Siedlungsbereiche grob in fünf unterschiedliche Zonen unterteilt und für die jeweilige Zone der künftig nachzuweisende Anteil des Dauerwohnens festgelegt.

Ziel der Gemeinde ist, es durch die Neuaufstellung und Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne in Siedlungsbereichen die gewollte Entwicklung zu steuern. Die Gemeinde hat zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung den Beschluss zur Aufstellung mehrerer Bebauungspläne gefasst und entsprechende Verfahrensschritte eingeleitet. Für den Bebauungsplan Nr.1 „Ortsmitte“ mit der Vorgabe von 10 % Geschossfläche für Dauerwohnen wurde bereits der Satzungsbeschluss gefasst. Die Abgrenzung der Zonen mit unterschiedlichen Wohnanteilen richtet sich nach der Aufstellung der Bebauungspläne. Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde keiner Zone zugeordnet, per Ratsbeschluss ist hier jedoch ein Mindestanteil von 20 % der Gesamtfläche festgelegt.

Dem Vorhabenträger liegt eine Zusage über die Finanzierung durch die NBank vor. Die Gemeinde Juist wird das Mehrfamilienhaus erwerben und ausschließlich für die Nutzung zum Dauerwohnen zur Verfügung stellen. Im Vorhabendurchführungsvertrage wird der Verkauf an die Gemeinde abgesichert. Die Konditionen werden über entsprechenden Mietverträge festgelegt.

➤ **Planungsrecht**

Für den Bereich des Plangebietes wurde seinerzeit noch kein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung gefasst, dieser ergibt sich aus dem Antrag des Vorhabensträgers. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten derzeit unterschiedliche Bebauungspläne. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im B-Plan Nr. 14 mit der Festsetzung eines Sondergebietes für Kur-, Heil und Erholungszwecke. Im Plangebiet gilt das SO IV mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements und betriebsbezogene Wohnungen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit II Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Der Planbereich befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen. Für einen Teilbereich des Plangebietes im Südwesten gelten die Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 7, 2. Änderung mit der Festsetzung einer Grünfläche. Der Bereich mit der Erschließung zwischen den Grundstücken Flugplatzstraße 2 und 4 gehört zum Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung. Dieser setzt Sondergebiete für Wohngebäude und Wohnungen sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit II Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt.

Im Umweltbericht wurde der Grad der zulässigen Versiegelung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Versiegelung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenübergestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch in den nicht überbaubaren Flächen eine Versiegelung zulässig ist. Insgesamt ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 eine Versiegelung bis zu 45 % der Baugrundstücks zulässig. Daraus ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 1.735 m² für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes. Im Vorhaben ist jedoch nur eine Versiegelung von 1.389 m² vorgesehen. Daher ergibt sich durch die Überlagerung des Vorhabens mit der Sondergebietsfläche kein versiegelungsbedingter Eingriff. Ein versiegelungsbedingter Eingriff entsteht durch die Überlagerung des Vorhabens mit der Grünfläche auf einer Fläche von 1.510 m². Dieser Eingriff ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu kompensieren.

➤ **Einfügen der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur**

➤ Ortsbild

Durch die Umsetzung des Vorhabens verschiebt sich der Siedlungsrand in dem betreffenden Planausschnitt nach Süden bis an die Deichschutzzone. Damit erfolgt eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung, jedoch gegenüber den vorhandenen Siedlungsabschnitten keine unverträgliche Ausdehnung des Siedlungsbereichs, der im Übrigen durch die Deichschutzzone

begrenzt ist. Auch im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 ist eine Bebauung mit mehreren Bauzeilen bis an die Deichschutzzone, teilweise sogar darüber hinaus, zulässig. Bei dem Bauvorhaben werden ortstypische Materialien verwendet, sodass sich die Vorhaben in die inseltypische Bebauungsstruktur einfügt.

➤ Maß der baulichen Nutzung - Ausnutzung

Die nördlich vorhandene Bebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 und 14, 1. Änderung. Für die Grundstücke Flugplatzstraße 2 tlw., 4a bis 4e, 6a bis 6e und 8 gilt eine Grundflächenzahl GRZ I von 0,3. Zuzüglich der zulässigen Flächen von 50 vom Hundert für Nebenanlagen, Zuwegungen etc. ergibt sich eine Grundflächenzahl GRZ II von 0,45.

Bei den östlich angrenzenden Grundstücke Nr. 14a bis 14 h und Nr. 18 ist eine Grundflächenzahl GRZ I von 0,4 und eine GRZ II von 0,6 zulässig. Die westliche angrenzende Bebauung Flugplatzstraße 2 tlw. und 22a liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. Änderung mit einer GRZ I von 0,3. Das Grundstück Flugplatzstraße 22 gehört zum Bebauungsplan Nr. 7.

Auf den Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich folgende Grundflächen bezogen auf die künftige Baugrundstücksflächen:

Grundstück 1 = GRZ 1 = 0,21, GRZ 2 = 0,28
 Grundstück 2 = GRZ 1 = 0,25, GRZ 2 = 0,32
 Grundstück 3 = GRZ 1 = 0,37, GRZ 2 = 0,46
 Grundstück 4 = GRZ 1 = 0,36, GRZ 2 = 0,53
 Grundstück 5 = GRZ 1 = 0,33, GRZ 2 = 0,58
 Grundstück 6 = GRZ 1 = 0,51, GRZ 2 = 0,69

Gegenüber der zulässigen Ausnutzung der bestehenden Grundstücke ergibt sich keine unverträgliche Abweichung der Grundstückausnutzung. Beim Reihenhaushausgrundstück Nr. 6 liegt die Ausnutzung ca. 10 % höher als die zulässige Ausnutzung der östlichen Grundstücke und 20 % höher als die zulässige Ausnutzung der nördlichen Grundstücke. Dieses nimmt die Gemeinde jedoch zur Deckung des dringenden Bedarfs nach Dauerwohnraum in Kauf. Die GRZ liegt deutlich unter den gemäß § 17 BauNVO empfohlenen GRZ für Sonstige Sondergebiete und 20 % über der empfohlenen GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den in § 17 BauNVO aufgeführten Zahlen, mit Ausnahme von Ferienhausgebieten, nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte handelt, von denen bei städtebaulicher Begründung abgewichen werden kann. Für die Gemeinde Juist besteht ein dringender Bedarf nach Dauerwohnraum, um 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.

Auch ist zur Aufrechterhaltung der Versorgungsstrukturen ein Wohnangebot für Arbeitskräfte erforderlich, da ein Pendelverkehr aufgrund der Tideabhängigkeit nicht regelmäßig möglich ist. Die Gemeinde Juist hat sich daher zum Ziel gesetzt, Dauerwohnraum für Juister Bürger und Arbeitskräfte zu sichern, insbesondere im Rahmen von zukünftigen Neubaumaßnahmen bzw. weiteren Neustrukturierungen der Grundstücke. Daher soll auf dem Grundstück Nr. 6 im Vorhabengebiet, das vom Vorhabenträger zur Schaffung von Dauerwohnraum zur Verfügung gestellt wird, eine höchstmögliche bauliche Ausnutzung erzielt werden.

Mit dem Vorhaben können 3 Wohnungen in einer Größe von jeweils 70 qm geschaffen werden. Somit stehen im Plangebiet 3 Wohnungen für Familien und/oder Arbeitskräfte zur Verfügung. Eine Reduzierung der Baumasse würde die Baufläche verringern und dazu führen, dass weniger Dauerwohnraum angeboten werden kann. Die Gemeinde räumt dem Nachweis des Dauerwohnraums in der geplanten Größenordnung und in der geplanten Dichte ein hohes Gewicht ein, da das Flächenangebot für Neubaugrundstücke auf den Insel begrenzt ist.

➤ Geschossigkeit und Höhenentwicklung

Für die Grundstücke Flugplatzstraße 2 und 8 sind zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von bis zu 7,50 m über NHN zulässig. Für die Grundstücke Flugplatzstraße 4a bis 4e, 6a bis 6e ist ein Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von bis zu 7,50 m über NHN zulässig. Für die Grundstücke Flugplatzstraße 14a bis 14 h und Nr. 18 sind zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von bis zu 8,50 m über NHN zulässig. Für das Grundstück Flugplatzstraße 22a ist die Gebäudehöhe nicht begrenzt. Durch die eingeschossige Bebauung mit Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen auf maximal 3,30m und 6,70m sowie inseltypischen Dachformen (Satteldächer und Walmdächer) liegt das Vorhaben nicht über den zulässigen Höhen in der Umgebung und fügt sich in die vorhandene Höhenentwicklung ein.

➤ Bauweise

Für die Grundstücke im Umfeld des Plangebietes gilt im nördlichen und östlichen Umfeld die offene Bauweise, die die Gebäude mit einem Grenzabstand und Gebäudelängen bis zu 50 m Länge zulässt. Im westlichen Umfeld gilt eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 24 m. Die Anzahl der Wohnungen ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht festgelegt. Im westlichen Umfeld des Plangebietes und auf dem Grundstücken Flugplatzstraße 8 und 2 sind Einzelhäuser mit geringer Gebäudelänge entstanden. Nördlich des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten Gebäudelängen bis zu 23 m. Östlich des Plangebietes ist eine Reihenhaushausgruppe mit 8 Wohneinheiten und eine Gebäudelänge von 49 m vorhanden. Die kleinteiligen Inselkaten mit dreimal einer Wohneinheit und einer Gebäudelänge von 12,50 m sowie einmal 2 Wohneinheiten mit einer Gebäudelänge von 20 m und das Reihenhaushaus mit 3 Wohnungen und einer Gebäudelänge von 25,50 m fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

➤ Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus wird als Reihenhaushaus errichtet und mit Terrassen ausgestattet und sichert damit auch Außenwohnbereiche und Freiräume für die künftigen Bewohner des Hauses. Die Terrassen müssen von den Grundstücksgrenzen keine Abstände einhalten, da diese nicht höher als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet werden (siehe § 5 NBauO). Ein Kinderspielfeld ist hier nicht erforderlich, da nur 3 Wohneinheiten vorgesehen sind (erst ab 5 Wohnungen ist ein Kinderspielfeld bei Mehrfamilienhäusern erforderlich). Auf dem Grundstück sind an den Reihenhaushäusern gemeinschaftlich nutzbare Nebenanlagen für Müll, Fahrräder etc. vorgesehen. Die Müllbehälter müssen von den Eigentümern an die öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden; dort wird der Müll abgeholt. Dieses gilt im Übrigen auch für die anderen Grundstücke im Vorhabenbegebiet.

➤ Anzahl der Wohnungen und Abstandsregelung

Aus den o.g. Ausführungen wird deutlich, dass das geplante Vorhaben mit den Verhältnissen in der Umgebung vereinbar ist. So schließt das Grundstück mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit 3 Wohnungen an die nördlich vorhandene Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohnungen an. Gegenüber den vorhandenen Mehrfamilienhäusern wird die Anzahl der Wohnungen

auf dem Grundstück 6 des Vorhabens nicht erhöht. Die Grenzabstände sind gemäß der NBauO mit $\frac{1}{2} h$, mindestens jedoch 3 m vorgegeben. Die zulässige Höhe berechnet sich nach der an die Grenze nächstgelegene Höhe, die Traufhöhe von 3,13 m und 5,15 m. Damit liegt der Grenzabstand bei ca. 1,60 m und 2,60 m, damit gilt der Mindestgrenzabstand von 3m. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandenen Mehrfamilienhäuser einen Abstand von rd. 9 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten und daher keine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse für die Bestandsbebauung zu erwarten ist. Zum südlich gelegenen bestehenden Wohnhaus wird ein Abstand von 5 m eingehalten.

➤ **Erschließung**

Der Weg hat eine Breite von 3,0 m und ist für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr geeignet. Zusätzlich wird eine Bewegungsfläche von 7 x 12 m auf dem Grundstück Nr. 5 und dem westlich angrenzenden Grundstück (487/9) gesichert. Das Grundstück gehört dem Vorhabenträger

➤ **Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung erfolgt durch den Umweltbericht. Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 6 erstellte Umweltbericht umfasst die o.g. Belange und orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Der Umweltbericht enthält bereits Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz.

Während mit der Planung innerhalb der Sondergebietsausweisungen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erhöht sich mit den Neubauten im Bereich der Festsetzungen von Grünflächen die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, die als Eingriffe in die Eingriffsbeurteilung eingestellt werden. Mit der Übernahme der Deichschutzzone und der damit verbundenen restriktiven Nutzungsbeschränkungen sind gegenüber der Grünflächenfestsetzung keine Änderungen abzuleiten. Als Eingriffe verbleiben somit Beeinträchtigungen durch den Vegetations- und Lebensraumverlust sowie die versiegelungsbedingte Bodenbeeinträchtigung, die über das Maß der bisherigen Festsetzungen hinausgehen. Eine externe Kompensation wird für das Wertpunktedefizit von rd. 2000 Punkten nachgewiesen.

➤ **Schutzgut Boden und Altablagerungen**

Die Abwägung zum Schutzgut Boden und Altablagerungen ist bereits in der Begründung enthalten. Bei den Aufschüttungen handelt es sich hier um Material aus dem Bau der Sturmklause. Die Aufschüttung liegt unter 3m Höhe und ist damit genehmigungsfrei. Der Sand soll wieder eingebaut werden.

➤ **Vorhabenträger**

Vorhabenträger wird die Firma Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & CO KG. Die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers wird im Vorhabendurchführungsvertrag geregelt. Dieser wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt.

3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

Landkreis Aurich

Aus Sicht des Wasser- und Deichrechtes wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke nicht in einem Wasserschutzgebiet liegen und keine Bedenken bestehen. Dennoch ist, besonders auf den Inseln aus Gründen der Wasserversorgung aus der Süßwasserlinse der Insel, auf das Schutzgut Wasser zu achten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass unteren Wasserbehörde die schadlose Oberflächenentwässerung nachzuweisen ist, wird berücksichtigt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt über ein unterirdisches Rigolensystem auf den jeweiligen Grundstücken.

