

Gemeinde Juist

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 3

„Touristisches Wohngebiet Ost“



Übersichtsplan

Vorentwurf

Begründung

Juni 2017

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 Planungen

1.	EINLEITUNG.....	1
1.1.	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.4	Planungsrahmenbedingungen	2
1.4.1	Raumordnung.....	2
1.4.3	Bebauungsplan	3
1.5	Satzungen	4
1.6	Beschreibung des Plangebietes	4
1.7	Rechtsslage / Begrifflichkeiten.....	5
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2.1	Planungserfordernis	7
2.2	Grundsätzliche Ziele.....	8
2.3	Entwicklungsziele der Gemeinde Juist.....	8
2.4	Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der Insel	9
2.5	Ziele und Inhalte der Neuaufstellung des Bebauungsplanes	10
2.6	Begründung des Bedarfs nach (Dauer-)Wohnraum	11
2.7	Neuaufstellung	11
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	12
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	12
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	12
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	12
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
3.2	Relevante Abwägungsbelange	12
3.2.1	Verkehrliche Belange	12
3.2.2	Belange der Ver- und Entsorgung, Brandschutz	13
3.2.3	Belange der Oberflächenentwässerung	13
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
3.2.5	Altlasten und Kampfmittel	14
3.2.6	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege	14
3.2.7	Belange der Trinkwassergewinnung.....	14
3.2.8	Belange des Küstenschutzes.....	15
3.2.9	Belange des Klimaschutzes.....	15
3.2.10	Belange von Natur und Landschaft.....	15
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1	17
4.1	Sonstige Sondergebiete SO ₁	18
4.2	Sicherung von Wohnraum für den dauerhaften Aufenthalt.....	20
4.3	Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen	23
4.4	Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke.....	23
4.5	Grünplanerische Festsetzungen	24
4.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	25
4.7	Anzahl der Vollgeschosse	25
4.8	Trauf- und Firsthöhen	25
4.9	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	26
4.10	Vorbauten.....	27

4.11	Grundstücksgröße	27
4.12	Immissionsschutz	27
4.13	Küstenschutz	28
4.14	Örtliche Bauvorschriften	29
4.15	Bestandsschutz	29
5.	HINWEISE.....	29
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	31
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	31
6.2	Ver- und Entsorgung	31
1	EINLEITUNG.....	33
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	33
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung.....	34
1.2.1	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	34
1.2.2	Artenschutz	36
1.2.3	FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz	38
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	41
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	41
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
2.1.2	Fläche und Boden	42
2.1.3	Wasser	43
2.1.4	Klima, Luft	43
2.1.5	Landschaft/Ortsbild.....	43
2.1.6	Mensch.....	44
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
2.2	Wechselwirkungen	45
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen	45
2.2.1	Auswirkungen auf Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt	48
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	48
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	48
2.2.4	Auswirkungen auf Klima/Luft	48
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	49
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	49
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	49
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	49
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	50
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	50
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	51
2.3.3	Eingriffsregelung.....	51
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	53
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	53
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	54
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	54
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	54

ANLAGEN

Bestandsanalyse vorhandene Nutzungen

Bestandsermittlung der unterschiedlichen Firsthöhen

TEIL I DER BEGRÜNDUNG:

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

In den vergangenen Jahren wurden auf der Insel Juist zunehmend Häuser von Investoren aufgekauft, anschließend erweitert oder durch Objekte mit mehreren Wohneinheiten ersetzt. Der Weiterverkauf erfolgte oft an Festländer, mit dem Ergebnis, dass die Wohnungen zum Teil als Zweitwohnung genutzt werden und nicht mehr der Vermietung unterliegen. Die ursprüngliche Struktur, dass Juister Bürger Gäste in ihrem Haus beherbergen, verschwindet zunehmend. Auch die Umwandlung von Hotelnutzungen in Eigentumswohnungen fand bereits statt und wird sich aller Voraussicht nach auch in Zukunft weiter fortsetzen.

Durch die zunehmenden Spekulationen der Investoren steigen die Immobilienpreise auf der Insel stark an, so dass es den einheimischen Bürgern kaum noch möglich ist, bezahlbares Eigentum zu erwerben. Auch die Kurzzeitvermietung an Touristen ist oftmals lukrativer als die Dauervermietung, so dass sich viele Insulaner gezwungen sehen, auf das Festland abzuwandern. Parallel wirkt sich der zunehmende Mangel an Personalwohnungen negativ auf die touristischen Angebote und die damit einhergehenden Dienstleistungen aus.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es daher, einen Mindestanteil an (Dauer-) Wohnraum für Juister Bürger zu sichern, aber auch den vielfältigen Nutzungsmix aus Gästebeherbergung, (Dauer-)Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie usw., der für das Fortbestehen der Insel maßgeblich ist zu erhalten. Gleichzeitig soll die zentrale Versorgungsfunktion aufrechterhalten und gesichert werden. Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll mit den rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln ein Regularium formuliert werden, das die Struktur des zentralen Ortskerns beschreibt und gleichzeitig "mittelbar" Einfluss auf zukünftige Entwicklung nimmt.

Die derzeitigen Bebauungspläne der Gemeinde Juist stellen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die *die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung* gem. § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB gewährleistet, nicht mehr sicher. Die Gemeinde sieht sich daher in der Pflicht, die gesamten Bebauungspläne des Siedlungsbereiches zu überprüfen und neu aufzustellen.

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Juist beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Touristisches Wohngebiet Ost“, um die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Gemeinde dabei das Ziel, (Dauer-)Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern und gleichzeitig eine moderate Steigerung der Gästebettenzahl zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 3 sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 hat eine Größe von 13,3 ha. und grenzt östlich an den zentralen Siedlungsbereich der Insel Juist an. Begrenzt wird dieser im Norden durch das Wasserwerk und im Süden durch das Grünland an bis zum Deich an der Gartenstraße. Im Westen wird er durch die Enno-Arends-Straße“ und im auf Höhe des Inselhospizes begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

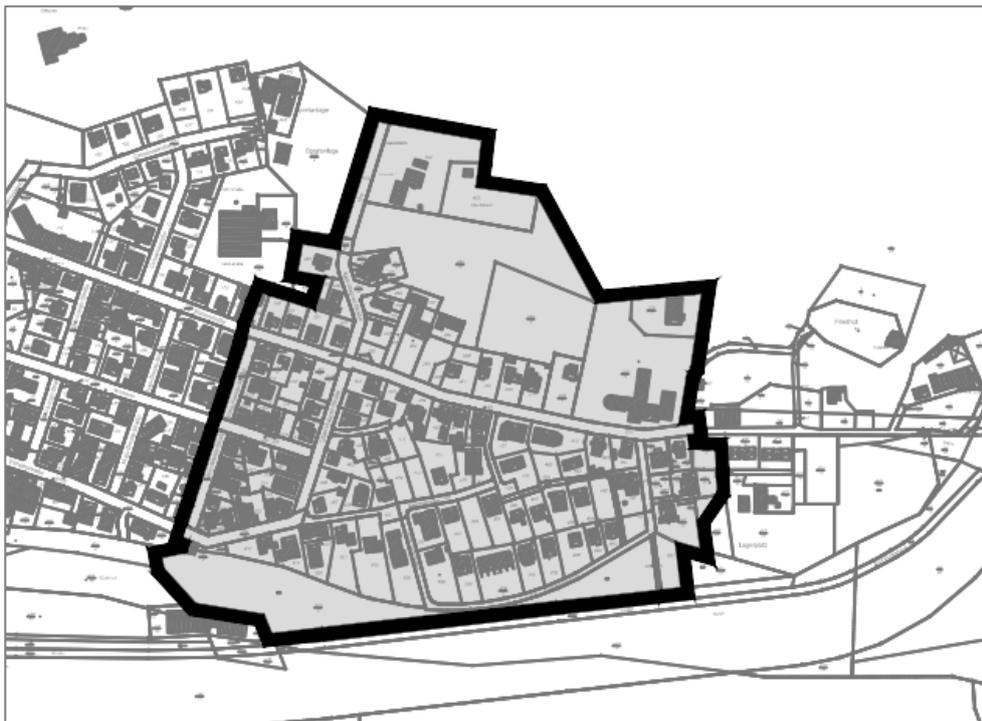


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 „Touristisches Wohngebiet Ost“

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

LROP 2008

Im **Landesraumordnungsprogramm** LROP (2008 und Fortschreibung 2012) liegt die Insel Juist mitten im Nationalpark Wattenmeer. Der Siedlungsbereich der Insel ist jedoch von der Darstellung ausgenommen.

Weiter wird in der Textfassung mit beschreibender Darstellung unter 1.4 „*integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres*“ festgelegt, dass touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Außerdem sind in der niedersächsischen Küstenzone durch eine ganzheitliche, räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.

Weiter sind die „*Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln zu gewährleisten*“[...] und die „*Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bedarfsgerecht anzupassen*“.

□ RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich befindet sich derzeit in der Aufstellung und liegt im Entwurf (2015) vor. Der Bereich des Geltungsbereiches ist als zentraler Siedlungsbereich mit der Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dargestellt (vgl. Abb. 2). Das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung nimmt ebenfalls große Teile des Geltungsbereiches ein. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Nationalpark „Wattenmeer“ sowie das Vorranggebiet für Natur- und Landschaft und das Natura 2000-Gebiet.

Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden entsprechend bei der Planung berücksichtigt.



Abbildung 2: Ausschnitt des Entwurfs des RROP des Landkreises Aurich

1.4.2 Flächennutzungsplan

Für das Gemeindegebiet der Insel Juist besteht derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Die bestehenden Bebauungspläne umfassen den gesamten abgeschlossenen Siedlungsbereich der Insel. Die Nutzung außerhalb ist bereits durch die Verordnung über den Nationalpark „niedersächsisches Wattenmeer“ geregelt. Daher wird davon ausgegangen, dass gem. § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB die Bebauungspläne ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung zu sichern.

1.4.3 Bebauungsplan

Der am 09.07.1993 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 07 sowie Teilbereiche des am 21.05.1993 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 08A, decken den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Touristisches Wohngebiet Ost“ ab.

Die Bebauungspläne Nr. 8A und 7 der Gemeinde Juist setzen als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete für Kur- Heil- und Erholungszwecke gem. § 11 BauNVO fest. Überwiegend ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt. Für das Inselhospiz und daran nördlich angrenzende Grundstück ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Es gilt überwiegend die abweichende Bauweise, diese ist definiert wie die offene jedoch sind maximal Gebäudelängen bis 24,0 m zulässig.

Große Bereiche der Bebauungspläne sind als öffentliche oder private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Dünen Gelände, Parkanlage oder Grünland ausgewiesen. Im Süden befindet sich die Deichschutzzone.

1.5 Satzungen

Fremdenverkehrsfunktion

Die Satzung der Gemeinde Juist vom 05.09.1995 zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB erstreckt sich über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 08A und 07. Zielsetzung der Satzung ist die Vermeidung negativer Auswirkungen durch Zweitwohnungen auf die Fremdenverkehrsfunktion durch die Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum. Daher wurde in der Satzung eine Genehmigungspflicht für die Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt.

Gestaltungssatzung

Es gelten weiterhin die Gestaltungssatzungen Nr. 8A mit vom 21.05.1993 und Nr. 7 vom 31.01.1992 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Die Gemeinde Juist behält sich vor, die Gestaltungssatzungen im Zuge der Neuaufstellung der Bebauungspläne neu zu fassen.