Die Untere Deichbehörde hat darauf hingewiesen, dass sich Teilflächen in der 50 m Deichschutzzone befinden und das für Vorhaben, welche die Deiche/Schutzdünen betreffen könnten, eine Aussage zur genauen Abgrenzung mit den zuständigen Behörden (NLWKN) und dem Landkreis Aurich, Untere Deichbehörde einzufordern ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Deichschutzzone sind keine baulichen Anlagen vorgesehen und durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Aus Vorsorgegründen wird das Vorhaben dahingehend geändert, dass mit der Bebauung um 93 cm bis 1m von der jetzigen Deichschutzzone abgerückt wird.

Die Hinweise zum Brandschutz werden beachtet. Der Vorhabenträger wird die Löschwassermenge entsprechend bereitstellen und sich rechtzeitig mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister abstimmen. Die Begründung wird unter dem Kapitel Ver- und Entsorgung ergänzt.

Der Hinweis zur Altlastensanierung wird beachtet. Aufgrund der vorhandenen Altablagerungen in dem Plangebiet, ist vor Baubeginn ein Sanierungskonzept anzufertigen. Dieses muss anschließend nach § 13 BBodSchG bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorgelegt und für verbindlich erklärt werden. Das Sanierungsverfahren ist durch einen Gutachter zu begleiten. Das Sanierungskonzept wird unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn vorgelegt. Die Sanierung wird durch einen Fachgutachter begleitet.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden in die Begründung aufgenommen bei der Bauausführung beachtet.

Es bestehen raumordnerische Bedenken da die Vorgaben des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) nicht beachtet wurden. Neben der Beachtung der Zielvorgaben I.1.1 und I.2.1 gilt es die Vereinbarkeit der Planung mit der Zielvorgabe III.1 darzustellen. Gem. Kap. I Ziff. 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Gem. III.1 ist binnenseitig genügend Raum für Deichverstärkungen zu gewährleisten. Entgegenstehende Nutzungen dürfen diesen Raum daher nicht überlagern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus Vorsorgegründen wurde das Vorhaben um 93 cm bis 1m von der jetzigen Deichschutzzone abgerückt wird. Die Begründung wurde zum Hochwasserschutz (BRPH) ergänzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine Gebietsverträglichkeit im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gem. § 34 Abs. 2 BNatSchG nachgewiesen werden konnte. Für die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe ist ein qualitativ und quantitativ hinreichendes Kompensationskonzept auf Juist zu entwickeln und umzusetzen. Die Anregung wird berücksichtigt.

Der Landkreis weist auf die Berücksichtigung der Bestandsbebauungspläne mit Festsetzungen von Gehölzen hin. Diese Satzungsvorgabe ist bei den Erweiterungsplanungen zu berücksichtigen (Erhalt, funktionale Ersatzpflanzung). Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzungen wurden bereits in die Eingriffsbilanzierung eingestellt und werden bei den Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht weist der Landkreis auf die Zielsetzung hin, von der Gesamtwohnfläche 25 % für Dauerwohnen planerisch abzusichern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Gemeinde ist es, mindestens 20 % Wohnfläche der Gesamtfläche für Dauerwohnen zu sichern. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend verfasst. Nach dem Vorhaben beträgt der Dauerwohnanteil sogar 25 %.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Aurich

Es wird auf das Erfordernis nach einem Oberflächenentwässerungskonzept hingewiesen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt über ein unterirdisches Rigolensystem auf den jeweiligen Grundstücken.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zur Löschwasservorsorge zu treffen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis zu sulfatsauren Böden wird zur Kenntnis genommen. Im NIBIS-Kartenserver wird in dem Bereich schwefelarmes, verbreitet kalkhaltiges Material junges schwefelarmes, verbreitet kalkreicheres Material; Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete erwartet. Erkundungen sind allerdings nur in Ausnahmefällen sinnvoll. Außerdem haben die Erkundungen auf dem Gelände bisher nur sandige Auffüllungen über Dünen sand ergeben, so dass die Bindungen für Böden mit sulfatsauren Eigenschaften hier nicht zu erwarten sind.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Norden

Gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen grundsätzliche Bedenken, da sein Geltungsbereich Flächen umschließt, die aufgrund ihrer Lage in der Deichschutzzone den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) unterliegen. Innerhalb der Deichschutzzone landseitig vom Deich dürfen gemäß § 16 Abs. 1 NDG Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Es wird davon ausgegangen, dass der im Entwurf dargestellte Verlauf der Grenze der Deichschutzzone von der Gemeinde mit der zuständigen Deichbehörde (Untere Deichbehörde des Landkreises Aurich) geklärt worden ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deichschutzzonen wurden aus den rechtskräftigen Bebauungspläne übernommen. Daher ist davon auszugehen, dass die Lage korrekt ist. In der Deichschutzzone sind keine baulichen Anlagen vorgesehen und durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Es wird ergänzend aufgenommen, dass Anlagen jeder Art und die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grenzen der Deichschutzzone unzulässig sind. Die nachrichtlichen Hinweise und die Planzeichenerklärung werden entsprechend den Hinweisen des NLWKN angepasst. Weitere Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Zudem wird das Vorhaben um rd. 1 m von der Deichschutzzone abgerückt.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (Boden- und Baudenkmale) werden in die Planunterlagen aufgenommen.

LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdiens

Von der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover wurde darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt und eine Luftbildauswertung angeboten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Erschließung eine Luftbildauswertung einholen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Anregungen der Fraktionen

Die CDU begrüßt die Schaffung weiteren Dauerwohnraums auf der Insel. Es wird angeregt, den Verlust der Grünfläche durch Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zu kompensieren und die Bauflächen zur Berücksichtigung des warftähnlichen Charakters des nachbarschaftlichen Grundstücks und Gebäudes, der Flugplatzstraße Nr. 8, etwas abzurücken. Die Anregungen werden berücksichtigt. Es wird je Baugrundstück ein Baum gepflanzt; bei 6 Grundstücken also insgesamt 6 Bäume. Diese werden auf die Gesamtfläche verteilt. Die Anregung eines größeren Abstandes zum Grundstück Nr. 8 wird berücksichtigt. Die überbaubaren Flächen werden bis auf einen Abstand von 4 m zurückgenommen.

Zudem wird daraus hingewiesen, dass kontaminierter Boden im Planungsbereich vollständig zu ersetzen ist. In diesem Zusammenhang sollte auch die Inselgemeinde angrenzende Flächen dekontaminieren. Der Vorhabenträger hat sich mit Schreiben vom 21.09.2021 bereit erklärt, die Flächen außerhalb des Vorhabens bis zur Deichschutzlinie ebenfalls zu sanieren.

3.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Auswertung der Ergebnisse erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3.1.3.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von privater Seite liegen 4 Eingaben vor:

Eingabe 1

Die Eingabe kommt von einem Rechtsanwalt, der die Anlieger vertritt. Die Einwender haben Bedenken gegen die Planung, da aus ihrer Sicht kein öffentliches Interesse und kein Planerfordernis besteht. Zudem sei die Abwägung nicht ausreichend. Auch die Anforderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB seien nicht ausreichend berücksichtigt. Unklarheit besteht beim Vorhabenträger und den Eigentumsverhältnissen sowie an der Finanzierung und der Sicherung des Dauerwohnens. Es fehlt an Planungsalternativen. Zudem würde sich die Bebauung nicht in die Siedlungsstruktur und das Planungsrecht einfügen, insbesondere durch das stark ausgenutzte Grundstück für das Reihenhaus. Es bestehen Zweifel an den Nutzungen. Es wird befürchtet, dass das Ferienhaus mit 2 Wohnungen als Altersitz genutzt wird und dass das Reihenhaus zum Dauerwohnen nicht geeignet ist.

Des Weiteren besteht Klärungsbedarf zur Bodensanierung, zur Eingriffsregelung, zum Artenschutz, zur Oberflächentwässerung, zur Kampfmittelbeseitigung und zum Hochwasser- und Deichschutz. Auch fehlt eine Abhandlung des fließenden und des ruhenden Verkehrs.

Die Bedenken werden mit folgender Begründung zurückgewiesen.

➤ öffentliches Interesse

Es besteht sehr wohl ein öffentliches Interesse an der Planung. Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms für Niedersachsen ist in der Textfassung 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) hat der Gemeinde Juist die Funktion eines Grundzentrums und die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen. Ziel dieser Planung ist es daher, im Plangebiet die planerischen Voraussetzungen für Ferienwohnungen zu schaffen, um das touristische Übernachtungsangebot zu verbessern. Da der Erhalt der Touristischen Infrastruktur auch von Arbeitskräften abhängt, ist Ziel der Gemeinde, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird durch die Schaffung der Dauerwohnungen mit Wohnraum für Insulaner oder Saisonarbeitskräfte erreicht. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert eine Bodendekontamination, sodass gleichzeitig das Ziel erreicht wird, diesen Siedlungsabschnitt von Altlasten zu befreien. Die Planungskonzeption entspricht der Zielsetzung der Gemeinde.

➤ Planerfordernis

Das Planerfordernis ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass die Gemeinde den Antrag auf die Umsetzung des Vorhabens (Errichtung von 4 Inselkaten und einem Mehrfamilienhaus) positiv beschieden hat und dieses nicht aus den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen entwickelt werden kann. Die Planung entspricht den Zielen der Gemeinde und sichert eine nachhaltige Entwicklung; dieses ist in der Begründung ausführlich erläutert.

➤ Anforderungen an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Anforderungen des § 12 BauGB werden erfüllt.

Vorhabenträger ist die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG. Ein Teil des Vorhabengebietes geht in das Eigentum der Firma Kuhlmann, die übrigen Flächen gehen in das Eigentum Walter Schüssler. Die Verfügbarkeit des Vorhabengrundstücks für den Vorhabenträger ist durch vertragliche Regelungen gesichert.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Die Finanzierung des Vorhabens ist grundsätzlich gesichert. Das geplante Reihenhauses kann zusätzlich mit Mitteln der NBank auf Antrag finanziert werden. Die Gemeinde hat das Recht des Ankaufs für das Reihenhauses. Sollte die Gemeinde davon Abstand nehmen, ist der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben selbst während der vertraglichen geregelten Durchführung umzusetzen. Die Sicherung des Dauerwohnraums erfolgt durch die Festsetzung im Bebauungsplan. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Im Durchführungsvertrag ist festgelegt, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen sein muss. Dazu gehören alle Maßnahmen, die die mit dem Vorhaben verbunden sind, auch das Reihenhauses für das Dauerwohnen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Eingriffsregelung hat binnen 12 Monate nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen. Dieses ist im Vorhabendurchführungsvertrag festgelegt.

Da ein konkretes Vorhaben für die Vorhabenfläche beantragt wurde, sind Alternativen für das Plangebiet nicht erforderlich. Darauf hinzuweisen ist, dass die Gemeinde aufgrund des Bedarfs nach Dauerwohnraum durchaus mehrere Standorte für den Bau von Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt anstrebt und auch planerisch absichern wird.

➤ **Einfügen in die vorhandenen Strukturen und das Planungsrecht**

Es ist richtig, dass das Plangebiet des Vorhabens mehrere Bebauungspläne berührt, dieses ist in der Begründung ausführlich erläutert. Die Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen mit der Zulässigkeit von Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und betriebsbezogenen Wohnen machen deutlich, dass sich das im Vorhabengebiet projektierte Konzept aus Ferienwohnungen und Dauerwohnungen in die Nutzungsstruktur einfügt. Die nähere Umgebung ist durch Ferienwohnungen und Dauerwohnungen (Haupt- und Nebenwohnungen) geprägt. Daher passt sich das Vorhaben die geplante Nutzungsstruktur ein. Die benachbarte Bebauung ist nach Norden und Osten durch verdichtete Bauformen (Reihenhäuser) geprägt. Das geplante Reihenhauses fügt sich in diese Bauweise ein. Nach Westen und Süden sind lockere Einzelhäuser vorhanden. In diese Struktur fügen sich die Inselkaten ein. Ein Eingriff in das Nachbarschaftsrecht kann nicht festgestellt werden. Die gemäß der Nds. Bauordnung erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten. Die Planung sichert eine der Umgebung entsprechend abgestufte bauliche Entwicklung.

➤ **Nutzungen**

Die Größe der Wohnungen im Reihenhauses von je 70 m² ist für die Insel eine durchaus gängige Größe. Wie den Grundrissen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen ist, enthält die Wohnung zwei Schlafzimmer und ist daher auch für Familien mit Kindern geeignet. Saisonarbeitskräfte benötigen ebenfalls Dauerwohnraum, da sie ihren Lebensmittelpunkt für einen längeren Zeitraum auf der Insel haben. Die Schaffung von Dauerwohnraum ist durch die Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert.

Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient dem sozialen Wohnungsbau zur Schaffung von drei Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben. Andere Nutzungen/Nutzergruppen sind nicht zulässig.

Nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Sondergebiet SO2 zwei Ferienwohnungen zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist damit nicht zulässig, jedoch ist die Nutzung durch den Eigentümer für einen begrenzten Zeitraum nicht ausgeschlossen.

➤ **Ausnutzung**

Die Errichtung des Reihenhauses auf dem kleinen Grundstück entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gegenüber der zulässigen Ausnutzung der bestehenden Grundstücke ergibt sich keine unverträgliche Abweichung der Grundstücksausnutzung. Beim Reihenhauses Grundstück Nr. 6 liegt die Ausnutzung ca. 10 % höher als die zulässige Ausnutzung der östlichen Grundstücke und 20 % höher als die zulässige Ausnutzung der nördlichen Grundstücke. Dieses nimmt die Gemeinde jedoch zur Deckung des dringenden Bedarfs nach Dauerwohnraum in Kauf. Die GRZ liegt deutlich unter den gemäß § 17 BauNVO empfohlenen GRZ für Sonstige Sondergebiete und 20 % über der empfohlenen GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Da das Reihnhaus als Sondergebiet festgesetzt ist, würde nach § 17 BauNVO der Orientierungswert bei 0,8 liegen. Bei einem Allgemeinen Wohngebiete liegt der Orientierungswert bei 0,4. Da das Sondergebiet ausschließlich Wohnen zulässt, ist eine Mittelung der Werte gerechtfertigt. Der Wert liegt dann bei 0,6 und wird beim Vorhaben mit einer GRZ von 0,51 nicht überschritten. Das Mehrfamilienhaus wird als Reihnhaus errichtet und mit Terrassen ausgestattet und sichert damit auch Außenwohnbereiche und Freiräume für die künftigen Bewohner des Hauses. Die Terrassen müssen von den Grundstücksgrenzen keine Abstände einhalten, da diese nicht höher als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet werden (siehe § 5 NBauO). Die Grenzabstände sind gemäß der NBauO mit $\frac{1}{2} h$, mindestens jedoch 3 m vorgegeben. Die zulässige Höhe berechnet sich nach der an die Grenze nächstgelegene Höhe, die Traufhöhe von 3,13 m und 5,15 m. Damit liegt der Grenzabstand bei ca. 1,60 m und 2,60 m, damit gilt der Mindestgrenzabstand von 3m. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandenen Mehrfamilienhäuser einen Abstand von rd. 9 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten und daher keine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse für die Bestandsbebauung zu erwarten ist. Zum südlich gelegenen bestehenden Wohnhaus wird ein Abstand von 5 m eingehalten.

➤ **Aspekte des fließenden und des ruhenden Verkehrs**

Da die Insel autofrei ist, ergeben sich keine Verkehrsbewegungen und kein Stellplatzbedarf.

Die Erschließung des Vorhabengebietes ist durch eine Zuwegung von der Flugplatzstraße gesichert. Der Weg hat eine Breite von 3,0 m und ist für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr geeignet. Zusätzlich wird eine Bewegungsfläche von 7 x 12 m auf dem Grundstück Nr. 5 und dem westlich angrenzenden Grundstück (487/9) gesichert.

➤ **Bodensanierung, Kampfmittelbeseitigung**

Ein Sanierungskonzept wurde zwischenzeitlich erstellt und der Fachbehörde vorgelegt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 3.2.3 dargelegt. Bei der Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel handelt es sich um eine vorsorgliche Empfehlung. Im Grundsatz ist der Boden durch die Altlastenuntersuchung bereits hinreichend untersucht. Ein Hinweis auf Kampfmittel ist auf der Planzeichnung vermerkt. Der Vorhabenträger wird bei Bedarf eine Luftbildauswertung einholen.

➤ **Oberflächenentwässerung**

Zur schadloße Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch eine unterirdische Regenrückhaltung mit Entwässerung in südlicher Richtung. Der Nachweis der Entwässerung ist Voraussetzung für die Erschließung des Grundstücks, zu deren Vorbereitung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

➤ **Hochwasser- und Deichschutz**

Der Hochwasser- und Deichschutz ist ausreichend berücksichtigt. Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des gewidmeten Hauptdeiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Nutzung in der Deichschutzzone nicht vorgesehen, sodass die Belange des Küstenschutzes nicht berührt werden. Aus Vorsorgegründen wurde das Vorhaben um ca. 1m von der jetzigen Deichschutzzone abgerückt. Vom NLWKN Norden wurden mit schein vom 05.05.2022 keine Anregungen und Hinweise mehr vorgetragen.

➤ **Eingriffsregelung, Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Auf Grundlage der siedlungstypischen Vorbelastungen und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene durch Beachtung von Brutzeiten bei bauvorbereitenden Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Plangebiet nicht zu erwarten. Daher sind weitergehenden Untersuchungen nicht erforderlich.

Für die externe Kompensation stehen Flächen der Vorhabenträger zur Verfügung, die im Umfeld des Vorhabens liegen. Die Maßnahmen wurden ausführlich bewertet und mit der UNB des Landkreises Aurich abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen hat binnen 12 Monate nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen. Dieses ist im Vorhabendurchführungsvertrag festgelegt.

➤ **Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs 6 BauGB**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere zu berücksichtigen:

die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	Berücksichtigt in den Ausführungen zu den privaten Belangen, zum Immissionschutz
die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Berücksichtigt durch Sicherung von Dauerwohnen
die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	berücksichtigt durch Sicherung von bezahlbarem Wohnraum

die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	berücksichtigt durch Arrondierung der Bebauung
die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	Berücksichtigt durch Einfügen der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur
die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	nicht betroffen
die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	berücksichtigt im Umweltbericht
die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, der Sicherung von Rohstoffvorkommen	berücksichtigt durch Schaffung von Wohnraum für Saisonarbeitskräfte bzw. nicht betroffen
die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung.....	Nicht betroffen
die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	berücksichtigt durch Bodenuntersuchung/Hinweise
die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	berücksichtigt durch festgelegten Wohnflächenanteil
die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,	berücksichtigt durch Festsetzungen und Hinweise zum Deichschutz
die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	nicht betroffen
die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	Berücksichtigt durch Freiflächen und Kompensationsmaßnahmen

Zur Klarstellung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst. Die Begründung wurde um Kapitel 3.2.11 ergänzt.

➤ **Abwägung der privaten Belange gemäß § 1 Abs 7. BauGB**

In der Abwägung wurden die Belange ausreichend berücksichtigt.

Die Gemeinde hat sich gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den privaten Belangen ausführlich auseinandergesetzt und diese sachgerecht abgewogen. Die Gemeinde hat sich mit den privaten Belangen ausführlich auseinandergesetzt und diese sachgerecht abgewogen. Die Gemeinde räumt dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum und der Verbesserung des Übernachtungsangebotes eine höheres Gewicht ein als den privaten Belangen der Anlieger. Ein Verzicht auf das Reihenhauses kommt nicht in Frage, da Ziel der Gemeinde ist, einen Mindestanteil von 20 % Dauerwohnen im Plangebiet zu sichern. Eine Änderung der Planung ist nicht beabsichtigt.

Eingabe 2

Die Eingabe bezieht sich auf ein Gespräch am 10.03.2022 mit den Investorenvertretern zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 und den dagegen bestehenden Bedenken. Die Einwender kritisieren, dass ihre Anregungen nicht berücksichtigt wurden und keine Alternativstandorte für das Dauerwohnen aufgenommen wurden. Zudem wird die Kombination von Dauer- und Ferienwohnraum kritisch gesehen. Die Anwohner erklären ihrer erneute Bereitschaft zu einem Gespräch.

Bezüglich der grundsätzlichen Bedenken wird auf die Abwägung zum Schreiben des Einwender 1 verwiesen. Zur Art der baulichen Nutzung wird auf folgendes verwiesen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Satz 2 gilt folgendes: Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht: Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, **auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.**

In den umgebenden Bebauungsplänen sind Sondergebiete für Kur- Erhol- und Heilungszwecke festgesetzt. Auch wenn diese Festsetzung in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund des vorhabenbezogenen Detaillierungsgrades nicht übernommen wurde, ist das Plangebiet diesem Zweckbestimmung zuzuordnen. In dem touristischen Wohngebiet an der Flugplatzstraße ist die Kombination von Dauer- und Ferienwohnraum daher gerechtfertigt. Die Hinweise zur Gesprächsbereitschaft werden zur Kenntnis genommen.

Eingabe 3

Es bestehen Bedenken gegen die Anzahl der Ferienhäuser. Zudem wird Bezug auf ein Inhaltschreiben zum Aufruf einer Petition genommen, die sich gegen den Zuwachs von Ferienwohnungen und Zweiwohnungen, gegen die Investorenplanung mit dem Reihenhaushaus auf dem kleinen Grundstück richtet. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die o.g. Abwägung zu Eingabe 1 und Kapitel 3.2.11 zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse verwiesen.

Eingabe 4

Es wurden Anregungen zum Durchführungsvertrag vorgetragen. Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend angepasst.

3.1.3.2 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die parallel zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

Landkreis Aurich

Wasser- und Deichrechtliche Belange

Die Grundstücke liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet. Somit bestehen keine Bedenken. Dennoch ist, besonders auf den Inseln aus Gründen der Wasserversorgung aus der Süßwasserlinse der Insel, auf das Schutzgut Wasser zu achten. Der Hinweis wird beachtet. Für weitere Planungen die eine wesentliche Erhöhung der Versiegelungsrate von Grünflächen zur Folge haben, sind entsprechende Oberflächenentwässerungskonzepte wie unter dem Punkt 3.2.9 beschrieben der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Der Hinweis wird beachtet. Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, dass eine unterirdische Rückhaltung vorsieht.

Die in den vorgelegten Planunterlagen unter Punkt 3.2.4 „Belange des Küstenschutzes“ werden beachtet.

Zudem wird auf die Deichschutzzone hingewiesen, die teilweise das Plangebiet überlagert. Die in den vorgelegten Planunterlagen unter Punkt 3.2.4 „Belange des Küstenschutzes“ sind zu beachten. Auf die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes wird hingewiesen. Für Vorhaben, welche die Deiche/Schutzdünen betreffen könnten, ist eine Aussage zur genauen Abgrenzung mit den zuständigen Behörden (NLWKN) und dem Landkreis Aurich, Untere Deichbehörde einzufordern. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Nutzung in der Deichschutzzone nicht vorgesehen, sodass die Belange des Küstenschutzes nicht berührt werden. Aus Vorsorgegründen wurde das Vorhaben um ca. 1m von der jetzigen Deichschutzzone abgerückt. Vom NLWKN Norden wurden mit Schreiben vom 05.05.2022 keine Anregungen und Hinweise mehr vorgetragen. In den Planunterlagen sind Hinweise zu den Schutzbestimmungen enthalten.

Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Altablagerungen in dem Plangebiet, ist vor Baubeginn ein Sanierungskonzept anzufertigen. Dieses muss anschließend nach § 13 BBodSchG bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorgelegt und für verbindlich erklärt werden. Das Sanierungsverfahren ist durch einen Gutachter zu begleiten. Ein Sanierungskonzept wurde zwischenzeitlich erstellt und der Fachbehörde vorgelegt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 3.2.3 dargelegt.

Die Hinweise zu den verdichtungsempfindliche Böden werden bei der Bauausführung beachtet. Die Hinweise zum Umgang mit Abfällen sind in der Begründung bereits enthalten und werden in die Planurkunde aufgenommen.

Naturschutzrechtliche Belange

Die Ausführungen des Umweltberichtes hinsichtlich der Kompensation von Eingriffen (Abschnitt 2.4.3, S. 14 ff) sind vollumfänglich umzusetzen. Die Anregung wird berücksichtigt.

Städtebaulicher Hinweis:

Der Landkreis weist auf das Ziel hin, von der Gesamtwohnfläche 25 % für Dauerwohnen planerisch abzusichern. Dieser Grundsatz wurde in einer Besprechung vom 17.08.2021 mit der Inselgemeinde Juist festgelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Juist hat für diesen Standort per Beschluss einen Mindestanteil von 20 % festgelegt. Dieses wurde auch in den Vorhabendurchführungsvertrag aufgenommen.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Aurich

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt wird, in der Begründung Aussagen zur Löschwasserversorgung getroffen werden und der Hinweise auf das mögliche Vorkommen sulfatsaure Böden beachtet wird. Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung sind bereits entsprechende Aussagen enthalten.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Norden

Bezugnehmend auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom Januar 2022 bestehen keine weiteren Anmerkungen. Alle Anmerkungen wurden ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (Boden- und Baudenkmale) sind bereits in die Planunterlagen aufgenommen.

LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst

Von der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover wurde darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt und eine Luftbildauswertung angeboten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Grundsatz ist der Boden durch die Altlastenuntersuchung bereits hinreichend untersucht. Ein Hinweis auf Kampfmittel ist auf der Planzeichnung vermerkt. Der Vorhabenträger wird bei Bedarf eine Luftbildauswertung einholen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderkundung und zur Möglichkeit ggf. erteilter Abbaugenehmigungen werden zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

3.1.4 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wurde erneut öffentlich ausgelegt, um die textliche Festsetzung Nr. 1 Abs 2 (Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen gesamt) an den Vorhaben- und Erschließungsplan anzupassen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte keine Änderung, sondern eine Klarstellung, dass das größere Inselhaus 2 Wohnungen beinhaltet, somit insgesamt 6 Ferienwohnungen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Änderungen wurden markiert. Die in der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

Private Eingabe

Die Hinweise zur Klarstellung der Wohnungsanzahl werden zur Kenntnis genommen. Aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Grundrissen geht deutlich hervor, dass das größere Inselhaus 2 Wohnungen beinhaltet. Auch in der Festsetzung Nr. 1 Abs. 2, zweiter Satz zum Sondergebiet SO2 sind 2 Wohnungen zugelassen. Damit war die bisher als Einliegerwohnung definierte 2. Wohnung bereits bauleitplanerisch erfasst. Das städtebauliche Konzept bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan deckt sich somit mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die bisherige Definition in der textlichen Festsetzung Nr. 1 Abs. 2, erster Satz, bezog sich auf die Anzahl der Ferienwohnhäuser. Zur Klarstellung wurde die Formulierung jedoch in „6 Ferienwohnungen“ umgewandelt und entspricht sowohl den Festsetzungen als auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der in vier Gebäuden eine Ferienwohnung und in einem Gebäude zwei Ferienwohnungen vorsieht.

Der Hinweis zu den mündlichen Aussagen zur Nutzung des größeren Inselhauses wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung des Objekts wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Der Hinweis zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Gemeinde mit dieser Planung ein öffentliches Interesse verfolgt. Auf die Abwägung in 3.1.3.1 wird verwiesen.