1.6 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Insel Juist und wird im Westen durch die Enno-Arends-Straße Straße begrenzt und endet im Osten im Bereich des Inselhospizes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes und bereits mit überwiegend Wohn- und Ferienhäusern bebautes Gebiet. Vereinzelt befinden sich in dem Gebiet auch kleinere Pensionen sowie ein Beherbergungsbetrieb. Auch befindet sich hier ein geringer Anteil an Zweitwohnungen. Ergänzende Nutzungen wie nicht störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe sind hier nicht vorhanden.

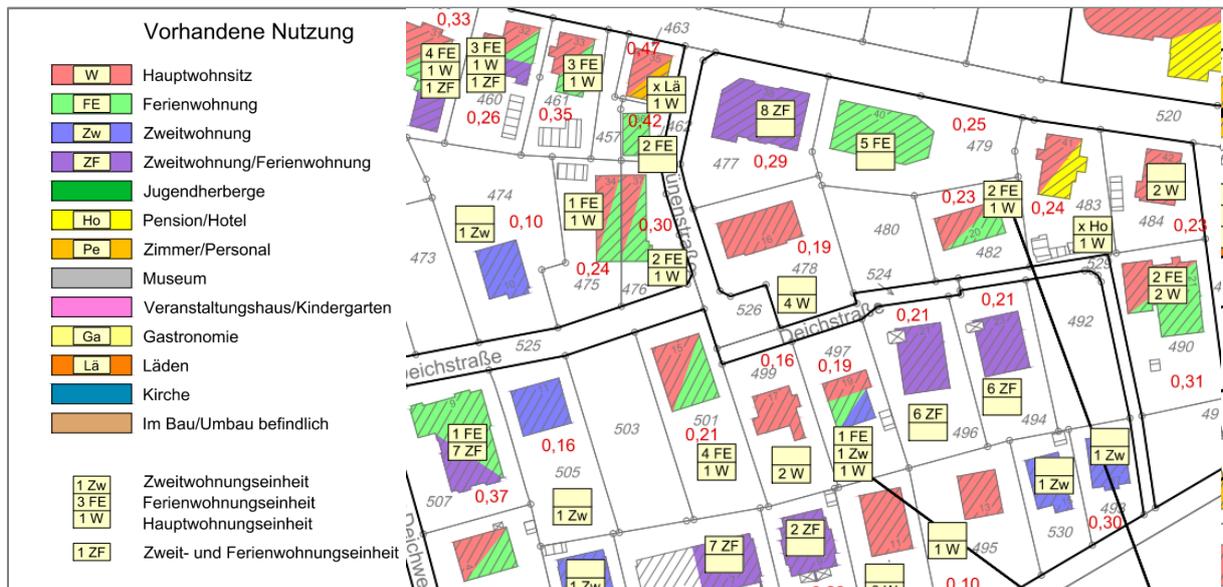


Abbildung 3: Ausschnitt Bestandsaufnahme Nutzungen Deichstraße/ Dünenstraße

Eine detaillierte Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass bis auf wenige Ausnahmen die Gebäude über multiple Nutzungen verfügen (vgl. Abbildung 3): Der Großteil der Gebäude wird als Ferienwohnung, Dauerwohnung oder Zweitwohnung genutzt. Im Vergleich zu anderen Gebieten der Insel lässt sich hier eine gleichmäßige Verteilung der Nutzungen erkennen. Gewerbliche genutzte Grundstücke befinden sich hier nur selten. Auch befinden sich hier nur wenige Hotels und Pensionen¹.

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet sind sehr differenziert und nur schwer räumlich zuordnen. Die größeren Grundstücke umfassen ca. 2.000 m² während die kleineren unter 400 m² verfügen. Die Ausnutzung der Grundstücke, bezogen auf die Hauptgebäude, liegt größtenteils bei einer Grundflächenzahl zwischen 0,2 und 0,4. Die Spanne liegt jedoch zwischen 0,12 und 0,5. Damit weist der Geltungsbereich des Plangebiets eine mittlere bis geringe Verdichtung auf der Insel auf.

In dem Gebiet befinden sich überwiegend zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit Satteldach. Vereinzelt befinden sich vereinzelt auch drei geschossige Gebäude im Plangebiet.

1.7 Rechtslage / Begrifflichkeiten

Die Rechtsprechung OVG Mecklenburg-Vorpommern hat entschieden, dass ein Sondergebiet „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO eine Kombination verschiedener Nutzungen zulässt, sofern sich „*deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung herleiten lässt*“².

Ein Nebeneinander von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, (Dauer-)Wohnen, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist in einem Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung gem.

¹ siehe Anhang: Bestandsanalyse.

² Vgl. BVerwG – OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 28. Mai 2009 - 4 CN 2./08.

§ 11 Abs. 2 BauNVO daher zulässig. Zudem kann der Ausschluss von Zweitwohnungen bei Vorliegen städtebaulicher Gründe festgesetzt werden³. Auch der erforderlichen Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen kann so nachgekommen werden.

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung ergibt die für die Wohnnutzung und die Gästebeherbergung folgende Situation:

- Zum Begriff des **Wohnens** hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass dazu eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gehört. Wohnen bedeutet die auf eine gewisse Dauer angelegte Nutzungsform des selbstbestimmt geführten Lebens "in den eigenen vier Wänden", die keinem anderen in der BauNVO vorgesehenen Nutzungszweck, insbesondere keinem Erwerbszweck, dient (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 2004 - 4 B 15/04 -; Beschluss vom 25.03.1996 - 4 B 302/95 -).
- Die Vermietung von **Ferienwohnungen** stellt keine Wohnnutzung dar, da die Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vorgesehen ist und es daher jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt (vgl. Nds. OVG, Beschluss vom 18. Juli 2008 - 1 LA 203/07 -).
- **Zweitwohnungen** sind ebenfalls Wohnungen, sie unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter dort seinen häuslichen Wirkungs-kreis - wenn auch nur vorübergehend - unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Sie dienen als Zweitwohnsitz. Der Begriffsinhalt ist in Anlehnung an das Niedersächsische Meldegesetz und den dort verwendeten Begriff der Hauptwohnung zu bestimmen. Nach § 8 Abs. 1 NMG ist, wenn eine Person mehrere Wohnungen im Inland bewohnt, eine dieser Wohnungen die Hauptwohnung. Dabei ist Hauptwohnung die durch die Person vorwiegend benutzte Wohnung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 NMG), was quantitativ zu bestimmen ist (vgl. Nds. OVG, Urteil vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 -). Auch wenn Zweitwohnungen grundsätzlich dauerhaft genutzt werden könnten, so ist dieses tatsächlich nicht der Fall.

Mit Inkrafttreten der der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen über § 13a BauNVO abgesichert. Ferienwohnungen werden mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und werden in den Baugebieten der §§ 2 bis 7 BauNVO je nach Gebietskategorie als allgemein oder ausnahmsweise zulässig angesehen. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), werden den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet. Räume mit der o.g. Nutzung - insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung - können den Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden.

³ Vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 - 1 KN 123/12 -.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis

Die ungebrochene Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen/Ferienwohnungen verändert nicht nur die Bau-, sondern auch die Bewohnerstruktur auf der Insel nachhaltig. Viele Immobilien werden bei Eigentümerwechseln von Investoren aufgekauft, erweitert oder abgerissen und durch neue Objekte ersetzt. Die bestehende Bebauung hat das vorhandene Planrecht bisher oft nicht ausgenutzt, so dass abweichend von den Möglichkeiten des Bebauungsplanes eine kleinteilige Bebauung entstanden ist, die maßgeblich die Ortsstruktur der Insel prägt. Aktuelle Bauvorhaben dagegen nutzen das bestehende Planungsrecht oft aus und führen zu einer höheren Verdichtung und Überformung der vorhandenen Strukturen.

Zudem wurden viele Ferien- und (Dauer-)Wohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt, so dass diese nicht mehr der Vermietung unterliegen und die maßgeblich prägende Struktur, dass Juister Bürger Gäste in ihrem Haus beherbergen, zusehends verschwindet. Die Zunahme des Erwerbs von Zweitwohnungen lässt die Immobilienpreise enorm ansteigen. Auch die Kurzzeitvermietung an Urlaubsgäste ist lukrativer als die dauerhafte Wohnraumvermietung, so dass viele Juister Familien die Mieten nicht mehr bezahlen können und sich gezwungen sehen, aufs Festland zu ziehen. Aus der Verdrängung des (Dauer-)Wohnens resultieren negative städtebauliche Folgen, wie die Entstehung von sogenannten „Rollladensiedlungen“ durch den saisonal bedingten Leerstand der Gebäude. Die Folge sind negative soziale Auswirkungen, wie fehlende Nachbarschaften und fehlende Identifikation der Bewohner mit den Wohnquartieren. Auch sind die Menschen mit Zweitwohnsitz oftmals nicht bereit, ehrenamtliche Aufgaben zu übernehmen, die eine wichtige Stütze zur Aufrechterhaltung des gemeinschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens bilden. Auch werden freiwillige Ämter in der Feuerwehr, als Übungsleiter oder in sozialen Diensten nicht mehr übernommen, so dass Teile der Daseinsvorsorge nicht mehr gewährleistet werden können und diese Strukturen wegbrechen.

Für viele dringend benötigte Fach- und Arbeitskräfte wird der Arbeitsort Juist aufgrund fehlender oder überteuerter Wohnungen unattraktiv, so dass sich auch langfristige wirtschaftliche Folgen einstellen. Die touristischen Einrichtungen können aufgrund personeller Engpässe nicht mehr aufgehalten werden, sie müssen zurückgefahren werden und die Attraktivität der Insel sinkt. Beschleunigt wird dieser Prozess auch durch fehlende Personalwohnungen auf der Insel.

Die Vorhaltung von Satzungen gemäß § 22 BauGB und/oder § 172 BauGB reicht nicht aus, um Zweitwohnungsnutzungen in ausreichender Weise auszuschließen, weil sie die Bildung von Bruchteilseigentum gemäß §§ 1008 ff. BGB nicht erfassen. Um die gewünschte Steuerung zu erreichen, sind bauleitplanerische Festsetzungen erforderlich. Der Ausschluss von Zweitwohnungen soll aufgrund der dargestellten, für die Infrastruktur als besonders negativ bewerteten Auswirkungen der Zweitwohnungsnutzung erfolgen.

Die bauleitplanerische Steuerung der Entwicklung der Gemeinde stellt nur einen Bestandteil der langfristigen Sicherung von dauerhaftem Wohnraum dar. Daher ist die Gemeinde Juist bemüht, Vorbildfunktion zu übernehmen und auf gemeindeeigenen Flächen Pilotprojekte umzusetzen. Außerdem ist sie mit Investoren und Bauunternehmern im Gespräch, um gemeinsam Konzepte zu entwickeln, wie (Dauer-)Wohnungen auf der Insel zu bezahlbaren Preisen angeboten werden können.

Gleichzeitig ist die Insel durch einen vielfältigen Nutzungsmix aus Gästebetten, (Dauer-)Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie usw. geprägt, der für das Fortbestehen der Infrastruktur der Insel notwendig ist und daher erhalten und gesichert werden sollen.

Ein Planungserfordernis ergibt sich durch die derzeit eingesetzte ungesteuerte und ungewollte städtebauliche Entwicklung, sodass eine Rechtsgrundlage zur Bestandssicherung der Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, der Gästebetten sowie der zentralen Versorgungs- und Kureinrichtungen geschaffen werden soll.

Zielsetzung für das touristische Wohngebiet im Osten ist es, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zu erhalten bzw. auch einzufordern, um die Versorgung der Insel langfristig zu sichern. Die vorhandene Mischung von Gästebeherbergung und Wohnen mit dem Ziel zu steuern, ein touristisch funktionierendes, belebtes Wohn- und Ferienumfeld zu schaffen - unter Berücksichtigung der Wohninteressen der insularen Bevölkerung. Die Bevölkerungsentwicklung sowie die Übernachtungszahlen auf der Insel ist konstant, der Bedarf an Wohnungen für Einheimische wird weiterhin bleiben und auch die Nachfrage der Gäste ist konstant bzw. wird leicht ansteigen.