Landkreis Aurich

Der Landkreis nimmt Bezug auf die Stellungnahme vom 03.01.2022 zum Entwurf in der 1. Öffentlichen Auslegung. Die nachrichtlichen Hinweise zu den Inhalten der Stellungnahme vom 03.01.2022, betreffend das Trinkwasser, die Oberflächenentwässerung und die Deichschutzzone, werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung in 3.1.3.2 wird verwiesen. In der Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde auf die o.g. Punkte erneut hingewiesen. Zusätzlich wurde abfallrechtliche- und bodenschutzfachliche sowie naturschutzfachliche Belange aufgeführt. Hierzu wird wie folgt abgewogen:

– *Trinkwasser*

Der Hinweis, dass die Grundstücke nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes liegen und dennoch aufgrund der Insellage besondere Rücksicht auf den Bestand der Süßwasserlinse zu nehmen ist, wird zur Kenntnis genommen.

– *Oberflächenentwässerung*

Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch eine Regenrückhaltung mit Entwässerung in südlicher Richtung. Die Regenrückhaltung wird als unterirdische Rigole entlang der Wegestruktur ausgeführt.

– *Deichschutzzone*

Die Deichschutzzone wurde für den Vorhaben- und Erschließungsplan aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Da die Bebauungspläne Grundlage für baulichen Vorhaben sind, ist davon auszugehen, dass die Lage korrekt ist. Eine Nutzung in der Deichschutzzone ist nicht vorgesehen, sodass die Belange des Küstenschutzes nicht berührt werden. Aus Vorsorgegründen wurde das Vorhaben zudem um ca. 1m von der jetzigen Deichschutzzone abgerückt. Die genannten Behörden wurden am Verfahren beteiligt. Vom NLWKN Norden wurden mit Schreiben vom 05.05.2022 zur 1. Öffentlichen Auslegung des Entwurfs keine Anregungen und Hinweise mehr vorgetragen. Zur erneuten öffentlichen Auslegung liegt keine Stellungnahme vor.

– *abfallrechtliche- und bodenschutzfachliche Belange*

Der Hinweis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wird beachtet. Ein Sanierungsbericht wird erstellt.

– *naturschutzfachliche Belange*

Der Hinweis wird beachtet. Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden umgesetzt. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden berücksichtigt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Die Hinweise zum Flugverkehr werden in das Kapitel zum Immissionsschutz aufgenommen.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Aurich

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden und wenn die Hinweise zum Sanierungskonzept und zum Hochwasserschutz beachtet werden. Das Sanierungskonzept wurde bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises vorgelegt und wird derzeit überprüft, um dann nach § 13 BBodSchG für verbindlich erklärt zu werden. Der Hochwasserschutz ist in der Begründung bereits aufgearbeitet (siehe Kapitel 3.2.1) und wurde um den Risikovermerk ergänzt.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Norden

Bezugnehmend auf die Stellungnahmen vom Januar und Mai 2022 bestehen keine weiteren Anmerkungen. Alle Anmerkungen wurden ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie und die EWE Netz GmbH haben ihre Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung wiederholt. Es wird auf die bisherige Abwägung verwiesen.

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.

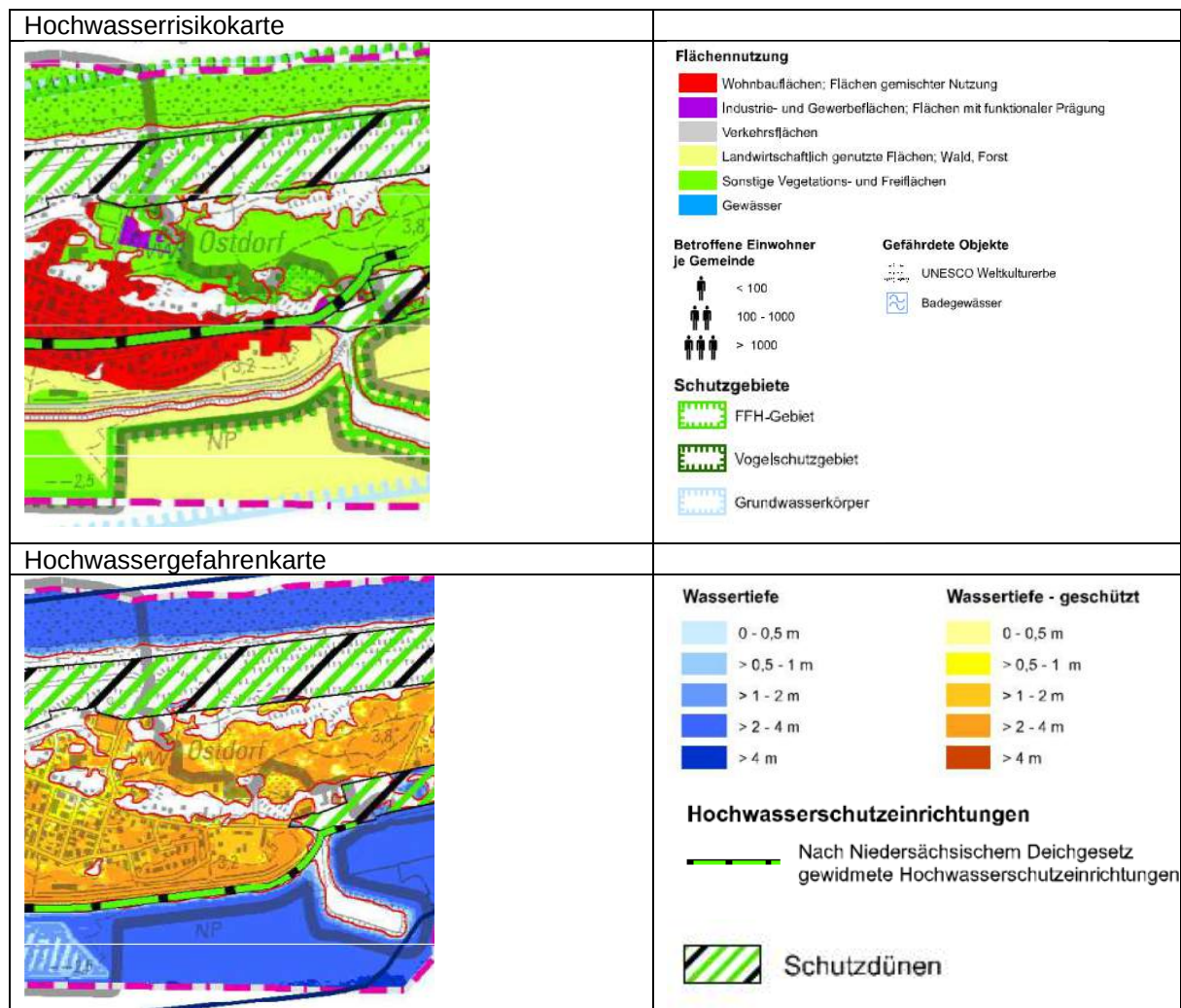
3.2.1 Raumordnung

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

Bundesraumordnerischer Belang Hochwasserschutz

Das geplante Wohngebiet liegt in einem Risikogebiet gem. § 79 Abs. 1 i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG.

In der Hochwasserrisikokarte des NLWKN sind die betroffenen Flächennutzungen dargestellt. In den Hochwassergefahrenkarten des NLWKN für die Küstenbereiche wird das Extremereignis dargestellt. Hiernach sind die Siedungsbereiche vor Überflutungen geschützt.



Zur Prüfung der o.g. Auswirkungen wurde das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich, RROP 2018 (Kapitel 3.2.7.3 Küsten und Hochwasserschutz) ausgewertet.

Der Landkreis Aurich verfügt als Küstenregion mit einer langen Küstenlinie über eine Exponierung gegenüber der Gefahr von Überschwemmungen durch Küstenhochwasser, insbesondere Sturmfluten. Durch die jahrhundertelange Besiedelung des Küstenraumes hat sich im Laufe der Zeit ein hohes Schadenspotential angesammelt. Der Landkreis Aurich und die Inselgemeinde Juist sind sich des bestehenden Risikos bewusst. Aus diesem Grund wird großer Wert auf die ständige Unterhaltung der Hauptdeichlinie und eine Anpassung der Schutzmaßnahmen an den neuesten Erkenntnisstand gelegt. Durch diesen technischen Hochwasserschutz, welcher die Überschwemmungshäufigkeit auf sehr seltene Ereignisse wie Extremhochwasser oder technisches Versagen reduziert (HQ200), ist die Überschwemmungswahrscheinlichkeit der geschützten Gebiete des Landkreises daher als sehr gering einzuschätzen. Im Landkreis Aurich werden die Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes wie Hauptdeiche, Sperrwerke, Siele und Schutzdeiche betrieben und unterhalten sowie an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasst.

3.2.2 Erschließung

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

Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich auf der Insel Juist nicht zugelassen. Auch motorisierte Sammeltransporte sind auf der Insel nicht gestattet, so dass das Plangebiet an keinen regionalen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden kann. Eine überregionale Anbindung des Plangebiets erfolgt ca. 1,5 km südwestlich des Plangebiets über den Fähranleger der Bäder-schiffe der Reederei Norden-Frisia AG. Die Fähre ist tideabhängig und verkehrt entsprechend ein- bis zweimal täglich zwischen der Insel Juist und der Stadt Norden/Norddeich. Zusätzliche Verbindungen sind durch Schnellboote möglich. Auch kann die Insel mit dem Flugzeug von Norden/Norddeich aus erreicht werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 3,0 m breite Zuwegung auf dem Grundstück Flugplatzstraße Nr. 2 (Flurstück 522/5). Die Zuwegung wird privatrechtlich abgesichert.

3.2.3 Immissionsschutz

Altablagerungen

Bei dem Gelände handelt es sich um einen ehemals außendeichs gelegenen Bereich, der durch Ablagerungen von Bauschutt, Hausbrand und Hausmüll aufgefüllt wurde. Es handelt sich um die Altablagerung Juist Dünenstraße Anlagen Nr. 452 013 403. Durch das Büro Böker & Partner¹ erfolgte eine geotechnische Untersuchung auf der Grundlage von Baggerschürfen durchgeführt.

Die Beprobung des Plangebietes erbrachte z.T. mächtige Einlagerungen von Hausmüll und Bauschutt von schätzungsweise 3.000 m³. Diese treten allerdings sehr inhomogen auf dem Gelände auf. Abfallrechtliche Deklarationen ergaben Einstufungen von LAGA ZI bis LAGA >Z2 (gefährlicher Abfall). Es sind drei unterschiedliche Arten von Ablagerungen zu unterscheiden:

- Hausmüll (Aschen, Glas, etc.)
- Bauschutt
- Umgelagerter Dünensand

Vor dem Hintergrund einer Umnutzung des Geländes muss eine Sanierung durch Bodenaushub erfolgen, um die gesunden Wohn- und herzustellen. Sickerwasserprognosen am benachbarten Gelände haben gezeigt, dass das Ablagerungsmaterial dauerhaft negative Auswirkungen auf das Grundwasser hat. Deshalb hat die vollständige Entfernung des Hausbrandmaterials zu erfolgen. Es besteht die Möglichkeit den vorhandenen Bauschutt zu separieren und ggfs. vor Ort zu verwerten. Die genaue Umsetzung und die Sanierungszielwerte werden mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in der Gefährdungsabschätzung festgestellten belasteten Bereiche gemäß den Sanierungsvorschlägen des Gutachters und nach den Anweisungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Aurich auf deren Kosten zeitnah zu sanieren.

Ein Sanierungskonzept wurde zwischenzeitlich erstellt und der Fachbehörde vorgelegt.

¹ Böker & Partner, Cloppenburg Straße 2-4, 26135 Oldenburg, Stand 29.10.2020

Mit den Sanierungsarbeiten soll im Herbst 2022 begonnen werden. Die Erdarbeiten sind auf ca. 3-4 Monate angesetzt. Dabei soll mittels Radlader das Material zum Zwischenlager, das im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden kann, verbracht und dort mittels Sieblöffel in eine Grob- und Feinfraktion getrennt werden. Die Grobfraktion sollte zum größten Teil aus unbelastetem Bauschutt bestehen, Fremdbestandteile sind händisch auszusortieren und in einem Container zur Entsorgung zu sammeln. Die reine Bauschuttfraktion kann nach einer Deklarationsanalytik im Zuge der Baumaßnahme verwertet werden (z.B. im Gründungsbereich des Hauses oder zum Anfüllen von Böschungen, ausschließlich Material mit einer LAGA Z1.1 bzw. Z0-Einstufung).

Die Feinfraktion ist nach den Voruntersuchungen sehr unterschiedlich mit PAK und untergeordnet mit Schwermetallen belastet. Die abgesiebte Feinfraktion wird in ein Haufwerk zwischengelagert und gemäß LAGA analysiert. Die Haufwerke werden während der Analyse auf dem Gelände verbleiben und mit Folie gesichert. Da beim Auskoffern das Material in den oberen Abschnitten sehr trocken vorliegen kann, sind Stofffreisetzungen während des Auskofferns durch Abdecken der Haufwerke mit Folie und durch Bewässerung der Flächen zu unterbinden.

Das gesamte Vertragsgebiet einschließlich einer angrenzten Teilfläche im Osten wird dekontaminiert.

Die entstehenden Sohlbereiche (gewachsener Boden) sind zwecks Beweissicherung zu beproben und auf die Parameter PAK und Schwermetalle zu analysieren. Als Sanierungszielwerte werden die Prüfwerte des Pfades Boden-Mensch „Wohngebiet“ gefordert. Die Böschungen zu den nicht sanierten Bereichen müssen mit Baufolie abgedeckt werden, um einen Austrag in den sanierten Bereich zu verhindern. Sollte für die Profilierung des Grundstückes Füllsand benötigt werden, hat dieser die Anforderungen gemäß LAGA Z0 zu erfüllen.