2.2 Grundsätzliche Ziele

Um dem raumordnerischen Entwicklungsanspruch des Landesraumordnungsprogramms gerecht zu werden, ist die Sicherung einer ausgewogenen und verträglichen touristischen Entwicklung erforderlich. Die Gemeinde Juist verfolgt mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielsetzungen:

- Sicherung der touristischen Infrastruktur
- Sicherung der Gästebeherbergung
- Sicherung und Schaffung von ausreichendem (Dauer-)Wohnraum
- Sicherung der Versorgung der Insel
- Sicherung der ortstypischen Gebietsstrukturen

2.3 Entwicklungsziele der Gemeinde Juist

Ziel der Gemeinde Juist ist es, dem in der Vergangenheit eingesetzten Veränderungsprozess entgegen zu wirken und eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Insel zu gewährleisten. Dabei spielen insbesondere die Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Strukturen eine wichtige Rolle. Die Attraktivität der Insel und der 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 gesichert werden. Zum einen sollen entsprechende Freizeit- und Erholungsangebote, gastronomische Angebote aber auch Angebote für die Juister Bürger ermöglicht werden. Langfristig verfügt die Insel über zusätzliche Kapazitäten, so dass die eine **moderate Steigerung der Bettenzahlen um 5 %** (im Vergleich zu 2009) ermöglicht werden soll. Außerdem wird ein besonderer Wert darauf gelegt, die **ursprünglichen** und für die Insel charakteristischen **Vermietungsstrukturen**, dass Juister Bürger Gäste in ihrem Haus beherbergen, **aufrecht zu erhalten**. Um diese beiden Anforderungen zu vereinen, muss die Entwicklung von außen gesteuert werden, damit ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und (Dauer-)Wohnungen aber auch zu Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistungen** bestehen bleibt. Bisher haben all diese Nutzungen nebeneinander stattgefunden und sollen auch zukünftig nicht voneinander abgegrenzt werden.

Außerdem ist die Gemeinde bestrebt, das gewachsene **Ortsbild** und die charakteristischen **baulichen sowie sozialen Strukturen** der Insel **zu wahren** und aufrecht zu erhalten. Diese Strukturen unterscheiden sich je nach Lage im Siedlungsgebiet auf der Insel jedoch sehr, so dass **differenzierte Entwicklungsziele** für die einzelnen Bereiche notwendig sind.

2.4 Nutzungs- und Bauungsstrukturen der Insel⁴

Die Umsetzung der genannten Entwicklungsziele kann mit den bestehenden Bebauungsplänen nicht erreicht werden. Die aktuelle Rechtsprechung hat die Möglichkeit bestätigt, die Zielsetzungen der Gemeinde – insbesondere der Sicherung von (Dauer-)Wohnen und Fremdenbeherbergung - miteinander zu vereinbaren.

Mittels Auswertung und Analyse der beplanten und bebauten Siedlungsbereiche der Insel sowie der Auswertung der aktuellen Katastergrundlage, der Luftbildaufnahmen sowie einer



Abbildung 4: Fünf Zonen ähnlicher Charaktereigenschaften

örtlichen Bestandsaufnahme wurden die Bebauungs- und Nutzungsstrukturen der gesamten Insel untersucht.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Insel sowohl unterschiedliche Bebauungs- als auch Nutzungsstrukturen aufweist. Der Siedlungsbereich lässt sich grob in fünf unterschiedliche Zonen mit ähnlichen Gebietseigenschaften unterteilen (vgl. Abbildung 4). Innerhalb der jeweiligen Zonen sind kleinräumig jedoch unterschiedliche Strukturen zu erkennen, sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch des Bauvolumens.

Anhand der gewonnenen Ergebnisse der Analyse wird deutlich, dass die unterschiedlichen Zonen der Insel verschiedene Aufgaben und Funktionen übernehmen. Auch zukünftig sollen die unterschiedlichen Aufgaben und Funktionen der jeweiligen Bereiche beibehalten und gestärkt werden.

Der Ortskern (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1) weist die höchste bauliche Dichte auf und übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen der Insel. Dieser Bereich beherbergt auch die meisten Gäste in Hotels und Pensionen. Zu den Randbereichen hin nimmt die Verdichtung immer stärker ab. Die Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen und das (Dauer-)Wohnen sind in den direkt an den Ortskern angrenzenden Zonen (Zone 2 und 4) die überwiegenden Nutzungen. Vermehrt werden jedoch die (Dauer-)Wohnungen von Zweitwohnungen verdrängt. Kleinere Pensionen und Gastronomiebetriebe sind nur noch vereinzelt zu finden. Die städtebauliche Verdichtung wird als „mittel“ eingestuft. In den äußeren Bereichen (Zone 3 und 5), ist die städtebauliche Verdichtung dagegen gering. Die ursprüngliche Struktur, dass Juister Bürger Gäste in ihrem Haus beherbergen, ist noch überwiegend erhalten. Kleinere Pensionen und Gastronomiebetriebe sind die Ausnahme.

2.5 Ziele und Inhalte der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Zum Schutz der bestehen Wirtschafts-, Wohn und Sozialstrukturen und somit der Sicherung des Fortbestehens der insularen Strukturen soll die bestehende und prägende Bebauung und Nutzungsmischung aus (Dauer-)Wohnen und Ferienwohnen mit wechselndem Personenkreis durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden. Hierzu sollen zeitnah alle geltenden Bebauungspläne, die die Siedlungsbereiche umfassen, neu aufgestellt werden.

Mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne verfolgt die Gemeinde Juist insbesondere das Ziel, Wohnraum für eine dauerhaft angelegte Wohnung zu sichern. Damit soll bezahlbares Eigentum bzw. bezahlbare Mieten für Juister Bürger gefördert und ihnen das Leben auf der Insel ermöglicht werden. Gleichzeitig soll das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen weiterhin gesichert werden.

Mittels der Bestandsanalyse wurden unterschiedliche Strukturen der Insel identifiziert und anhand der Ergebnisse städtebauliche Ziele für die jeweiligen Siedlungsbereiche abgeleitet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Touristisches Wohngebiet Ost“ ergeben sich konkret folgende Zielsetzungen:

- Erhalt der Mischung aus (Dauer-)Wohnen und Ferienwohnen
- Sicherung von (Dauer-)Wohnungen
- Behutsame städtebauliche Verdichtung ermöglichen
- Sicherung von Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung des Gebiets sowie sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen
- Sicherung der Strandversorgung bei gleichzeitigem Schutz des Dünengeländes

2.6 Begründung des Bedarfs nach (Dauer-)Wohnraum

Durch den Abriss von Häusern und den Neubau von Ferienwohnanlagen sind viele (Dauer-)Wohnungen weggefallen, die nun auf der Insel dringend benötigt werden. Der Wegfall von (Dauer-)Wohnungen stellt zunehmend ein Problem dar, da die Bevölkerungszahlen stabil gehalten werden müssen, um die Einrichtungen der Infrastruktur und schließlich die Attraktivität der Insel aufrecht zu erhalten. Für die Bewohner gilt es, den Wohnraum zu sichern und die zunehmende Abwanderung auf Festland aufgrund des mangelnden (bezahlbaren) (Dauer-)Wohnraums zu verhindern.

In der Gemeinde Juist leben nach Angaben des Zensus 2011⁵ 1.539 Menschen, die sich auf 994 Haushalte verteilen. Die hohe Zahl der Haushalte folgt aus der hohen Zahl der Einpersonenhaushalte, d.h. von Personen, die überwiegend zum Arbeiten auf die Insel kommen und ihre Familie auf dem Festland zurück lassen. Dem gegenüber stehen insgesamt 1.482 Wohnungen, wovon 602 Wohnungen als Ferienwohnungen an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden und somit für den dauerhaften Aufenthalt der Juister Bürger nicht zur Verfügung stehen. Für den dauerhaften Aufenthalt (Miete und Eigentum) stehen 880 Wohneinheiten zur Verfügung. Bei 994 Haushalten ergibt dies ein rechnerisches Defizit von 114 (Dauer-)Wohnungen.

Auszählungsergebnisse des Zensus 2011 ⁶	Anzahl
Einwohner	1.539
Anzahl der Haushalte	994
Anzahl der Wohnungen	1.482
– Davon Ferien- und Zweitwohnungen	602
– Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt	880
Rechnerisches Defizit der Anzahl an (Dauer-)Wohnungen⁷	114

Aufgrund dieser hohen Diskrepanz zwischen benötigten Wohneinheiten und dem aktuellen Bestand besteht dringender Handlungsbedarf, (Dauer-)Wohnraum langfristig auf der Insel zu sichern. Auch besteht Bedarf externe Fachkräfte auf der Insel zu halten und neue Arbeitskräfte zu binden, um ein konkurrenzfähiges touristisches Angebot anbieten zu können. Für die Bewohner soll ein attraktives Wohnumfeld mit allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge erhalten bleiben.

2.7 Neuaufstellung

Die geplante Sicherung von (Dauer-)Wohnungen in den bereits bebauten Gebieten entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung. Insbesondere stellt die Planung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher und wird den allgemeinen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf die Schaffung und dem

⁵ Stichtag 26.01.2015, NLS (Stichtag 01.01.2014) 1.585 Einwohner, Zensus 2011 (Stichtag 2011) 1539.

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

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

Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauGB gerecht. Außerdem finden durch die gezielte Innenentwicklung und der damit verbundenen ressourcensparenden Siedlungsentwicklung auch die Anforderungen des Klimaschutzes gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Beachtung.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB werden nach Durchführung hier ergänzt. :

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB werden hier nach Durchführung ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden nach Durchführung hier ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach Durchführung hier ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Verkehrliche Belange

Verkehrlich ist das Plangebiet bereits über die öffentlichen Verkehrsflächen voll erschlossen und ist hervorragend 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 über den Fähranleger der Bäderschiffe 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. Die Überfahrt dauert ca. 90 Minuten. Auch kann die Insel mit dem Flugzeug von Norden aus erreicht werden. Dieser fliegt in den Sommermonaten achtmal täglich und in den Wintermonaten sechsmal täglich. Die Flugzeit beträgt ca. 5 Minuten. Über Charterfluggesellschaften kann die Insel auch aus Emden, Hamburg oder Neuharlingersiel erreicht werden.

Mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes sind verkehrliche Belange nicht betroffen, da die Erschließung durch die bestehenden ausgebauten Straßen bereits sichergestellt ist. Die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung werden aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen. In Teilen, wie an der Dünenstraße wird ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht ergänzt, um die Anbindung der Grundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche dauerhaft zu sichern.

Aufgrund des Verbots von Kraftfahrzeugen wird durch die Planung mit keiner steigenden Verkehrslärbelastung gerechnet. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch eine mögliche Erhöhung der Verkehrsbelastung durch den nicht motorisierten Individualverkehr eine erhöhte Beeinträchtigung hervorgeht.

3.2.2 Belange der Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger angebunden. Die Notwendigkeit einer bedarfsgerechten Erweiterung der Versorgungsnetze besteht derzeit nicht. Das Plangebiet verfügt über folgende Versorgungsanlagen:

- 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

In dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 wird die Löschwasserversorgung über die vorhandenen Hydranten sichergestellt.

3.2.3 Belange der Oberflächenentwässerung

Eine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate ist mit der Planneuaufstellung nicht verbunden. Nur in geringem Umfang werden neue Baugebiete ausgewiesen. Dies geht mit einer Versiegelung und Beeinträchtigung des Bodens einher. Erhebliche Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung sind jedoch nicht zu erwarten.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aufgrund der geringfügigen Änderungen im Bebauungsplan, die im Wesentlichen nur die Art der Nutzung an den Bestand anpasst und nur in geringem Umfang die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung betreffen, kann davon ausgegangen werden, dass die heute vorherrschenden, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gegeben sind. Bisher war ein Nebeneinander - teilweise sogar auf dem gleichen Grundstück - von (Dauer-) Wohnen, Gästebeherbergung, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie möglich und verträglich. Neue Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die Planung nicht ausgelöst, da sich die Störanfälligkeit und die Schutzbedürfnisse des Gebiets durch die Planung nicht geändert haben. Mit erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes ist daher nicht zu rechnen. Selbst eine geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 wird aufgrund der bestehenden Gemengelage und zukünftigen Nutzungsänderungen, als verträglich angesehen. Bei Veränderungen sind Einzelbetrachtungen erforderlich, um sicherzustellen, dass die Vorhaben sich in die bestehende Situation einfügen.

3.2.5 Altlasten und Kampfmittel

Nach bisherigem Kenntnisstand sind der Gemeinde Juist keine Altlasten oder Verdachtsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt oder im Altlastenkataster eingetragen (Quelle NIBIS® - Kartenserver, zuletzt abgerufen am 19.06.2017). Auch hat es bisher keine etwaigen Funde bzw. Verdachtsmomente im Plangebiet gegeben.

3.2.6 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.

Im Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Aurich liegt folgendes Baudenkmal im Geltungsbereich vor:

Adresse	Objekttyp
Dünenstraße 28	Rettungsbootschuppen

3.2.7 Belange der Trinkwassergewinnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im festgesetzten Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Juist. Größere Flächenanteile im Norden des Geltungsbereiches liegen sogar in der Schutzzone II und sind bereits bebaut. Um die Verträglichkeit zwischen den Anforderungen der Wasserschutzgebiete und der Baugebiete auch weiterhin zu gewährleisten, sind die einschlägigen Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1969 (§ 5 u. 6) sowie die landesweite Verordnung über

Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten zu beachten.

Zukünftige Baumaßnahmen im Schutzgebiet, die mit einer Wasserhaltung einhergehen, bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.2.8 Belange des Küstenschutzes

□ Deichschutzzone

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Teilflächen innerhalb der 50 m Deichschutzzone.

Gemäß § 16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dazu gehören nicht nur Gebäude, sondern auch bauliche Anlagen, Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen usw.. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich 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. Ob jedoch für eine Anlage jeder Art eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, bedarf der **Einzelfallprüfung**.

3.2.9 Belange des Klimaschutzes

Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne 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.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes findet der Klimaschutz insofern Berücksichtigung, dass Neuversiegelungen nur in geringem Umfang ermöglicht werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird für ein bereits beplantes und bebautes Gebiet durchgeführt, so dass keine neuen, umfangreichen Flächenneuausweisungen getätigt werden. Um einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten.

3.2.10 Belange von Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die Belange von Natur und Landschaft schutzgutbezogen aufgezeigt und die wesentlichen Grundzüge der Eingriffsregelung aufgezeigt. Auf den Umweltbericht als Teil II der Begründung wird an dieser Stelle verwiesen.

□ Gesetzlicher Biotopschutz / Schutzgebiete

Die Dünengebiete werden auch nach der landesweiten Biotopkartierung als bedeutsam herausgestellt und unterliegen zudem dem Biotopschutz als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.⁸ Zum Schutz und Erhalt dieser bewachsenen Dünenbereiche wurden diese als Grünflächen sowie als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Um dem Schutzanspruch insgesamt als „gesetzlich geschütztes Biotop“ gem. § 30 (2) Nr.6 BNatSchG gerecht zu werden, erfolgt nebender Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. des Dünengeländes entsprechend der Biotopausprägung die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes. Die Verwirklichung von Vorhaben innerhalb gewidmeter Schutzdünen bedarf einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, worauf vorsorglich hingewiesen wird.

Zudem gilt der Gesamtbereich insgesamt als für Brutvögel wertvoller Bereich. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer (Gebietsnummer VO1) bzw. an das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Meldenummer 2306-301) an.⁹

□ Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Siedlungsbereich von Juist, mit öffentlichen Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten als auch privat genutzte Einfamilienhäuser mit individueller Gartennutzung, Ferienwohnungen, Pensionen und Hotels und. Eingerahmt wird der Siedlungskern im Norden von der Dünenzone.

Wertvolle Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften werden im Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet nicht abgegrenzt.

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind jüngere Dünensande, die sich zu Regosolen entwickelt haben (flachgründige Böden aus kalkarmen Lockergesteinen). Aufgrund der besonderen Gegebenheiten handelt es sich um Böden, die im Landesvergleich als selten herausgestellt werden. Nach Norden schließt sich der Strandbereich mit den offenen Sandflächen an, während nach Süden Rohmarschböden anschließen.¹⁰

Oberflächengewässer sind bis auf die Gräben im Grünland im Süden nicht ausgebildet. Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt mit etwa 350 mm/Jahr recht hoch, doch ist die Grundwassergefährdung aufgrund des Bodenmaterials hoch. Der Grundwasserleiter ist im Umfeld und in tieferen Schichten versalzt, jedoch ist in den Dünenbereichen eine Süßwasserlinse ausgeprägt, die zur Trinkwassergewinnung genutzt wird.

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse sind für das Kleinklima die vorgelagerten Dünen als windbrechende Elemente von Bedeutung.

⁸ Aus interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

⁹ aus <http://www.umwelt.niedersachsen>

¹⁰ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 5/2015

Das Ortsbild ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach und rotem Klinkerstein. Die städtebauliche Verdichtung ist mittel bis gering.

Mit den Dünen im Norden im Übergang zum Strand schließen nach Norden typische, wertvolle und geschützte Landschaftselemente an, die durch eine eingeschränkte Durchwegung geschützt wird und zudem über die Wege erlebbar ist.

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt für das Plangebiet keine besondere Bedeutung vor.

□ Eingriffsregelung

Dem überwiegenden Plangebiet liegen rechtskräftige Bebauungspläne zugrunde, so dass die Prüfung der Eingriffsregelung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts erfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Touristisches Wohngebiet“ wird im Wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes vor dem Hintergrund der Sicherung der ortstypischen touristischen Wohn- und Nutzungsstruktur etc. einschließlich des Schutzes der ortstypischen Eigenart und dem Schutz des natürlichen Lebensraumes „Wattenmeer“ verfolgt.

Eine Gegenüberstellung von Bestandsanalyse, einschließlich der Ursprungspläne, für den Siedlungsbereich von Juist mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergibt, dass zwei zusätzliche Bauflächen über das bisherige, planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um eine Grünfläche sowie um einen bisher unbeplanten Bereich am Wasserwerk.

Die Dünen werden entsprechend des Bestandes eines geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG gesichert. Somit sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten, siehe Umweltbericht.

□ Artenschutz

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

Auf Grundlage der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene mit Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss, Um- oder Anbauten sowie Beachtung von Brutzeiten bei ggf. erforderlichen Gehölzfällungen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Siedlungsraum von Juist nicht zu erwarten. (vgl. auch Umweltbericht).

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

Die Analyse der vorhandenen Nutzungsstrukturen der Insel Juist hat ergeben, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 keine Gebiete identifiziert werden konnten, die einem Baugebiet gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO entsprechen. Auf Juist haben sich andere

Nutzungsstrukturen eingestellt, als es die Baunutzungsverordnung derzeit gemäß den §§ 2 bis 10 BauNVO vorsieht. Ziel der Planung ist es, die bestehenden Strukturen zu schützen bzw. zu verbessern und insbesondere (Dauer-)Wohnraum zu sichern, Zweitwohnsitze auf der Insel zu vermeiden, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu sichern, die touristische Infrastruktur weiter auszubauen, d.h. die Bettenzahlen moderat zu steigern, und die Versorgung der Insel langfristig aufrecht zu erhalten.

Die aktuelle Rechtsprechung ermöglicht es grundsätzlich, in einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO Wohnen und Ferienwohnen nebeneinander planungsrechtlich abzusichern. Kleinräumig weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 jedoch unterschiedliche Strukturen auf und erfüllt unterschiedliche Aufgaben, so dass die Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete mit verschiedenen Zweckbestimmungen und zulässigen Nutzungen erforderlich wird.

4.1 Sonstige Sondergebiete SO₁

Das Sonstige Sondergebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung für **Kur-, Heil- und Erholungszwecke, Gästebeherbergung und Wohnen** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dient überwiegend der Gästebeherbergung und dem Wohnen.

Zulässig sind:

- a) **Ferienwohnungen**, die zur Erzielung von Einkünften an einen ständig wechselnden Personenkreis zur Selbstversorgung für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vermietet werden
- b) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**, wie Gästehäuser, Herbergen, Pensionen oder Zimmer zur Gästebeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis ohne eigene Kochgelegenheit
- c) **Wohnungen**, für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben sowie für Saisonarbeitskräfte

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig, die der Versorgung der Insel dienen und mit der Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind:

- d) **Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung des Gebiets** sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind
- e) **Räume für freie Berufe**

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO₁) mit der Zweckbestimmung für **Kur-, Heil- und Erholungszwecke, Gästebeherbergung und Wohnen** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Aufrechterhaltung des bestehenden Nutzungsmixes aus Wohnen, Ferienwohnen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes sollen langfristig gesichert werden. Das Fortbestehen der touristischen Infrastruktur, wie Gästeunterkünfte oder Freizeitangebote, bildet die Grundlage für einen attraktiven Tourismus, der die Haupterwerbsquelle in der Gemeinde Juist darstellt. Gleichzeitig sollen Wohnungen für die Juister Bevölkerung gesichert werden, um langfristig sozial stabile Bevölkerungsstrukturen und –zahlen aufrechterhalten zu können. Entsprechend der Bestandsstruktur und den in Kapitel 2

erläuterten Zielen der Planung sind als Hauptnutzung Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen zulässig.

Neben den genannten Hauptnutzungen werden auch weitere Nutzungen zugelassen, um die Versorgung des Gebiets zu gewährleisten und eine Ergänzung der touristischen Infrastruktur zu ermöglichen. Das Plangebiet ist jeher durch unterschiedliche Nutzungen nebeneinander geprägt, sodass dies auch zukünftig aufrechterhalten werden soll. Diese Nutzungen haben sich langjährig nebeneinander bewährt und sorgen für Synergieeffekte.

Zur Abgrenzung dieser unterschiedlichen Nutzungen werden diese im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wie folgt verstanden:

- **Ferienwohnungen**
Diese sind im Sinne dieser Festsetzung definiert als Unterkünfte, die zum Zweck der Erzielung von Einkünften an einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt mit der Ausrichtung auf Selbstversorgung vermietet werden.
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
Diese sind im Sinne dieser Festsetzung definiert als Unterkünfte, die einen ständig wechselnden Personenkreis beherbergen (auch tageweise) und diesbezügliche Dienstleistungen wie Zimmerreinigung oder Frühstück bereitstellen. Dazu zählen
 - Hotels
 - Pensionen, Gästehäuser
 - Schank- und Speisewirtschaften mit Fremdenzimmern
- **Wohnungen**
Diese sind im Sinne dieser Festsetzung definiert als Unterkünfte, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Darunter sind auch Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte zu verstehen. Die Voraussetzungen für eine Wohnung im Sinne dieses Bebauungsplanes Nr. 1 sind gegeben,
 - wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist,
 - wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und der Lebensmittelschwerpunkt auf der Insel Juist vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen zur Eigennutzung vorhalten, so ist die Wohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.
 - wenn die Mindestausstattung für eine Wohnung (Kochgelegenheit mit Wasserversorgung und Abguss sowie einer Toilette und Dusch-/Bademöglichkeit) vorhanden ist.
- **Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung des Gebiets** sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind wie Bäckerei, Fahrradverleih, Kiosk, Einrichtungen des heilpraktischen und kosmetischen Bereichs, Betreuungseinrichtungen u.a..
- **Räume für freie Berufe** wie Therapeuten, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Masseur, (Steuer-) Berater, Ingenieure, Architekten, etc.