Die gesamte Maßnahme wird durch einen Fachgutachter begleitet und dokumentiert. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Begleitung werden in einem abschließenden Bericht zusammengefasst und dem Landkreis vorgelegt.

Die Maßnahme wurde in Abstimmung mit dem Sachverständigen und den Behördenvertretern des Landkreises Aurich erarbeitet und entspricht den üblichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und des Abfallrechts. Eine Gefährdung der Schutzgüter (Mensch, Grundwasser) kann nach den vorliegenden Informationen ausgeschlossen werden.

Flugverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Interessengebiet der militärischen LV- Radaranlage Brockzetel. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

3.2.4 Belange des Küstenschutzes

Angeichts 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 liegt im südwestlichen Abschnitt in der Deichschutzzone.

Gemäß § 14 NDG Abs. 1 ist jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen), außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger, verboten. Dieses gilt entsprechend für natürliche Bodenerhebungen, die im Zuge eines Deiches liegen und dessen Zweck erfüllen. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Ausnahme-genehmigung ist widerruflich. Sie muss widerrufen werden, wenn die Benutzung die Deicherhaltung erheblich beeinträchtigt.

Bei Widerruf der Ausnahmegenehmigung hat deren Inhaber keinen Anspruch auf Entschädigung. Er hat auf seine Kosten Anlagen zu beseitigen und den alten Zustand wiederherzustellen, wenn es der Träger der Deicherhaltung verlangt.

Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des gewidmeten Hauptdeiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Zu den Anlagen jeder Art, die gemäß § 16 NDG innerhalb der Deichschutzzone nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, gehören Zuwegungen und Wege innerhalb der Grünflächen, Pflasterungen und sonstige Befestigungen, Bänke, Einzäunungen, Leuchten, Gehölzanpflanzungen etc. Die Deichschutzzone muss für die Deichverteidigung während einer Sturmflut immer und an jeder Stelle des Deiches zur Verfügung stehen (für erforderliche Zuwegungen, Gewinnung von Boden für den Ersteinsatz, Material- und Gerätelager etc.) und kann nicht erst im Ernstfall geräumt werden. Auch Bäume oder sonstige Anpflanzungen können die Deichverteidigung behindern).

Für Teile des Süddeichs besteht als gewidmetem Hauptdeich gemäß Generalplan Küstenschutz - Teil 2 Ostfriesische Inseln bereits heute ein Ausbaubedarf. Dieser wird sich voraussichtlich im Zuge der Anpassung an den Klimawandel und dem neuen Vorsorgemaß von 1,0 m noch vergrößern. Hiervon werden dann auch die binnenseitig liegenden Flächen betroffen sein, da von dem Erfordernis einer Anpassung der Geometrie und damit der Aufstandsfläche des Deiches zu rechnen ist. Deshalb müssen die im Schutzstreifen des Deiches liegenden Flächen, die von baulichen Anlagen und Anpflanzungen frei sind, auch frei bleiben, um eine Deichverstärkung vornehmen zu können. Möglicherweise wird die Deichschutzzone für Deichverstärkungen bis zur Grenze von Süden her benötigt. Verstärkter Deich würde dann unmittelbar an Häuser grenzen.

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Nutzung in der Deichschutzzone nicht vorgesehen, sodass die Belange des Küstenschutzes nicht berührt werden. Aus Vorsorgegründen wird das Vorhaben dahingehend geändert, dass mit der Bebauung um 93 cm bis 1m von der jetzigen Deichschutzzone abgerückt wird.

3.3.5 Belange von Natur und Landschaft

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14, der ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur- Heil- und Erholungszwecke festsetzt. Im Süden sind Teilflächen als Grünflächen ausgewiesen, auch als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Südwestliche Teilbereiche überlagern den Bebauungsplan Nr. 7, bzw. die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, die ebenfalls Sondergebiete für Kur-, Heil und Erholungszwecke, aber auch Grünflächen festsetzen.

Daher wird im Weiteren neben der aktuellen Beschreibung insbesondere für die Eingriffsregelung der planungsrechtliche Bestand herangezogen.

Derzeitiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbebauten und brachliegenden Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhanges südlich der Flugplatzstraße und östlich der Gartenstraße. Im Süden schließen die offenen Bereiche der Deichschutzzone an.

Ausgangspunkt der **Bodenbildung** sind jüngere Dünenande, die sich zu Regosolen und Locker-syosem entwickelt haben (flachgründige Böden aus kalkarmen Lockergesteinen). Aufgrund der besonderen Gegebenheiten handelt es sich hierbei um Böden, die im Landesvergleich als selten herausgestellt werden. Das südwestliche Plangebiet geht in die Seemarschen über, ausgebildet im Plangebiet als mittlere Kalkmarsch. Im Bereich der Marschböden ist das Vorkommen von sulfatsauren Böden in niedersächsischen Küstengebieten (unterhalb von 2 m Tiefe) anzunehmen.

Zudem liegt für das Plangebiet ein Altlastenverdacht vor: eine Beprobung² ergab mächtige Einlagerungen von Hausmüll und Bauschutt sowie Hausbrandmaterial.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das **Grundwasser** steht oberflächennah an, die Grundwasserneubildungsrate erreicht hohe durchschnittliche Neubildungsraten. 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 grenzt an das Wasserschutzgebiet an.

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

Das **Landschaftsbild** des unmittelbaren Plangebietes in der derzeitigen Ausprägung wird durch die aufgelassene Grünflächen-/Grünlandnutzung bestimmt, während die umgebenden Freiflächen gärtnerisch genutzt werden. Auch prägen Gebäudekomplexe das Umfeld des Plangebietes, während im Süden offene Bereiche den Blick bis zu dem Schutzdeich zulassen.

Auswirkungen/ Eingriffsregelung

Für die Prüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanungen im Detail denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Rechtskräftige Bebauungs-pläne	VHB Inselkaten, Mehrfamilien-haus	Eingriffsbeurteilung
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil und Erholungszwecke; f. Wohngebäude u. Wohnungen sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Ferienwohnungen/ Appartements	Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/Dauerwohnen; Anpflanzung von 6 Bäumen	Übernahme der Art der baulichen Nutzung Vergleichbare Flächenausnutzung Keine wesentliche Änderung gegenüber Planungsrecht ⇒ Kein Eingriff ⇒ Teilausgleich

² Böker und Partner: Altlasten Baugrund Geotechnik Grundwasser Gebäudeschadstoffe Entsorgungsplanung: Grundstück Flugplatzstraße Inselgemeinde Juist Beprobung von Baggerschürfen Geotechnischer Untersuchungsbericht 15.10.2020

Festsetzung mit II Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitung beträgt die Versiegelung bis zu 45% Flächenanteil rd. 1.735 m ²	Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss reduziert. Gemäß Vorhabenbeschreibung ergibt sich eine Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen insgesamt von etwa 1.389 m ²	
Private Grünfläche Grünland z.T. mit Anpflanzgebot auf ca. 1.510 m ²	Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/Dauerwohnen; Im Süden Übernahme der Deichschutzzone	Änderung der Festsetzung vorhabenbezogen von Grünfläche in Sondergebietsfläche; einschließlich Flächeninanspruchnahme und zusätzlicher Versiegelung ⇒ Eingriff Erweiterung des Sondergebietes aber Verbot baulicher Anlagen innerhalb der Deichschutzzone; Erhöhung der Nutzungsintensität von Grünland in Gartennutzung ⇒ Kein Eingriff
Übernahme Altlastenfläche		Gutachterliche Untersuchung und Sanierungsempfehlung ⇒ Kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, sind mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage der Ursprungsbebauungspläne durch Änderung der Festsetzung ehemals festgesetzter Grünflächen in ein Sondergebiet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Festsetzung vorgesehen, die zu einem Eingriff führen werden. Es werden neben dem Verlust der Vegetations- und Biotopstrukturen auch versiegelungsbedingte, dauerhafte Beeinträchtigungen der Bodenhaushaltsfunktionen erwartet, die als Eingriffe zu bewerten sind. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

Nach Rücksprache mit der UNB des Landkreises Aurich kann die freiwillige von Fördermitteln unabhängige Entwicklung von Siedlungsflächen zur Förderung der Artenvielfalt kompensatorische Werte erzeugen (Anlage von naturnahen Grünflächen, Obstwiesen, Naturgärten, maritimen Landschaftselementen). Für die externe Kompensation stehen Flächen zur Verfügung, die im Umfeld des Vorhabens liegen. Zur Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt und somit auch zur Förderung der Artenvielfalt im Siedlungsrandbereich und der Bodenfunktionen werden verschiedene, standortgerechte Maßnahmen wie der Anlage einer Obstwiese und einer Obstbaumreihe, Strauchhecken und sonstige Gehölzpflanzungen umgesetzt. Eine vollständige Kompensation kann erzielt werden.

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 mindestens 150 m zum Plangebiet.³ Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind wegen der Entfernung, der abschirmenden Strukturen und der im Umfeld des Plangebietes bereits bestehenden

³ Niedersächsische Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Siedlungszusammenhänge nicht zu erwarten. Zudem sind keine relevanten Lebensraumstrukturen und Wechselbeziehungen abzuleiten.

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete und ausgewiesene Schutzobjekte des Naturschutzrechts sind im Plangebiet oder dem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.⁴

Landschaftsrahmenplan

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

3.3.6 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant.

Aufgrund der Bestandssituation sind keine dauerhaften Vogel-Brutplätze anzunehmen, doch sind auf den Gras- und Brachflächen sowie den einzelnen Sträuchern Brutvögel nicht auszuschließen. So ist durch Bauzeitenregelungen grundsätzlich sicherzustellen, dass bei der Baustellenvorbereitung keine Vögel getötet werden.

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 Flächen im Siedlungszusammenhang handelt, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Zudem erfolgen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten in den Wintermonaten.

Mit einer Zerstörung von potentiellen **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ist nicht zu rechnen, da keine dauerhaften Lebensstätten vorliegen und zum anderen vergleichbare Strukturen im Umfeld und vor allem auf den südlichen Flächen der Deichschutzzone verbleiben, so dass anzunehmen ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Auf Grundlage der siedlungstypischen Vorbelastungen und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene durch Beachtung von Brutzeiten bei bauvorbereitenden Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Plangebiet nicht zu erwarten.

3.3.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch Freimachung des Baufeldes von Altlasten Rechnung getragen.

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen, Schutzgebiete (Zugriff 13.08.2021)

3.3.8 Belange der Wasserwirtschaft

Durch die Planänderung kommt es im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht zu zusätzlichen Versiegelung, da Grünflächen als Bauflächen in Anspruch genommen werden. Zur schadlose Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.⁵

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist in diesem Bereich nur über die belebte Bodenzone zulässig, d.h. es ist eine Muldenversickerung notwendig. Diese verbraucht relativ viel Fläche und eine Zuleitung kann nur über offene Gerinne erfolgen. Diese Anforderungen sind hier unpraktikabel. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt daher unter Einsatz einer Regenrückhaltung mit Entwässerung in südlicher Richtung. Die Regenrückhaltung wird als unterirdische Rigole entlang der Wegestruktur ausgeführt. Die Rückhaltung wird bemessen für einen 10-jährigen Regen. Hierdurch ergibt sich ein erforderliches Speichervolumen von rd. 55 m³.

3.2.9 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege

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

3.2.10 Boden, Bodenschutz

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich verdichtungsempfindliche Böden. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens 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. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- 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 unbelastete Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib von unbelastetem Bodenaushub, 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.
- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrund schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

⁵ Entwässerungskonzept: Argo Ingenieurgesellschaft, Gaswerkstraße 3, 26506 Norden, 14.02.2022

Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

- 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.
- 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 < 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.

3.2.11 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Gegenüber den bestehenden Grundstücken ergibt sich keine unzulässige Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse für die umgebende Bebauung, da sich das Vorhaben in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt und die Gebäudehöhen eine abgestufte Bebauung sichern. Die baurechtlich vorgegebenen Abstände werden eingehalten. Auch wenn die Ausnutzung des Reihenhausgrundstücks gegenüber den umliegenden Grundstücken höher ist, werden zu den Nachbargebäuden noch ausreichend Abstände eingehalten, sodass die Besonnung und Belichtung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Die Freiräume werden aufgrund vorhandener Abstände nicht wesentlich eingeschränkt. Die eingeschränkte Anzahl der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen ist mit der vorhandenen Dichte verträglich. Im Einzelnen wird auf Kapitel 3.1.1. Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.

Im Vorhabengebiet bleiben ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Auch wenn die Ausnutzung des Reihenhausgrundstücks gegenüber den umliegenden Grundstücken höher ist, werden Freiräume mit den notwendigen Außenwohnbereichen geschaffen. Der mit Altlasten belastete Boden wird umfassend saniert, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzugut Mensch verbleiben. Auf das Kapitel 3.2.3 Immissionsschutz wird verwiesen.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben beinhaltet folgende Nutzungen:

- Inselkaten/Inselhaus mit Ferienwohnungen
- Mehrfamilienhaus mit Dauerwohnungen

Die Nutzungen fügen sich in die umgebende Nutzungsstruktur ein und verbessern das touristische Übernachtungsangebot sowie das Angebot an Dauerwohnraum. Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete. Folgende Nutzungen sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig:

- Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient dem sozialen Wohnungsbau zur Schaffung von drei Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben.
- Die Sonstige Sondergebiete SO2 und SO3 dienen der Fremdenbeherbergung zur Schaffung von sechs Ferienwohnungen. Im Sondergebiet SO2 sind zwei Ferienwohnungen zulässig. Im Sondergebiet SO3 ist eine 1 Ferienwohnung je Gebäude zulässig.

Es sind mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden. Durch die textliche Festsetzung wird die Verteilung der Wohnungen und der angestrebte Mindestwohnanteil von 20 % Dauerwohnen, bezogen auf die Gesamtwohnfläche im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, gesichert. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Anteil von 25 % erreicht. Die Zuordnung der Dauerwohnfläche auf das betreffende Gebäude wird im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag gesichert. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante kleinteilige Bebauung fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein. Es wird ein Vollgeschoss zugelassen. Dieses entspricht den geplanten Bauvorhaben.