Andere Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie weder Bestandteil der bestehenden Strukturen sind, noch sich einfügen würden oder den Zielentwicklungen der Gemeinde entsprechen. Insbesondere sollen keine weiteren Zweitwohnungen entstehen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In Abhängigkeit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie entsprechend der Zielsetzung zur Sicherung der touristischen Infrastruktur, des dauerhaften Wohnens sowie der Sicherstellung der Versorgung der Insel, werden die Grund- und Geschossflächenzahlen aus den derzeit bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Für eine Vereinheitlichung des Baurechts, im Sinne gleicher Nachbarschaftsrechte, ist die Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl an einigen Stellen erforderlich. Insbesondere ist dies in Bereichen erforderlich, wo im Ursprungsplan eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt war und nun aufgrund der Bestandsstrukturen hier aber eine private Grünfläche festgesetzt wird. Dies ist insbesondere an der Dünenstraße beim Inselhospiz der Fall. Damit das Grundstück entsprechend der alten Festsetzungen versiegelt werden kann, ist hier die Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl erforderlich. Je nach vorhandenen Strukturen wird eine Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt. Für das Inselhospiz wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche und der generellen Eignung des Plangebiets für eine behutsame städtebauliche Verdichtung, werden die überbaubaren Flächen vergrößert.

Variante A

Um eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen aufs maximale vergrößert. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und den benachbarten Grundstücken wird auf 3,0 m reduziert. Lediglich werden kleinere, innenliegende Teilbereiche von der Bebauung freigehalten, um das Mikroklima positiv zu beeinflussen.

Variante B

Die Festsetzungen aus den nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplänen bilden dabei einen ersten Orientierungsrahmen. Sofern es die örtlichen Gegebenheiten erlauben, wird straßenbegleitend eine einheitliche Bebauungstiefe sowie ein gleicher Abstand zur Straßenbegrenzungslinie gewählt. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen orientiert sich an den Mindestgrenzabständen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung von 3,0 m. Die überbaubaren Flächen werden geringfügig erweitert, sodass eine Ausnutzung der Grundflächenzahl in den meisten Fällen auch ermöglicht wird. Innenliegende Bereiche werden von der Bebauung freigehalten. In Teilen führt dies zu einer Neuordnung des Grundstücks, sofern der Bestandsschutz erlischt.

Auch die **Bauweise** wurde aus den derzeit bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Es gilt überwiegend die abweichende Bauweise (a_1). Diese ist definiert, wie die offene, jedoch sind nur Gebäude mit einer Länge von maximal 24,0 m zulässig. Damit soll erreicht werden, dass bei Grundstückszusammenlegungen keine großen Gebäude entstehen, die sich in die vorhandene, kleinteilige Bebauungsstrukturen nicht einfügen. Lediglich für das Inselhospiz sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (a_2). Diese entspricht zum einen dem Bestand, zum anderen sind aufgrund der Anforderungen der Einrichtung größere Gebäudelängen erforderlich.

4.2 Sicherung von Wohnraum für den dauerhaften Aufenthalt

Aufgrund der jüngsten Entwicklung, dem zunehmendem „Ausverkauf der Insel“ und dem dadurch geschuldeten Rückgang an Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt, ist der

Erhalt bzw. die Schaffung von Wohnraum im Zusammenhang von weiteren Umstrukturierungen bzw. Umnutzungen oberstes Ziel der Gemeinde. Zweitwohnungen werden daher generell von der Nutzung ausgeschlossen. Gleichzeitig soll aber auch die wirtschaftliche bzw. touristische Entwicklung der Insel gesichert und weiter forciert werden, so dass eine hohe Anzahl unterschiedlicher Nutzungen nebeneinander zulässig ist.

Daher wird folgendes festgesetzt:

In den Sonstigen Sondergebieten SO₁ wird gem. § 11 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens 10 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnraum, im Sinne von § 1 Abs. c dieser Festsetzung, nachgewiesen bzw. geschaffen werden muss.

- a) Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
- b) Geschossflächen von Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung des Gebiets sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke und der freien Berufe, bleiben für die Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- c) Der erforderliche Wohnraum ist in Gebäuden auf dem gleichen Baugrundstück nachzuweisen.
- d) Baugrundstücke, auf denen Bestandswohnungen mit weniger als 10 % der Geschossfläche vorhanden sind, die im Sinne von § 1 Abs. c dieser Festsetzung jedoch die Anforderungen an eine Wohnung erfüllen, bleiben von dieser Regelung unberührt, soweit die Differenz zum Sollwert weniger als 15 m² beträgt.
- e) Von dieser Festsetzung sind ausgenommen:
 - Grundstücke des Gemeinbedarfs
 - Baugrundstücke mit Gebäuden mit weniger als 125 m² Geschossfläche, entsprechend der Berechnung nach Abs. a, die vor in Kraft treten des Bebauungsplanes errichtet wurden, soweit die 125 m² insgesamt nicht überschritten werden
 - Nutzungsänderungen von einer Nutzung aus Abs. b in eine andere Nutzung nach Abs. b dieser Festsetzung
 - Umbauten oder Erweiterungen zur Herstellung der Barrierefreiheit
 - Baumaßnahmen, die die Geschossfläche, entsprechend der Berechnung nach Absatz a, um insgesamt weniger als 2 % als vor in Kraft treten des Bebauungsplanes betreffen oder verändern

Die Ansiedlung von Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung des Gebiets sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke und der freien Berufe, soll erleichtert werden, um die Versorgung der Gebiete zu sichern. Daher bleiben dessen Geschossflächen für die Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.¹¹

Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts, der Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der

¹¹ Diese Flächen sind einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu berechnen.

Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Wohnungen, in denen der Eigentümer bzw. Mieter seinen häuslichen Wirkungskreis nur vorübergehend gestaltet, sind im Sinne dieser Festsetzung keine Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben und somit nicht zulässig. Dagegen sind Wohnungen, die der Unterbringung von Personal/Saisonarbeitskräften dienen, auch wenn der Aufenthalt zeitlich befristet ist, als Wohnungen zu verstehen.

Die Festsetzung, mindestens 10 % der Geschossfläche für Wohnraum vorzuhalten hat zum einen das Ziel, Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern, gleichzeitig aber auch die typische Struktur der Insel, dass Juister Bürger Feriengäste in ihrem Haus beherbergen, aufrecht zu erhalten. Die Bezugsgröße der Geschossfläche schafft gerechte Verhältnisse; Gebäude mit einem hohen Geschossflächenanteil müssen einen entsprechend hohen Anteil an Wohnungen/Dauerwohnraum zur Verfügung stellen, während in kleineren Gebäuden ein geringerer Anteil für Wohnen vorgehalten werden muss. Weniger als 10 % der Geschossfläche für Wohnraum einzufordern erscheint aus vielerlei Hinsicht nicht zielführend: zum einen würde der Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden und zum anderen würden insbesondere bei kleinen Geschossflächen keine ausreichenden Wohnungsgrößen entstehen. Von einem höheren prozentualen Anteil wird ebenfalls abgesehen, um den Nutzungsmix im Geltungsbereich aufrecht zu erhalten. Zur Vermeidung quartiersbezogener, saisonaler Leerstände muss die Wohnung auf dem gleichen Baugrundstück geschaffen werden.

Auf den Grundstücken des Gemeinbedarfs befinden sich Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Ziel ist es hier, diesen Funktionen entsprechend nachzukommen. Die Errichtung von Wohnflächen kann die Funktionalität zu stark beeinträchtigen. Daher wird der Nachweis von Dauerwohnraum für diese Flächen nicht eingefordert.

Auf Baugrundstücken mit weniger als 125 m² Geschossfläche lässt sich die Einforderung von Wohnraum nicht umsetzen. Es würden bei den geforderten 10 % Mindestanteil an der Geschossfläche Wohnungen unter 12,5 m² entstehen. Auf dieser Fläche lassen sich die Anforderungen an eine Wohnung, wie sie in Kapitel 4.1 erörtert sind, nicht umsetzen.

Die Gemeinde Juist möchte die Ansiedlung von Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets sowie der freien Berufe besonders fördern, um eine ausreichende Infrastruktur bereitstellen zu können. Damit entsprechende Flächen leichter gefunden werden können, wird für diese Flächen auf den Nachweis verzichtet.

Im Hinblick auf eine immer älter werdende Bevölkerung gewinnt die Anpassung sowohl der öffentlichen, als auch der privaten Gebäude immer mehr an Bedeutung. Dazu zählt insbesondere die Schaffung von Barrierefreiheit. Daher sollen Baumaßnahmen, die dazu beitragen, und damit den Ansprüchen einer alternden Bevölkerung gerecht werden, ebenfalls von der Pflicht, Dauerwohnraum nachzuweisen, ausgenommen werden.

Auch soll es den Bauherren ermöglicht werden, Kleinständerungen, die einer Genehmigungspflicht unterliegen, durchführen zu können, ohne sofort den Nachweis von Dauerwohnraum erbringen zu müssen. Es soll ihnen ermöglicht werden, Ihre Gebäude insbesondere an die demografischen, energetischen und touristischen Ansprüche anpassen zu können. Daher wird festgesetzt, dass Baumaßnahmen, die die Geschossfläche um insgesamt weniger als 2 % betreffen oder verändern, ausgenommen werden. Dies soll jedoch nur für Kleinständerungen, wie die Errichtung einer Dachgaube, eines Balkons oder ähnliches ermöglicht werden. Es wird ein prozentualer Anteil gewählt, da dies gerechte Verhältnisse schafft. Ein reeller Anteil würde besonders kleinen Gebäuden im Verhältnis

große Veränderung ermöglichen, während besonders großen Gebäuden nur eine stark eingeschränkte Veränderung ermöglicht wird. 1 % an der Geschossfläche stellt einen zu geringen Anteil dar, bei dem insbesondere bei kleinen Geschossflächen kaum Maßnahmen umgesetzt werden könnten. 3 % und mehr ermöglichen dagegen bereits größere Maßnahmen. Dies steht nicht mehr in der Verhältnismäßigkeit, zu den geforderten 10 % Dauerwohnraum zu schaffen. Daher beläuft sich der Anteil auf 2 %.

Der Nachweis der Fläche für Dauerwohnen ist im Bauantrag kenntlich zu machen.

4.3 **Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen**

Die Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dient der Errichtung eines **Wohngebietes für den besonderen Wohnbedarf** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB dient ausschließlich dem Wohnen bestimmter Personengruppen.

Zulässig sind:

- a) **Wohngebäude**, für Personen, die bei der Inselgemeinde Juist angestellt sind oder für Personen, die einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der sozialen Infrastruktur leisten wie Lehrer, Erzieher, Ärzte, Rettungs- oder Pflegekräfte.

Um dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen und umzusetzen, möchte die Gemeinde Juist Wohngebäude für den besonderen Wohnbedarf auf zwei Flächen errichten. Viele Infrastruktureinrichtungen können derzeit kaum aufrechterhalten werden, da es an (Dauer-)Wohnraum fehlt. Für bestimmte Personengruppen, die einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der sozialen und gesellschaftlichen Infrastruktur leisten, soll daher Wohnraum vorgehalten werden. Dazu zählen insbesondere Personen, die bei der Inselgemeinde Juist angestellt sind oder Personen, Lehrer, Erzieher, Ärzte, Arzthelfer, Rettungs- oder Pflegekräfte.

4.4 **Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke**

Die Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für kirchliche Zwecke dient der Errichtung eines Inselhospizes.

Zulässig sind:

- a) **Beherbergungsbetriebe** oder Zimmer zur Gästebeherbergung **kirchlicher Träger oder Stiftungen** für einen ständig wechselnden Personenkreis ohne eigene Kochgelegenheit
- b) **Wohnungen**, für in dem Betrieb beschäftigte Personen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig,

- c) **Büro- und Verwaltungsräume** des Inselhospizes
- d) **Räume zur Betreuung und Versorgung** sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart der Gemeinbedarfsfläche vereinbar sind.

Art der baulichen Nutzung

Das Inselhospiz Juist befindet sich in kirchlicher Trägerschaft und leistet einen wichtigen Beitrag, insbesondere für Gruppen und Familien, kostengünstig auf der Insel Urlaub zu machen. Diese Einrichtung dient dem Allgemeinwohl und wird daher als Fläche für den

Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind lediglich Nutzungen, die mit dem Inselhospiz in Verbindung stehen und einen reibungslosen Betriebsablauf ermöglichen.

Als Hauptnutzung sind Zimmer zur Gästebeherbergung kirchlicher Träger oder Stiftungen für einen ständig wechselnden Personenkreis ohne eigene Kochgelegenheit und Wohnungen, für in dem Betrieb beschäftigte Personen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Aufgrund der Eigenschaften der Einrichtung ist diese besonders personalintensive und eine ganztägige Betreuung der Gäste erforderlich.

Ausnahmsweise sind auch Büro- und Verwaltungsräume des Inselhospizes und Räume zur Betreuung und Versorgung sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, um alle Abläufe des Betriebs unter einem Dach umsetzen zu können.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Um langfristig ein zeitgemäßes Angebot bereitstellen zu können, ist eine flexible Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks erforderlich. Daher wird die Grundflächenzahl angepasst. Durch die Rücknahme der überbaubaren Fläche im Ursprungsplan und der Festsetzung als private Grünfläche verringert sich die anrechenbare Grundstücksfläche. Daher wird die Grundfläche für den östlichen Bereich von 0,4 auf 0,5 erhöht. Eine erhebliche Mehrversiegelung des Grundstücks ist dadurch jedoch nicht möglich.

Für den westlichen Bereich wird die Anzahl der Vollgeschosse von eins auf zwei erhöht. Dadurch werden dem Inselhospiz Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Erweiterung eingeräumt.

4.5 Grünplanerische Festsetzungen

Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden sowohl öffentliche als auch private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen im Plangebiet ausgewiesen.

An der Dünenstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dünengelände“ und geht in eine private Grünfläche gleicher Zweckbestimmung über. Diese Grünfläche untergliedert sich in die einzelnen Baugrundstücke und ist teilweise entlang der Grundstücksgrenzen durch Zäune voneinander getrennt. Auch werden die Grundstücke von der Dünenstraße über die Grünfläche erschlossen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Düne ist zur Gewährleistung der Zugänglichkeit angrenzender Grundstücke je Grundstück eine Zuwegung (Geh- Fahr- und Leitungsrecht) zulässig. Zur Sicherung der Erschließung wird dies zusätzliche über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gesichert.

Insgesamt hat das Dünengelände jedoch eine ökologisch hohe Bedeutung, weshalb sie als Grünfläche an sich erhalten und vor Bebauung geschützt werden soll. Der Öffentlichkeit ist sie nicht zugänglich.

Südlich der Warmbadstraße befindet sich eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“. Diese erfüllt wichtige Funktionen zur Deichsicherung und wird in den Sommermonaten beweidet.

□ Erhalt von Bäumen

In den Ursprungsbebauungsplänen wurde eine Vielzahl an zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Diese wurden im April 2017 überprüft. Ein Teil der Bäume ist nicht mehr vorhanden, sodass auf Grundlage aktueller Bestände eine Anpassung der Baumfestsetzungen erfolgt ist.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die vorhandenen Erschließungsstraßen ausgewiesen. Diese entsprechen weitgehend den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Des Weiteren werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen übernommen, diese sind der Fußweg (F) entlang des nördlichen Geltungsbereiches und der Wohnweg (W) im mittleren Bereich.

4.7 Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird entsprechend der Bestandssituation eine zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Da der Wohnraum auf der Insel Juist besonders knapp ist und es nur begrenzte Möglichkeiten der Siedlungserweiterung gibt, wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB gewährt werden kann, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten und die Gebäudekubatur nicht verändert wird. Die dadurch geschaffene Fläche kann nur als Wohnraum gem. § 1 Abs. c dieser Festsetzung genutzt werden.

4.8 Trauf- und Firsthöhen

Trotz Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sind in jüngerer Vergangenheit Gebäudehöhen entstanden, die aufgrund ihrer Höhe Nachbarschaftskonflikte durch Verschattung hervorrufen können. Um dies zukünftig zu vermeiden und einheitliche Höhenprofile zu generieren, werden maximale First- und Traufwandhöhen erforderlich.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Höhen der baulichen Anlagen in Bezug auf die maximal zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten werden dürfen:

I Vollgeschoss	Firsthöhe = max. 7,00 m	Traufwandhöhe = max. 3,50 m
II Vollgeschosse:	Firsthöhe = max. 10,00 m	Traufwandhöhe = max. 3,50 m
III Vollgeschosse:	Firsthöhe = max. 13,00 m	Traufwandhöhe = max. 6,00 m
IV Vollgeschosse:	Firsthöhe = max. 16,00 m	Traufwandhöhe = max. 9,00 m

Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem Dachfirst und der der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Gehwegs im rechten Winkel zur Gebäudemitte plus Hangzuschlag gemäß untenstehender Skizze. Bei besonders langen Gebäuden ab 40 m können mehrere Messpunkte bestimmt werden, diese müssen jedoch mindestens einen Abstand von 20 m zueinander aufweisen. Gleiches gilt für die Gebäudetiefe.

Der Hangzuschlag berücksichtigt die Höhenlage der Oberkante des gewachsenen Geländes. Ist dieses nicht mehr zu ermitteln, ist in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde diese anhand der repräsentativen Nachbargrundstücke festzustellen. Die Hangzulage ergibt sich aus dem Höhenunterschied zwischen der Geländeoberfläche an der Gebäudemitte und der Oberkante des Gehwegs gemäß der nachfolgenden Prinzipskizze. Bei aufsteigendem Gelände führt die Hangzulage zu einem höheren Wert über der Oberkante des Gehwegs.

Die Hangzulage darf nur bei Grundstücken angewendet werden, bei denen der Höhenunterschied zwischen Oberkante Gehweg und Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes, mehr als 0,75 m beträgt.

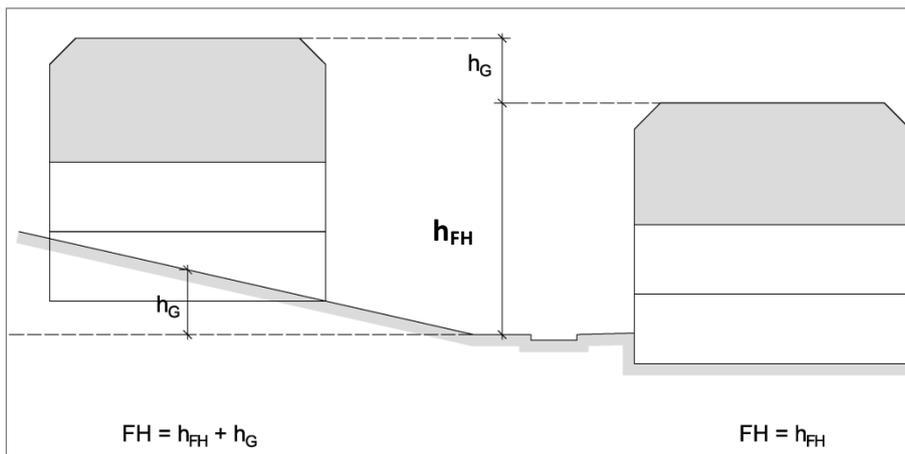


Abbildung 5: Skizze Hangzuschlag

Die Firsthöhen orientieren sich an den durchschnittlichen Höhen der Bestandsgebäude (vgl. Anhang). Den ermittelten Durchschnittfirsthöhe wird ein zusätzlicher Gestaltungsspielraum eingeräumt. Zudem sind sie nach der Anzahl der Vollgeschosse untergliedert. Ziel der Festsetzung der Firsthöhe ist es, zu erreichen, dass sich sie wie in den Ursprungsbebauungsplänen das letzte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Die Traufwandhöhen sind unverändert aus den Gestaltungssatzungen übernommen.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen im Plangebiet werden bei Grundstücken, dessen gewachsene Geländeoberfläche einen Unterschied von 0,75 m und mehr zur Oberkante des Gehwegs aufweisen, ein Hangzuschlag gewährt. Bei besonders langen und tiefen Gebäuden ab 40 m kann im Abstand von 20 m ein neuer Höhenbezugspunkt gesetzt werden, um eine bessere Anpassung an die Örtlichkeiten zu ermöglichen.

4.9 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind grundsätzlich nicht zulässig. Juist ist eine autofreie Insel, wodurch kein Bedarf an Stellplätzen und Garagen besteht.

Nebenanlagen als bauliche Anlagen nach § 14 BauNVO wie z.B. Garten- oder Gerätehäuser sollen aber möglich sein und sind daher im hinteren Gartenbereich bis zu einer Größe von 15 m² pro Baugrundstück zulässig. Im vorderen Gartenbereich, zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind sie unzulässig, da sie sich nicht in die straßenbegleitende Bebauung einfügen.

Nach den aktuellen Hygienestandards, müssen Gastronomiebetriebe sowohl ihre Lebensmittel als auch ihre Bioabfälle gekühlt zwischengelagern, wodurch ein zusätzlicher

Platzbedarf entsteht. Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, dürfen Restaurationsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, zur Unterbringung von Kühlanlagen zusätzlich eine Grundfläche von 15 m², also insgesamt 30 m² je Baugrundstück für Nebenanlagen umsetzen. Die sichere Aufstellung, Inbetriebnahme und Abbau der Kühlanlagen, insbesondere im Hinblick auf wassergefährdende Stoffe, ist zu jedem Zeitpunkt zu gewähren. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (z.B. undurchlässige Wannen, die Verwendung von biologisch abbaubarer Öle und Kühlmittel) sind vom Betreiber dauerhaft zu veranlassen.

4.10 Vorbauten

Als besonderer Baustil für die Insel Juist hat sich ein eingeschossiger Vorbau (Veranda) etabliert. Um diesen auch zukünftig zu ermöglichen gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass die Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise auch außerhalb des überbaubaren Bereiches bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig ist, sofern der Vorbau der Erweiterung bestehender Verkaufsfläche oder als Speiseraum bestehender Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben dient.. Ein weiteres Nichtvollgeschoss über dem Erdgeschoss ist unzulässig.

Damit soll den bestehenden Betrieben die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre Flächen geringfügig zu erweitern um ein vielfältiges Angebot bereitstellen zu können und konkurrenzfähig zu bleiben.

4.11 Grundstücksgröße

Um eine übermäßige Teilung der Grundstücke auszuschließen, damit die Festsetzung, 10 % der Geschossfläche für Wohnungen zu realisieren, nicht so leicht umgangen werden kann, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass die Größe der Baugrundstücke in allen Sonstigen Sondergebieten mindestens 250 m² betragen muss.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße gilt auch für die nach einer Grundstücksteilung verbleibende Restgrundstücksfläche. Bei Grundstücken, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren und die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, gilt die Größe des Baugrundstücks im Grundbuch.