Entsprechend der Höhengvorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden unter Berücksichtigung eines Puffers und zur Aufrundung maximale Traufhöhen von 3,20m bis 3,30m und maximale Firsthöhen von 6,50m, 6,55m und 6,70m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes; bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden. Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,15 m über 4,20 m NN liegen (unterer Bezugspunkt).

Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, sind hiervon ausgenommen.

4.3 Überbaubare/nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der überbaubaren Flächen orientiert sich an dem geplanten Vorhaben und setzt teilweise Einzelbauteppiche fest. Für drei Inselkaten wird ein Bauteppich zusammengefasst. Die Deichschutzzone wird von den überbaubaren Flächen ausgenommen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Innerhalb der Deichschutzzone nach NDG sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.

4.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

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.

Es wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) im Plangebiet nicht zulässig sind. Für standortgerechte Gehölze wird eine Gehölzliste beigelegt.

4.5 Anpflanzung von Bäumen

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass im Vorhabengebiet insgesamt 6 standortgerechte Bäume zu pflanzen sind. Hierdurch soll eine innere Durchgrünung des Plangebietes und ein Teilausgleich für die überplante Anpflanzungsfläche erzielt werden. Geeignete Arten sind u.a. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*), Obstbäume in Sorten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

5. HINWEISE

5.1 Küstenschutz

Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des gewidmeten Hauptdeiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich.

5.2 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 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.

5.3 Altablagerungen

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in der Gefährdungsabschätzung festgestellten belasteten Bereiche gemäß den Sanierungsvorschlägen des Gutachters und nach den Anweisungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Aurich vor Baubeginn zu sanieren.

5.4 Kampfmittel

Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich.

5.5 Versorgungsleitungen

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

5.6 Artenschutz

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

5.7 Bodenaushub

Siehe Hinweise in Kapitel 3.2.10

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Ver- und Entsorgung

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

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

Als Grundschutzmaßnahme zum Brandschutz 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. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich, Herrn Meinke, und dem zuständigen Gemeindebrandmeister abzustimmen.

Vorgesehen ist der Einbau eines Hydranten im nördlichen Abschnitt des Vorhabengebietes, westlich des Grundstücks Nr. 5. Der Standort des Hydranten wurde mit dem Gemeindebrandmeister abgesprochen.

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

22.07.2021	Aufstellungsbeschluss (Rat)
07.10.2021	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
02.12.2021 im Internet und vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 im Aushang der Gemeinde	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
13.12.2021	frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Bürgerversammlung
10.12.2021 bis 14.01.2022	frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
15.03.2022	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
13.04.2022 im Internet und vom 13.04.2022 bis 03.06.2022 im Aushang der Gemeinde	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
25.04.2022 bis 25.05.2022	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
13.04.2022 bis 25.05.2022	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
13.09.2022 im Internet und vom 02.09.2022 bis 30.09.2022 im Aushang der Gemeinde	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
13.09.2022 bis 30.09.2022	Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
08.09.2022 bis 30.09.2022	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
	Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB (Rat)
	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

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für fünf Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus wird aufgestellt, um den Siedlungsbereich im Südkosten des Ortsteils zu ergänzen.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 sowie die 1. Änderung vor, die für diese Teilfläche bereits Sondergebiete für Kur-, Heil und Erholungszwecke bzw. für Wohngebäude und Wohnungen sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements ausweisen. Zudem werden südliche Teilflächen als Grünflächen ausgewiesen, auch als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Südwestliche Teilbereiche überlagern den Bebauungsplan Nr. 7, bzw. die 2. Änderung, die ebenfalls Sondergebiete für Kur-, Heil und Erholungszwecke, aber auch Grünflächen festsetzen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen/Dauerwohnen“ auf einer Fläche von rd. 3.245 m²

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Baugesetzbuch (BauGB)	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i>	Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche am unmittelbaren Siedlungsrand des Siedlungskomplexes von Juist. Ziel dieser Bauleitplanung ist, die Wohnstrukturen - neben Ferienwohnen auch Dauerwohnen - auf Juist zu ergänzen und zu sichern. Hierbei werden die wesentlichen Vorgaben aus dem Umfeld der bereits umgesetzten Bebauung und der Ursprungsbebauungspläne übernommen. Die Deichschutzzone im Süden wird übernommen, ebenso die wasserrechtlichen Festsetzungen.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i>	Im Bebauungsplan wird ein Anteil an Dauerwohnraum für Juister Bürger gesichert, darüber hinaus wird der für das Fortbestehen der Insel maßgebliche Nutzungsmix aus Gästebewerbergung und (Dauer-)Wohnungen erhalten.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i>	Im Plangebiet sind keine baulichen Anlagen vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen. Der offene Charakter der Deichschutzzone wird durch Übernahme der entsprechenden Zone gesichert.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]</i>	Sowohl im Norden mit der Dünenkette, als auch im Süden dem Schutzdeich vorgelagert verläuft die Grenze der Natura 2000-Gebiete mit dem FFH- und EU-Vogelschutzgebietes des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer bzw. Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer. Der Abstand zum Plangebiet beträgt mindestens 150 m. Für die Berücksichtigung in der Planung wird eine FFH-Verträglichkeit durchgeführt, die im Kap. 1.2.3 dargelegt ist.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)</i>	Dem Grundsatz einer ressourcenschützenden Planung wird gefolgt, da sich die Planung im Wesentlichen auf bereits bestehende Bauflächenausweisungen bezieht. Die Deichschutzzone wird als offene Fläche gesichert, jegliche Art baulicher Anlagen ist nicht zulässig.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<i>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</i> <i>(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i> <i>1. die biologische Vielfalt,</i> <i>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> <i>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <i>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i>	Die Planung berücksichtigt diese Ziele im Grundsatz, da es sich um ein planungsrechtlich bereits als Sondergebiet ausgewiesenes Gebiet handelt. Mit der Planung werden aber über die planungsrechtliche Ausweisung hinaus Teilbereich ehemals als Grünflächen ausgewiesenen Flächen beansprucht. Diese Biotop- und Lebensraumverluste sowie dauerhaften Bodenbeeinträchtigungen werden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. Eine externe Kompensation wird erforderlich.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i>	Mit der Planung werden überwiegend bereits planungsrechtlich vorbelastete Flächen in Anspruch genommen, die zudem durch Altlasten – insbesondere Bauschutt und Brandreste belastet sind. Eine gutachterliche Untersuchung hierzu liegt vor. Über die planungsrechtliche Bestandsausweisung hinaus werden weitere Teilflächen beansprucht. Diese zusätzliche Bodeninanspruchnahme und Versiegelung im Siedlungsrandbereich ist als Eingriff zu werten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i> <i>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.</i> <i>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</i>	Mit der überwiegend bestandsorientierten Festsetzung von Sondergebieten ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten. Die Schutzbestimmungen zum Trinkwasserschutzgebiet (Zone II und Zone III) sind einzuhalten. Die Vorbelastungen durch die Altlasten im Oberboden sind zu beachten.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i>	Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, da der Bereich in den rechtskräftigen Ursprungsplänen bereits als Sondergebiete ausgewiesen sind und wesentliche Beeinträchtigungen der Ausweisung nicht angenommen werden.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Schutzgebiete und ausgewiesene Schutzobjekte des Naturschutzrechts sind im Plangebiet oder dem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.⁶ Doch unterliegt auch der Siedlungsbereich von Juist den Kriterien als für Gastvögel wertvolle Bereiche 2018 (Gebietsname Juist Ost, Bewertungsstufe: nationale Bedeutung) sowie für Brutvögel wertvolle Bereiche 2010 (landesweite Bedeutung) Der Dünenkomplex im Norden von Juist und der Schutzdeich im Süden markierten die Grenze des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer, sowie das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet Niedersächsisches Wattenmeer - in einem Mindestabstand von 150 m zum Plangebiet. Beeinträchtigungen des Nationalparks bzw. der Natura-2000 Gebiete sind vor dem Hintergrund des Abstandes, des bestehenden Siedlungsraumes sowie der fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen dem bebauten Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten (vgl. auch Kap. 1.2.3).	
Landschaftsrahmenplan⁷	
Im Plangebiet liegen keine weiteren aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor.	Aufgrund der Bestandssituation werden keine Maßnahmen erforderlich.

⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen, Schutzgebiete (Zugriff 13.08.2021)

⁷ Landkreis Aurich, 1996

1.2.2 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁸

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

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der einrahmenden Bebauung sind nur Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln zu erwarten. Aufgrund des Fehlens von bestehenden Gebäuden oder Großbäumen können auch Quartierspotentiale für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

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

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Zum Schutz der Tiere und zur Vermeidung von Tötungen und Gefährdungen möglicherweise in den Strauchbeständen und der grasreichen Staudenfluren vorkommenden Brutvögeln sind unvermeidbare Gehölzbeseitigungen oder die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten durchzuführen (Winterhalbjahr Anfang Oktober bis Ende Februar), sofern nicht auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachgewiesen werden kann, dass keine Brutvorkommen bzw. keine Vogelbrutlege betroffen sind.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche bereits im Siedlungsumfeld liegt, so dass angenommen werden kann, dass sich die Störf Wirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) durch die vorliegende nicht signifikant verändern wird. Zudem erfolgen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten in den Wintermonaten.

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

Mit der Ergänzung des Siedlungsbereiches um einen zwar planungsrechtlich als Bauflächen ausgewiesenen Bereich, der aber derzeit noch unbebaut ist und brach liegt, sind Brutvorkommen von Boden- und Gebüschbrütern nicht auszuschließen. Es ist aber nicht von dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen, da keine Altbäume mit Höhlen oder dauerhaften Niststandorten ausgeprägt sind. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass die siedlungstoleranten Arten das Plangebiet sowie das Umfeld weiterhin nutzen; zudem wird der südliche Deichschutzbereich von baulichen Anlagen freigehalten, so dass insgesamt an diesem von Siedlungsstrukturen vorbelasteten Raum die ökologische Funktion von potentiellen Lebens- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

⁸ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Bauzeiten) erforderlich.

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

1.2.3 FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

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

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

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



Abb.: Lage des Plangebietes zu FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten

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

Der Begriff „Erhaltungsziele“ ist wie folgt definiert:

Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes

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

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

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

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

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

Folgende vorhabenbezogene Parameter werden in Bezug auf die Natur 2000 Verträglichkeit geprüft bzw. herangezogen:

- Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der FFH-Grenzen und es handelt sich um einen im Siedlungszusammenhang liegenden Bereich, nur nach Süden schließt die offene Deichschutzzone an.
- Die von dem Vorhaben abzuleitenden Wirkfaktoren umfassen baubedingte Wirkfaktoren, die aber auf das Grundstück beschränkt bleiben, bzw. Lärm, Staub und Erschütterungen und Lichtemissionen der Bauphase umfassen, die nur kurzfristig und zeitlich begrenzt auftreten, so dass zwar kurzfristige Scheuchwirkungen auftreten können, die aber

aufgrund der Kleinflächigkeit der Baumaßnahme, der zeitlichen Begrenzung und der Umgebungskulisse mit bestehenden baulichen Anlagen nicht erheblich eingestuft werden.

- Bezüglich der anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren sind mit der Siedlungserweiterung zwar zusätzliche bauliche Anlagen verbunden, die sich aber in den Siedlungskontext einfügen und in ihrer Ausdehnung nicht wesentlich über die Bestandsbebauung hinausgehen. Zudem ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, so dass weder eine relevante flächenbezogene Ausdehnung noch eine Höhererweiterung vorliegt.
- Aufgrund der Lage sowie der Entfernung von mindestens 150 m und den das Schutzgebiet im Süden abschirmende Deich lassen sich keine direkten und indirekten Beeinträchtigungen der o.g. relevanten FFH-Lebensräume und FFH-Lebensraumtypen ableiten.
- Prioritäre Lebensraumtypen sind von der Planung nicht direkt betroffen.
- 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.
- Auch sind im Plangebiet keine Strukturen ausgeprägt, die für die relevanten Arten von Bedeutung sind oder ein entsprechendes Entwicklungspotential aufweisen.
- Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang sind auch keine bedeutenden Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet anzunehmen.

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.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Planungsrechtlicher Bestand

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14, der ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur- Heil- und Erholungszwecke festsetzt bzw. angrenzend die 1. Änderung, die ein Sondergebiet für Wohngebäude und Wohnungen sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements ausweist. Zudem werden südliche Teilflächen als Grünflächen ausgewiesen, auch als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Südwestliche Teilbereiche überlagern den Bebauungsplan Nr. 7, bzw. die 2. Änderung, die ebenfalls Sondergebiete für Kur-, Heil und Erholungszwecke, aber auch Grünflächen festsetzen.

2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

In der derzeitigen Ausprägung der **Biotopstrukturen und Nutzungen** handelt es sich bei dem Plangebiet um innerörtliche Freiflächen, die brachliegen. Es hat sich eine grasreiche Staudenflur aufgrund ausgesetzter landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung ausgebildet, die teilweise Gehölzaufwuchs aufweist. Die Zuwegung nach Norden zur Dünenstraße ist gepflastert. Die umgebenden Wohnnutzungen sind durch große Rasenflächen geprägt. Nach Süden schließen sich die Grünlandgenutzten Freiflächen der Deichschutzzone an.

Nach den Umweltkarten des NLWKN⁹ unterliegt das angrenzende Vogelschutzgebiet einer nationalen Bedeutung für Gastvögel. Das Plangebiet selbst wird für Brutvögel mit landesweiter Bedeutung eingestuft.

- Bei Nichtumsetzung der Planung ist – sofern nicht aufgrund des Planrechtes andere Vorhaben umgesetzt werden - von einer fortschreitenden Sukzession mit Zunahme des Gehölzauswuchses auszugehen.

Die **Böden** des nördlichen Plangebietes, das zu den Dünen überleitet, sind als inseltypische tiefere Regosole ausgebildet, einem im Landesvergleich seltenen Boden, hervorgegangen als Ranker aus jungen Dünensanden, auf älteren Dünensanden auch Podsole, in Dünentälern Gleye aus Flugsanden; seeseitig verbreitet zeitweilig überflutete Strandböden aus marinen, kalkhaltigen Sanden. Das südwestliche Plangebiet geht in die Seemarschen über, ausgebildet im Plangebiet als mittlere Kalkmarsch. Im Bereich der Marschböden ist das Vorkommen von sulfatsauren Böden in niedersächsischen Küstengebieten (unterhalb von 2 m Tiefe) anzunehmen. Anzunehmen bei jungem schwefelarmem, verbreitet kalkreicherem Material - Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete (Grodin ab dem 17. Jh.), bei schluffig-feinsandigen kalkhaltigen Wattablagerungen, schwefelarmen fluviatilen Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus. Als Maßnahme werden Erkundung nur in Ausnahmefällen als sinnvollerachtet.¹⁰ Darüber hinaus liegt für das Plangebiet ein Altlastenverdacht vor, so dass eine Beprobung¹¹ durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurden mächtige Einlagerungen von Hausmüll und Bauschutt sowie Hausbrandmaterial festgestellt (insgesamt schätzungsweise 3.000 m³). Hierbei handelt es sich nach abfallrechtlicher Deklaration um Einstufungen von LAGA Z1 bis LAGA >Z2 (gefährlicher Abfall). Vor dem Hintergrund einer Umnutzung des Geländes sollte eine Sanierung durch Bodenaushub erfolgen. Sickerwasserprognosen am benachbarten Gelände haben gezeigt, dass das

⁹ interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

¹⁰ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 8/2021

¹¹ Böker und Partner: Altlasten Baugrund Geotechnik Grundwasser Gebäudeschadstoffe Entsorgungsplanung: Grundstück Flugplatzstraße Inselgemeinde Juist Beprobung von Baggerschürfen Geotechnischer Untersuchungsbericht 15.10.2020

Ablagerungsmaterial dauerhaft negative Auswirkungen auf das Grundwasser hat. Deshalb ist die vollständige Entfernung des Hausbrandmaterials zu empfehlen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das **Grundwasser** steht oberflächennah an (im Bereich des Regosol liegt der mittlere Grundwasserhochstand bei 11 dm unter Geländeoberfläche (GOF), der mittlere Grundwassertiefstand bei 6 dm u. GOF und im Bereich der Kalkmarsch wird der mittlere Grundwasserhochstand mit: 0 dm unter GOF, der mittlere Grundwassertiefstand mit 6 dm u. GOF angegeben).

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Norden bezogen auf den Untersuchungszeitraum von 1981 - 2010 bei der Stufe 6, d. h. bei >250 - 300 mm/a auf der südlichen Teilfläche steigt die Neubildungsrate auf Stufe 7: >300 - 350 mm/a

Der untere Grundwasserleiter ist fast oder vollständig versalzt, jedoch liegt auf den Inseln im Dünenbereich eine Besonderheit in Form einer Grundwasserlinse vor, die zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. Aufgrund der Art und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential jedoch gering.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Trinkwasserschutzgebiet der Insel.

- Bei Nichtumsetzung der Planung ist – sofern nicht aufgrund des Planrechtes andere Vorhaben umgesetzt werden - von einem den Standortverhältnissen entsprechenden Boden- und Grundwasserhaushalt auszugehen. Änderungen sind nicht abzuleiten. Die Altlastenbelastung besteht weiterhin.

Aus dem Jahresniederschlag, der bei 700-800 mm liegt und der Jahresverdunstung, die bei 500-550 mm liegt, ergibt sich eine klimatische Wasserbilanz aus ca. 200-300 mm pro Jahr, deren Tendenz im Rückschluss fallend ist. Die Jahrestemperatur liegt bei ungefähr neun Grad Celsius.¹²

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse sind für das **Kleinklima** die versiegelten Flächen und Gebäude von Bedeutung. Das Plangebiet liegt im Siedlungsumfeld, jedoch grenzen im Süden und Osten die Freiflächen der Deichschutzzone an, die als Kaltluftentstehungsgebiete ausgleichend wirken.

- Bei Nichtumsetzung der Planung ist keine Änderung der standörtlichen klimatischen Situation abzuleiten; Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert.

Das **Landschaftsbild** des unmittelbaren Plangebietes in der derzeitigen Ausprägung wird durch die aufgelassene Grünflächen-/Grünlandnutzung bestimmt, während die umgebenden Freiflächen gärtnerisch genutzt werden. Auch prägen Gebäudekomplexe das Umfeld des Plangebietes, während im Süden offene Bereiche den Blick bis zu dem Schutzdeich zulassen.

Auch wenn das Plangebiet aktuell nicht genutzt und gepflegt wird, liegt es doch im Siedlungszusammenhang von Juist.

- Bei Nichtumsetzung ist nicht von einer wesentlichen Änderung auszugehen.

Für die Betrachtung des **Menschen** sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.¹³

¹² LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 8/2021

¹³ Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

Während das Plangebiet noch unbebaut ist, wird das Umfeld durch Wohngebäude, mit Schwerpunkt Ferienwohnen geprägt, so dass neben dem Wohnungsaspekt auch die Freizeit- und Erholungsnutzung relevant ist.

- Bei Nichtumsetzung ist nicht von einer wesentlichen Änderung auszugehen.

Relevante Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Wechselwirkungen

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

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

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Für die Prüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanung im Detail denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Rechtskräftige Bebauungspläne	VHB Inselkaten, Mehrfamilienhaus	Eingriffsbeurteilung
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil und Erholungszwecke; für Wohngebäude und Wohnungen sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements Festsetzung mit II Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. Überschreitung beträgt die Versiegelung bis zu 45% Flächenanteil rd. 1.735 m ²	Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/Dauerwohnen; Anpflanzung von 6 Bäumen Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss reduziert. Gemäß Vorhabenbeschreibung ergibt sich eine Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen insgesamt von etwa 1.389 m ²	Übernahme der Art der baulichen Nutzung Vergleichbare Flächenausnutzung Keine wesentliche Änderung gegenüber Planungsrecht ⇒ Kein Eingriff ⇒ Teilausgleich
Private Grünfläche Grünland z.T. mit Anpflanzgebot auf ca. 1.510 m ²	Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/Dauerwohnen; Im Süden Übernahme der Deichschutzzone	Änderung der Festsetzung vorhabenbezogen von Grünfläche in Sondergebietsfläche; einschließlich Flächeninanspruchnahme und zusätzlicher Versiegelung ⇒ Eingriff Erweiterung des Sondergebietes aber Verbot baulicher Anlagen innerhalb der Deichschutzzone; Erhöhung der Nutzungsintensität von Grünland in Gartennutzung ⇒ Kein Eingriff
Übernahme Altlastenfläche		Gutachterliche Untersuchung und Sanierungsempfehlung ⇒ Kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, sind mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage der Ursprungsbebauungspläne durch Änderung der Festsetzung ehemals festgesetzter Grünflächen in ein Sondergebiet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Festsetzung vorgesehen, die zu einem Eingriff führen werden. Daher werden die Auswirkungen schutzgutbezogen im Weiteren prognostiziert.

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Während die Umnutzung bereits bestehender Bauflächenfestsetzungen keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aufweist, ist mit der baulichen Überprägung der Grünflächenfestsetzungen ein Biotop- und Lebensraumverlust zu erwarten – insbesondere im Bereich mit Pflanzbindung.

Die Erweiterung der baulichen Anlagen auf bisher als Grünflächen – Grünland – festgesetzten Flächen bedingt somit einen dauerhaften Verlust der Vegetationsbestände. Auch eine gärtnerische Nutzung der Freiflächen führt zu einer Abnahme der Biotopwertigkeit gegenüber einer Dauergrünlandnutzung.

Mit Übernahme der Deichschutzzone sind restriktive Vorgaben verbunden, die sowohl jegliche baulichen Anlagen als auch Nutzungen ausschließen. Daher ist von einer Beibehaltung der bestehenden Nutzung bzw. Biotopwertigkeit auf diesen südlichen Flächen auszugehen.

Mit dem Verlust der Grünfläche sind erhebliche Beeinträchtigungen abzuleiten, die entsprechend als Eingriffe in die Eingriffsbilanz einzustellen sind.

2.3.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten mit vergleichbaren Flächeninanspruchnahmen gegenüber dem Planrecht führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

Doch führt die zusätzliche Versiegelung von Grundflächen gegenüber dem Planungsrecht auf ehemals festgesetzten Grünflächen zu weiteren und dauerhaften Flächeninanspruchnahmen, die infolge direkter, langfristiger und ständiger und somit negativer Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und somit in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

Die fachgerechte Altlastensanierung ist im gesamten Plangebiet zu beachten.

2.3.3 Auswirkungen auf Wasser

Die Bauflächen des Plangebietes entfallen als Flächen für die Grundwasserneubildung. Zudem fällt auf den zusätzlich versiegelten Bauflächen ein höherer Anteil abzuführendes Oberflächenwasser an.

Aufgrund der angrenzenden und teilweise überlagernden Deichschutzzone ist eine teilweise Versickerung anzunehmen.

2.3.4 Auswirkungen auf Klima/Luft

Mit der Planung wird eine Erhöhung der klimarelevanten Versiegelung vorbereitet. Jedoch handelt es sich um einen im Siedlungszusammenhang eingebundenen Bereich mit insgesamt sechs Häusern, so dass aufgrund der einrahmenden innergebietslichen Freiflächen, der unverbauten Deichschutzzonen und des hohen Luftaustauschs auf der Insel eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abgeleitet wird.

Von nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität wird bei der Erweiterung im bestehenden Siedlungszusammenhang nicht ausgegangen.

2.3.5 Auswirkungen auf Landschaft

Der Anteil an Bauflächen wird innerhalb der bereits planungsrechtlich weitgehend überprägten und im Umfeld an bauliche Strukturen angepassten Bedingungen nicht wesentlich verändert. Zudem wird gegenüber dem Planungsrecht die Geschossigkeit reduziert und durch die Übernahme der Deichschutzzone wird die Bebauung begrenzt. Der offene Charakter des Deichlandes wird gewahrt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Bebauung innerhalb des Siedlungszusammenhangs nicht angenommen.

2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen

Der Standort ist durch die bestehenden Bebauungsplanungen und der umgebenden Nutzungen vorgeprägt.

Es erfolgt zwar eine Erweiterung der Bebauung gegenüber dem bestehenden Planrecht, jedoch wird die Baugrenze, die durch die Deichschutzzone markiert ist, nicht überschritten. Über das Maß der Flächeninanspruchnahmen hinaus, die im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden, sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten.

2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige, relevante Sachgüter sind nicht betroffen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Die Planung folgt den Grundsätzen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, da überwiegend bereits planungsrechtlich vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden und die wesentlichen baulichen Merkmale mit der Sondergebietsausweisung, Zweckbestimmung Ferienwohnen/ Dauerwohnen aus der Ursprungsplanung abgeleitet werden können. Zudem wird die Deichschutzzone als offener, unverbauter Bereich übernommen und somit bleibt auch der Ortsrand in der derzeitigen Abgrenzung gewahrt. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wie Brutvögel sind die bauvorbereitenden Maßnahmen, insbesondere ggf. erforderliche Gehölzfällungen, außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.
- Zur Förderung der standortgerechten Dünen/Inselvegetation sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig.
- 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 meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Zum Grundwasserschutz sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzzonen II und III, (Auflagen der WSG-VO vom 07.02.1969 und der landesweiten allgemeinen Schutzgebietsverordnung (SchuVO) vom 09.11.2009) zu beachten.
- Die erforderliche Bodensanierung und der Schutz des Grundwassers bedingen eine ordnungsgemäße Sanierung des Gebietes und eine entsprechende fachgerechte Entsorgung des belasteten Materials.

- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundstücksflächen sollen nach der Bodensanierung vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Unbelasteter Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Maßnahmen zum innergebietlichen Ausgleich von Beeinträchtigungen sind durch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen vorgesehen. So sind zu Erhöhung der Strukturvielfalt und der landschaftsgerechten Begrünung des Gebietes außerhalb der Deichschutzzone sechs standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm oder Obstbäume (Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind u.a. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) sowie Obstbäume in Sorten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

2.4.3 Eingriffsregelung

Wie in Kap. 2.3.1 – 2.3.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung auf Teilflächen erhebliche Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktion im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie den Boden. Mit der Planung ergeben sich insbesondere im Bereich der Sondergebietsausweisung auf der Grünflächenfestsetzung erhebliche Änderungen gegenüber dem bestehenden Planrecht, die zu einer höheren Flächenausnutzbarkeit führen und somit als eingriffsrelevant eingestuft werden. Für die Kompensationsermittlung wird auf Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* des Städtetages (2013) eine überschlägige Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Erhöhung der Ausnutzungsziffern bzw. durch Gegenüberstellung vom planungsrechtlichen Bestand¹⁴ und Planung durchgeführt.

¹⁴ Die Wertigkeiten der Ursprungspläne werden denen der Arbeitshilfe zur besseren Vergleichbarkeit angepasst

Bestandswert	Größe m²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,3 auf 1.735 m²			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (45%), ger.	781	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	954	1	954
Private Grünfläche - Zweckbestimmung Grünland	750	2	1.500
Private Grünfläche – mit Pflanzgebot	760	3	2.280
Fläche vorher	3.245		4.734

Planungswert	Größe m²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit vorhabenbezogener Flächeninanspruchnahme, davon			
überbaute Fläche gemäß Vorhaben (incl. Nebenanl.)	1.389	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten/Freiflächen)	993		
davon 6 Baumpflanzungen a 10 m²	60	2	120
sonstige gärtnerisch gestaltete Fläche	933	1	933
Übernahme Deichschutzzone	863	2	1.726
Fläche nachher	3.245		2.779

Kompensationsdefizit: 1.955 Werteinheiten

Eine externe Kompensation wird erforderlich.