Auf der Insel Juist sind viele kleine Grundstücke zu finden, sodass die Mindestgrundstücksgröße von 250 m² den Bestandsstrukturen gerecht wird.

4.12 Immissionsschutz

Die Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Das Beiblatt 1 der DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten, aber auch, wie für diesen Bebauungsplan, zur Erhaltung besonders ruhiger Wohnverhältnisse. Für sonstige Sondergebiete sind je nach Nutzungsart Orientierungswerte zwischen 45 bis 65 db(A) tags und 35 bis 65 db(A) nachts für den Beurteilungspegel nach DIN 18005 zuzuordnen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein reines Kurgebiet, sondern um ein Gemengelage aus Kureinrichtungen, Gästebearbeitung, Gastronomie, Wohnen usw., sodass eine eigenständige Gebietseinordnung erfolgt. In der Vergangenheit haben sich die Immissionsrichtwerte der Ursprungsbebauungspläne bewährt und sollen daher beibehalten werden.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung im Plangebiet sind gem. § 11 Abs.3 Nr.3 BauNVO folgende Orientierungswerte für alle Sonstigen Sondergebiete heranzuziehen:

- tagsüber 50 dB(A)
- nachts 35 dB(A)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen und nicht als Grenzwerte. Die Orientierungswerte sind bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den unterschiedlichen Sondergebieten zu beziehen. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen aufgrund der verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden. Die Orientierungswerte gelten nur für die städtebauliche Planung, jedoch nicht für die Zulässigkeit von Einzelvorhaben.

4.13 Küstenschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Deichschutzzone nach dem Niedersächsischen Deichgesetz. Jede Benutzung außer zum Zweck der Sicherung durch ihren Träger ist verboten (vgl. Kap. 3.2.8). Die zuständige Deichschutzbehörde kann nach Prüfung des Einzelfalls Ausnahmegenehmigungen erteilen. Diese ist jedoch widerruflich. Das Benutzungsverbot gilt nicht für Benutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen.

Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Deichschutzzone widerspricht dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) als Spezial- und Fachrecht, ebenso die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen jeder Art. Die betroffenen Flächen sind als Flächen gekennzeichnet (blaue Schraffuren), in denen jede Benutzung grundsätzlich verboten ist (50 m Deichschutzzone) bzw. in denen die Errichtung, oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art grundsätzlich verboten sind.

Aufgrund der bereits bestehen Bebauung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung werden diese Bereiche nicht aus dem Geltungsbereich ausgenommen, sondern mit einem Baurecht unterlegt. Sofern die Deichschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt, hat sich das Bauvorhaben und/oder die Nutzung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzufügen.

Innerhalb der Deichschutzzone ist eine Bebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung besteht.

4.14 Flächen für die Versorgung

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk festgesetzt. Die Anlage ist zur Aufbereitung und Bereitstellung von Trinkwasser der Insel besonders wichtig soll daher zukünftig planungsrechtlich gesichert werden.

4.15 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält keine örtlichen Bauvorschriften. Es gelten die Gestaltungssatzungen Nr. 8A vom 21.05.1993 und Nr. 7 vom 21.12.1991 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind nicht anzuwenden, sofern im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden. Der Geltungsbereich der jeweiligen Gestaltungssatzung ist aus der Anlage der jeweiligen Gestaltungssatzung abgegrenzt und ersichtlich.

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

4.16 Bestandsschutz

Im Zuge der Neuaufstellung wurden im Sinne der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur und gleicher nachbarschaftlicher Planrechte einige bestehende Gebäude überplant. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gelten nicht für bestandsgeschützte Nutzungen und Gebäude.

5. HINWEISE

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Juist. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen (Zone II und Zone III) sind zu beachten. Für das Jahr 2018 ist eine neue Abgrenzung des Wasserschutzgebietes geplant.

Archäologische Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne 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 sind 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.

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.

Bodenverunreinigung

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B.

durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

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

Bei dem im Plangebiet vorliegenden Bodentyp (Regosol) handelt es sich um einen seltenen Boden. Sofern in Folge der Planung Bau- oder Erschließungsarbeiten begonnen werden und hierdurch verdichtete Bodenflächen im unversiegelten Bereich entstehen, sind diese nach Beendigung der Maßnahme möglichst wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

Kriegseinwirkungen

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

Umgebungsschutz

Im Wirkungsbereich des Plangebiets (auch außerhalb des Geltungsbereichs) befinden sich mehrere Baudenkmale. Vorhaben in der Umgebung dieser Baudenkmale sind nach den §§ 8 und 10 NdsDSchG genehmigungspflichtig.

Versorgungsleitungen

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

besonderer Artenschutz

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

DIN-Normen

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN sind bei der Gemeindeverwaltung Juist zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 13,3 ha. Die Untergliederung der unterschiedlichen Flächengrößen kann der Tabelle entnommen werden:

Gesamtfläche (rechnerisch)	132.618
Sondergebiete	66.997
Flächen für den Gemeinbedarf	4.739
Öffentliche Verkehrsflächen	15.810
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	859
Öffentliche Grünflächen und geschützte Biotope	10.783
Private Grünflächen und geschütztes Biotop	8.300
Private Grünflächen (Grünland)	12.845
Fläche für Versorgungsanlagen	12.285

6.2 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

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss (Rat)
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Juist, den

L.S.

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 (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Juist beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Touristisches Wohngebiet Ost“, die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und um den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Gemeinde dabei das Ziel, (Dauer-) Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern und gleichzeitig eine moderate Steigerung der Bettenzahl zu ermöglichen.

Für das Gesamtgebiet liegen planungsrechtlich bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Diese Ursprungsbebauungspläne Nr. 08A (östliche Teilfläche) und 07, einschließlich rechtskräftiger Änderungen umfassen für das Gebiet der Neufestsetzung Sondergebiete, Zweckbestimmung Kurwohngebiet und Sondergebiete für Kur-, Heil- und Erholungszwecke gem. § 11 BauNVO. Auch sind die Straßen als Verkehrsflächen und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg) festgesetzt. Private Grünflächen umfassen gemäß des Planungsrechts Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB), Dünengelände und Grünlandflächen. Eine öffentliche Grünlandfläche ist als Parkanlage ausgewiesen. Zudem sind zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Über das bestehende Planrecht hinaus wird die Fläche des Wasserwerkes in den Bebauungsplan übernommen.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 liegen zwei Varianten vor, die sich lediglich in den Baufeldern und Baufeldzuschnitten unterscheiden, in der flächenbezogenen Aufteilung der Festsetzungen ergibt sich daraus keine Änderung.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Touristisches Wohngebiet Ost“ umfasst somit folgende Flächenfestsetzungen:

Sondergebiete	66.997 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	4.739 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen, einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16.669 m ²
Dünengelände	10.400 m ²
Öffentliche Grünfläche (Düne)	383 m ²
Private Grünfläche (Düne)	8.300m ²
Private Grünfläche (Grünland)	12.845 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	12.285 m ²
Gesamtfläche	232.618 m²

Auf Grundlage der planungsrechtlichen Ausgangssituation und einer aktuellen Bestandsanalyse werden im Folgenden die Umweltbelange geprüft.

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)	
§ 1 Abs. 5 BauGB: 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.	Mit der bestandsorientierten Neuaufstellung wird der Vermeidung im Grundsatz Rechnung getragen – auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Gestaltung mit Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Die kleinflächigen Erweiterungen dienen der Innenentwicklung und entsprechend der städtebaulichen Entwicklung.
§ 1a Abs. 2 BauGB: 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Der flächen- und bodenschonende Ansatz wird bei der Planung berücksichtigt, in dem nur kleinflächige und im Siedlungszusammenhang gelegene Flächen für eine Siedlungserweiterung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht genutzt.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Planung berücksichtigt diese Ziele im Grundsatz, da es sich um ein nahezu vollständig bebauten Gebiet am Rand des Kernbereichs von Juist handelt. Mit der Planung werden nur kleinflächig zusätzliche Bauflächen geschaffen, so dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend vermieden werden. Die Auswirkungen durch die Neuausweisungen sind extern zu kompensieren.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, 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.</p>	<p>Mit der Aufstellung im nahezu vollständig besiedelten Bereich werden – bis auf eine kleine Teilfläche - keine zusätzlichen Bauflächen mit Bodenversiegelungen vorbereitet. Es handelt sich im Wesentlichen um bestandsorientierte Festsetzungen, so dass auch dem Grundsatz der Vermeidung auch in Bezug auf - im Landesvergleich seltenen Bodenbereichen entsprochen wird.</p> <p>Nur in einem Umfang von etwa 750 m² werden zusätzliche Bodenversiegelungen zulässig.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>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.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.</p>	<p>Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.</p>
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<p>Der Nordteil des Plangebietes wird durch einen zusammenhängenden Dünenkomplex geprägt. Dünen unterliegen generell dem Schutz als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Zudem sind die Dünen als bedeutend in der landesweiten Biotopkartierung sowie als wertvoller Brutvogelbereich herausgestellt.¹²</p> <p>Der Dünenkomplex wird als Dünengelände und als private und öffentliche Grünfläche – Düne – festgesetzt und mit der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet. Nur eine Teilfläche an der Karl-Wagner-Straße wird durch eine Baufelderweiterung am Wasserwerk von der Planung tangiert und überplant, der überwiegende Teil wird aber als Dünengelände gesichert. Für diese Teilinanspruchnahme ist ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG erforderlich.</p> <p>Am nördlichen Rand des Plangebietes und im Süden durch den Schutzdeich markiert, verläuft zudem die Grenze des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer, sowie das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet Niedersächsisches Wattenmeer (vgl. auch Kap.1.2.3).</p> <p>Beeinträchtigungen des Nationalparks bzw. der Natura-2000 Gebiete sind vor dem Hintergrund der bestehenden, nahezu vollständigen Bebauung sowie der fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen dem bebauten Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten.</p>	
<p>Landschaftsrahmenplan¹³</p>	
<p>Im Plangebiet liegen keine weiteren aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor.</p>	<p>Aufgrund der Bestandssituation werden keine Maßnahmen erforderlich</p>

1.2.2 Artenschutz

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

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).¹⁴

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die in den bebauten Flächen des Plangebietes nicht erfüllt werden.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt): Altgehölze im Plangebiet wie auch alte Gebäudeteile, Keller etc. mit Spalten und Hohlräumen, können Bedeutung als Quartiere

¹² aus <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

¹³ Landkreis Aurich, 1996

¹⁴ 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.

(Wochenstube, Zwischen-, Balz-, Sommer- und Winterquartiere) für Fledermäuse erlangen. Zudem befinden sich entlang von Gehölzen oft Jagdrouten.

Europäische Vogelarten (alle Arten besonders geschützt): Die Gehölze, Gärten und Grünflächen im Plangebiet können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von ubiquitären, unempfindlichen Brutvögeln des Siedlungsbereiches sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) *Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren*

Da bei der Planung im Wesentlichen die Bauflächen bestandsorientiert ausgewiesen werden und somit auch keine weiteren Vogel-Brutplätze oder Fledermausquartiere betroffen sind, ist eine Verletzung oder Tötung von Tieren weitgehend auszuschließen. Bei der Beseitigung von Gehölzen oder bei Maßnahmen an Gebäuden ist jedoch grundsätzlich sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse getötet werden. Dies kann durch Berücksichtigung der Brutvogelzeiten bzw. der Quartierszeiten der Fledermäuse oder durch eine ökologische Baubetreuung sichergestellt werden.