Externe Kompensation VHB 6 -Inselkaten

Das innergebietlich nicht auszugleichende Kompensationsdefizit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 wurde mit 1.955 Werteinheiten ermittelt.

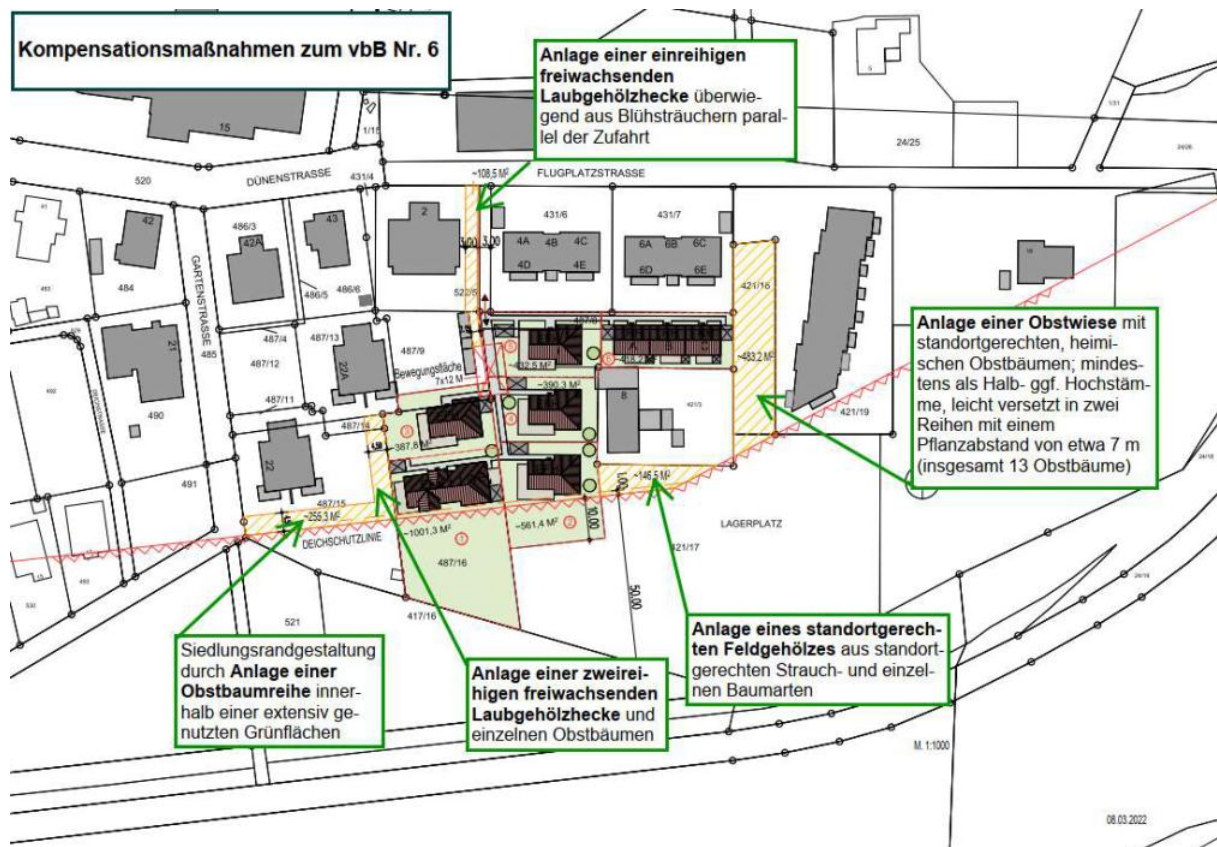
Nach Rücksprache mit der UNB des Landkreises kann die freiwillige von Fördermitteln unabhängige Entwicklung von Siedlungsflächen zur Förderung der Artenvielfalt kompensatorische Werte erzeugen.

Diesbezüglich stehen für die externe Kompensation Flächen der Vorhabenträger zur Verfügung, die mit der UNB des Landkreises Aurich abgestimmt und verbindlich dem Vorhaben zugeordnet werden.

Die Maßnahmen werden auf den privaten Flächen umgesetzt und liegen in räumlicher Nähe zum Vorhaben im Siedlungsrandbereich.

Es sind daher aufgrund der Lage typische Maßnahmen von Ortsrandstrukturen umzusetzen, die sowohl der Einbindung der Vorhaben in das Umfeld und dem Landschaftsbild entsprechen als auch der Ergänzung der Biotop- und Lebensraumstrukturen zur Förderung der Artenvielfalt dienen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen umzusetzen, die in der nachstehenden Übersicht zusammengefasst und räumlich zugeordnet sind:



Anlage und Entwicklung einer Obstwiese auf einer Fläche von 483,2 m² östlich des Vorhabengebietes. Abzüglich einer bestehenden Zuwegung verbleibt noch eine Fläche von 437 m² zur Umsetzung der Maßnahme. Auf dieser Fläche sind insgesamt 13 heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstämme in zwei Reihen, versetzt, mit einem Pflanzabstand von etwa 7 m zu pflanzen und zu pflegen. Die Wiese ist als artenreiche Grünfläche extensiv zu pflegen (2 x jährliche Mahd nach der Brutzeit).

Anlage einer Obstbaumreihe zur Ortsrandeingrünung im Südwesten. Innerhalb einer extensiv zu pflegenden, als Wildwiese anzulegenden Grünfläche sind in einem Pflanzabstand von etwa 7 m insgesamt 5 Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme zu pflanzen und zu pflegen. Die Wildwiese ist mit einer artenreichen Wildwiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2-malige Mahd nach der Brutzeit).

Anlage eines standortgerechten Feldgehölzes südöstlich des Vorhabengebietes aus standortgerechten Strauch- und einzelnen Baumarten auf der insgesamt 146,5 m² großen Randfläche im Übergang zur Deichschutzzone. Zur Entwicklung eines abgestuften und artenreichen Bestandes ist in den Außenbereichen eine lockere Strauchpflanzung aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) Hundsrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avellana*) und Holunder (*Sambucus nigra*) in einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen und mittig sind 3 Laubbäume (Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und/oder Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen und zu pflegen.

Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke auf insgesamt 108,5 m² an der Zufahrt, wobei standortgerechte Sträucher wie Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zur Entwicklung einer vielfältigen Blühhecke zu verwenden sind. Für die freiwachsende Hecke sind die Sträucher innerhalb der 3 m breiten Pflanzfläche in einem Pflanzabstand von 1,5 m anzupflanzen.

Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke westlich an das Vorhabengebiet anschließend und nach Süden in die freie Landschaft überleitend. Die Maßnahme steht in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der Pflanzung einer Obstbaumreihe mit Wildwiesensaum am südwestlichen Abschnitt (die Gesamtfläche umfasst 255,3 m²). Zur Entwicklung einer artenreichen und vielfältigen Heckenstruktur sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,5 m zuvor genannte Straucharten zuzüglich von Eberesche und Feldahorn zu pflanzen und zu erhalten.

Die Maßnahmenflächen sind dauerhaft anzulegen und abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Umsetzung der Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von rd. 950 m² bewirkt gegenüber der Ausgangssituation insbesondere vor dem Hintergrund der Sondergebietsfestsetzungen eine Erhöhung der Struktur-, Biotop- und Artenvielfalt, die kompensatorische Wirkungen sowohl für die Arten- und Lebensgemeinschaften, für den Boden als auch für das Landschafts- und Ortsbild entfalten können. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Aufwertung von 2 Wertstufen ergibt sich somit ein Kompensationswert von 1.900 Werteinheiten. Zur vollständigen Kompensation sind zudem auf dem westlichen Grundstück (487/14 u. 487/15) noch drei standortgerechte Einzelbäume mit einem Kompensationswert von insgesamt 60 Werteinheiten zu pflanzen.

Somit ist das ermittelte Wertpunktedefizit von 1.955 Werteinheiten durch Umsetzung des Vorhabens mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen mit einem Gesamtkompensationswert von rd. 1.960 WE auszugleichen.

Die Maßnahmen sind durch eine grundbuchliche Eintragung zu sichern.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bestandssituation im Umfeld mit der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauungspläne, die für dieses Gebiet vorliegen, ergibt sich keine anderweitige Standortdiskussion. Auch die innergebietsliche Flächenaufteilung ergibt sich durch den Flächenzuschnitt und der erforderlichen Erschließung im Norden zur Flughafenstraße und unter Berücksichtigung der Deichschutzzone.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Grundlagen wurden gängiges Kartenmaterial, vorliegende Gutachten und die Ursprungsbebauungspläne ausgewertet. Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume

verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln.

Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für fünf Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus wird das bauleitplanerische Ziel verfolgt, den Bedarf an Ferienwohnen und Dauerwohnen ergänzend zu decken. Daher wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen / Dauerwohnen“ ausgewiesen.

Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 mit Ausweisung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung Kur-, Heil- und Erholungszwecke sowie dem Bebauungsplan Nr. 7 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, ebenfalls mit Sondergebieten, Zweckbestimmung Kur-, Heil- und Erholungszwecke. Neben der Ausweisung von Sondergebieten sind in den Ursprungsplänen auch randliche Grünflächen festgesetzt worden, mit der Zweckbestimmung Dauergrünland, einschließlich der 50 m Deichschutzzone.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 6 werden neben der vorhabenbedingten Anpassung der bestehenden Sondergebietsfestsetzungen zur Realisierung der fünf Inselkaten und des Mehrfamilienhauses auch Grünflächen in Anspruch genommen. Zum einen handelt es sich um private Grünflächen mit Anpflanzgebot, zum anderen um private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland.

Während mit der Planung innerhalb der Sondergebietsausweisungen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erhöht sich mit den Neubauten im Bereich der Festsetzungen von Grünflächen die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, die als Eingriffe in die Eingriffsbeurteilung eingestellt werden. Mit der Übernahme der Deichschutzzone und der damit verbundenen restriktiven Nutzungsbeschränkungen sind gegenüber der Grünflächenfestsetzung keine Änderungen abzuleiten.

Als Eingriffe verbleiben somit Beeinträchtigungen durch den Vegetations- und Lebensraumverlust sowie die versiegelungsbedingte Bodenbeeinträchtigung, die über das Maß der bisherigen Festsetzungen hinausgehen. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

In der Bauphase sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

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

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von

Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4;
NLWKN Stand Juli 2016, Neuauflage Februar 2020

- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2021): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Landkreis Aurich: Landschaftsrahmenplan. Stand 1993
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Beprobung von Baggerschürfen/ Geotechnischer Untersuchungsbericht, Böker & Partner, Cloppenburg, Straße 2-4, 26135 Oldenburg, Stand 29.10.2020

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Siedlungszusammenhang von Juist; baurechtlicher Bestand durch Bebauungspläne Nr. 7, einschl. 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 14. Kein baulicher Bestand
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 0,32 ha, wovon eine Teilfläche von 1.735 m ² planungsrechtlich als Sondergebiet und 1.510 m ² als Grünflächen festgesetzt sind. Umsetzung der Bebauung und Erweiterung auf bisherigen Grünflächen, mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Betroffen sind unbebaute und brachliegende Grünflächen mit entsprechenden Lebensraumstrukturen sowie Böden mit teilweise besonderem Schutzbedarf (seltene Böden).
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Relevante Auswirkungen durch die Lärmimmissionen sind jedoch nicht zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Vorliegende Altlasten sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Darüber hinaus liegen keine Angaben über Art und Menge von Abfällen, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit den Sondergebieten keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Sondergebietsnutzung für Ferien und Dauerwohnen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang von Juist und unterliegt ebenfalls planungsrechtlichen Vorgaben, so dass sich die Planung in den Gesamtkontext der Bebauung einpasst. Auch wird die Deichschutzzone mit Verbot jeglicher baulicher Anlagen eingehalten. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Gegenüber dem Planrecht ergibt sich eine Erhöhung der klimarelevanten Versiegelung anzusetzen ist. Dieser wird in die Eingriffsregelung eingestellt, gemindert werden die Beeinträchtigungen durch Übernahme der Deichschutzzone im Süden des Plangebiets. Darüber hinaus sind keine besonderen Belastungen durch Emissionen anzunehmen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Erweiterungen der Flächeninanspruchnahme über das planungsrechtliche Maß hinaus mit potentiellen Betroffenheiten siedlungstoleranter Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	x	X	Erweiterungen der Flächeninanspruchnahme über das planungsrechtliche Maß hinaus mit Vegetationsverlusten. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme; sonst annähernd vergleichbare Festsetzungen mit Planrecht
Boden	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine geringe zusätzliche Boden-inanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Altlasten
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Nur kleinflächig versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsrate, keine erhebliche Betroffenheit
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Keine erhebliche Erhöhung von Emissionen (Hausbrand).
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Aufgrund nur kleinflächiger Flächeninanspruchnahme im Siedlungszusammenhang und Übernahme der Deichschutzzone mit Verbot baulicher Anlagen keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Kleinflächige Erweiterung im Siedlungszusammenhang, aufgrund angrenzender Strukturen jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung.

Inbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorbereitend	positiv	negativ	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Siedlungsrandbereich mit aufgelassener Nutzung; keine besondere biologische Vielfalt.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Angrenzende Natura 2000-Gebiet, eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000 Gebietes wird angenommen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Keine relevante Auswirkungen durch Lärmimmissionen
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Keine relevanten Betroffenheiten
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Nutzungen entsprechend vorliegender Sondergebietsfestsetzungen
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Altlastensanierung erforderlich, sonstige anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsrahmenplan	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