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 geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da zum einen nur in sehr geringem Umfang Neufestsetzungen getroffen werden und zum anderen es sich um einen zentralen Bereich im Siedlungszusammenhang von Juist handelt, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Stöempfindliche Tierarten sind im bebauten Bereich weder zu erwarten noch betroffen.

Zudem werden die Dünen als gesetzlich geschützte Biotope erhalten und gesichert.

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

Da im Plangebiet im Wesentlichen nur eine bestandsorientierte Übernahme bestehender Nutzungen etc. erfolgt und auch die Grünflächen weitgehend erhalten und übernommen werden, ist nicht mit einer Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Bei kleineren Baufeldverschiebungen oder -anpassungen bzw. der geringen Neuausweisung (1.670 m²) ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für die Neuausweisung im Norden an der Karl-Wagner-Straße besteht ein Gebäude, so dass bei Abriss/Umbau etc. gewährleistet sein muss, dass keine dauerhaften Lebensstätten betroffen sind. Daher sind ökologische Vor- und Begleituntersuchungen erforderlich, um ggf. dauerhafte Niststandorte bzw. Fledermausquartiere ausschließen zu können. Sind derartige Strukturen betroffen, sind im räumlichen Zusammenhang Nistkästen oder Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen.

Fazit: Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt/Übernahme der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss

oder Gebäudeumbauten, Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

1.2.3 FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 grenzt unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer (Gebietsnummer VO1) bzw. an das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Meldenummer 2306-301) an.¹⁵



Abbildung 6: Lage des Plangebietes zu Natura-2000 Gebieten

Abgrenzungen FFH -Gebiet (braune Schraffur); EU- Vogelschutz (grün)
 Abgrenzung Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (graue Linie, blasslila Farbe),
 nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan

Zur Umsetzung des Artikels 6 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat- / FFH-Richtlinie) fordert § 34 BNatSchG Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Beide Gebietstypen zusammen bilden das kohärente europäische ökologische Netzwerk „Natura 2000“ (§ 32 BNatSchG).

¹⁵ aus <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

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.

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

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

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

Demnach dienen die zur Umsetzung der Vogelschutzrichtlinie zum Europäischen Vogelschutzgebiet erklärten Flächen des Nationalparks dem Ziel, das Überleben und die Vermehrung der dort vorkommenden, in Anhang I und Artikel 4 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-Glanzkrout.

Da das geplante Vorhaben weitgehend außerhalb der FFH-Grenzen liegt und nur eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, wird auch durch die Sicherung dieser Dünenbereiche dem Schutz der Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungszielen entsprochen.

Auch sind mit den bestandsorientierten Ausweisung und der Übernahme von Sondergebieten keine Beeinträchtigungen der hier relevanten FFH-Lebensräume verbunden.

Auch die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nur kleinflächig im Siedlungszusammenhang und umfasst eine Grünfläche (Scherrasen) an der Gartenstraße sowie Garten- und Dünenfläche am Wasserwerk (Karl-Wagner-Straße). Mit der Erweiterung des Baufeldes sind ggf. kleinflächig, randlich Dünen betroffen. Jedoch liegen diese im Siedlungszusammenhang und werden überwiegend durch Ausweisung als Dünengelände (gesetzlich geschütztes Biotop) erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen und der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wird aus der kleinflächigen bzw. randlichen Inanspruchnahme nicht abgeleitet.

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.

Nach den vorliegenden Kenntnissen weist der Siedlungsraum von Juist zwar einen für Brutvögel wertvollen Bereich auf, aber aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzung wird sich diese Wertigkeit durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich ändern. Die Funktionen als Brut- und Raststandort für die im Wattenmeer vorkommenden Vogelarten werden in den wesentlichen Grundzügen erhalten bzw. nicht tangiert bzw. werden durch die Grünflächenausweisung gegenüber der Ursprungsfestsetzung nachhaltig gesichert. Insofern sind keine Betroffenheiten der bedeutenden Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet anzunehmen.

Durch die Bestandssituation im Siedlungszusammenhang von Juist und der bestandsorientierten und auf den Siedlungsraum beschränkten, nur kleinflächigen Erweiterung sowie den bestehenden menschlichen Aktivitäten des insgesamt touristisch genutzten Bereiches liegt bereits eine Vorbelastung/Beanspruchung des Raumes vor. Eine Beanspruchung von unbelasteten Freiflächen liegt nicht vor, so dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen (optische und akustische Beunruhigung etc.) auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten sind.

Insofern sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des EU-Vogelschutzgebietes maßgebliche Rast- und Brutgeschehen zu erwarten.

Damit ist die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet, ein weitergehendes Prüferfordernis besteht nicht.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen, vorliegender Fachdaten und der Erfassung der Realnutzungen (Stand Frühjahr 2017).

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Nutzungen und Biotoptypen nach Drachenfels¹⁶ kartiert.

Derzeitiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den zentralen Siedlungsbereich von Juist, mit einem überwiegenden Anteil an Wohnbebauung (OE), aber auch öffentlichen Einrichtungen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Inselhospitz und dem Wasserwerk (OWV). Die Wohnnutzungen umfassen überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Dauer- und Ferienwohnungen, eingerahmt von individuell gestalteten Gartenflächen (PHZ) mit einem hohen Scherrasenanteil (GR) sowie Heckeneinfriedungen (BZ, überwiegend Liguster). Einzelne Gärten weisen eine gehölzreichere Gestaltung mit Kartoffelrosen, Blühsträuchern (Rhododendron, Forsythie, ..), Obstbäumen und weiteren, oft kleinwüchsigen Bäumen wie Kastanien, Weiden, Ahorn und Silberpappeln sowie Kiefern auf.

Die Straßen umfassen gepflasterte Abschnitte (OVS), aber auch unbefestigte Sandwege (OWV).

Eingerahmt wird der Siedlungskern im Norden von der Dünenzone. Diese sind als zusammenhängender, kleinreliefierter Komplex dem Siedlungsraum vorgelagert, und unterliegen dem generellen Schutz als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Sie umfassen auch die Lebensraumtypen der Weißdünen mit Strandhafer, Graudünen mit krautiger Vegetation sowie Dünen mit Sanddorn und Kriechweide bis zu bewaldeten Dünenbereichen.

Die Dünenbereiche außerhalb des Siedlungsraumes von Juist sind im Rahmen der Basiserfassung des NLWKN kartiert worden¹⁷. Unmittelbar an den Siedlungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 schließen demnach unterschiedliche Küstendünenbiotope an. Diese umfassen Grasfluren der Graudünen (KDG) mit Dominanz an Strandhafer und Sandseggen, aber auch Kartoffelrosengebüsch der Küstendünen (KGX) und sonstiges Küstendünengehölz aus heimischen Arten (KGH mit Weißdorn, Hundsrosen, Eberesche und Holunder), aber auch standortfremdes Küstendünengehölz (KGY) beispielsweise mit Silberpappeln.

¹⁶ Drachenfels, O (2016): Kartierschlüssels 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/; NLWKN Stand Juli 2016

¹⁷ Basiserfassung FFH 01 Nationalpark Wattenmeer Vorkommensgebiet 03 Juist – Entwurf – Gemeinde Juist Mitte 3 NLWKN Hannover, April 2017

Geschützt sind Dünen im Küstenbereich gem. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG, dieser Schutz umfasst alle Dünen im Küstenbereich einschließlich kleinere Dünenreste mit typischer Dünenvegetation im Siedlungsbereich ab ca. 100 m².

Daher sind die zusammenhängenden Dünenstreifen an der Dünenstraße innerhalb des Siedlungsbereiches als private Grünflächen herausgestellt, diese weisen neben dem typischen Relief auch mit dem überwiegendem Anteil an Kartoffelrosen, aber auch Strandhafervegetation, Silberpappel, Weißdorn, Stechpalme typische und auch nicht heimische Arten auf. Innerhalb dieser Dünenzone sind auch die Zuwegungen zu den auf der Düne gelegenen Häuser.

Weitere Grünflächen umfassen den Grünlandkomplex, der zwischen dem Siedlungsraum und dem Deich im Süden ausgeprägt ist. Es handelt sich um Dauergrünland, die als Mähwiesen und Weiden genutzt werden.

Eine kleine Grünfläche an der Gartenstraße, die bereits an drei Seiten von Straßen und von einer Bebauung eingerahmt wird, weist einen hohen Moosanteil auf. Mit Ruchgras, Gänseblümchen, Schafgarbe und Spitzwegerich kommen auch Arten des mesophilen Grünlandes vor, jedoch erfolgt aufgrund der regelmäßigen Pflege und Mahd der Fläche die Einstufung als artenreicher Scherrasen (GRR).

Im Landschaftsrahmenplan (Entwurfstand) des Landkreis Aurich werden wertvolle Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften für das Plangebiet nicht abgegrenzt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich um einen Bestandsbereich innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Juist handelt und für den überwiegenden Bereich rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, ist auch bei Nichtumsetzung der Planung mit einem Fortbestand der ausgeprägten Strukturen für Pflanzen und Biotope, Tiere und die biologische Vielfalt auszugehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 132.618 m². Der überwiegende Teil ist bereits bebaut und besiedelt, auch beinhaltet das Gebiet neben Verkehrs- und Versorgungsflächen auch Grün- und Dünenflächen.

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind jüngere Dünensande, die sich zu Regosolen entwickelt haben (flachgründige Böden aus kalkarmen Lockergesteinen). Aufgrund der besonderen Standortbedingungen dieser Sandböden weisen diese im Landesvergleich nur eine geringe flächenhafte Verbreitung auf. Daher werden sie im Suchraum für schutzwürdige Böden als `seltene Böden` gefasst.¹⁸

Im Norden (außerhalb des Plangebietes) schließt sich der Strandbereich mit den offenen Sandflächen an, während nach Süden Rohmarschböden anschließen (Daten ebenfalls von NIBIS Kartenserver).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

¹⁸ NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, Zugriff 6/2017

Der Flächenanteil der bereits bebauten Flächen und versiegelten Böden ergibt sich aufgrund der bestehenden Nutzungen und der planungsrechtlichen Vorgaben. Eine wesentliche Änderung der bestehenden Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Natürliche Oberflächengewässer sind – bis auf Gräben im Grünland am Deich - nicht ausgebildet. Im Norden befindet sich das Wasserwerk, im weiteren Umfeld sind die Trinkwasserschutzzonen II und III ausgewiesen.

Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt mit etwa 350 mm/Jahr recht hoch, doch ist die Grundwassergefährdung aufgrund Art und Mächtigkeit des Bodenmaterials hoch. Der untere Grundwasserleiter ist versalzt, wobei in den Dünenbereichen nur eine Versalzung in den tieferen Schichten vorliegt. Darüber hat sich eine, von Niederschlagswasser gespeiste, Süßwasserlinse gebildet, die zur Trinkwasserversorgung der Insel genutzt wird.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

2.1.4 Klima, Luft

Derzeitiger Zustand

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse unterliegen die Inseln dem ausgleichenden Klima des Meeres mit milden Wintern und kühlen Sommern. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9°C und der Jahresniederschlag beträgt im langjährigen Mittel 793 mm.

Für das Kleinklima sind die bestehenden Nutzungen mit dem Anteil an versiegelter Fläche und dem Anteil an Grünflächen und vorhandenen Gehölzen von Bedeutung. Darüber hinaus ist die Lage innerhalb der Dünen sowie die Gebäudehöhe und Ausrichtung aufgrund der Windexposition hervorzuheben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen gewachsenen Siedlungsbereich mit verdichteten Wohnquartieren im Westen und einer lockeren Bebauung an der Dünenkante.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Bestandssituation ist auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht mit einer relevanten Änderung der klimatischen und lufthygienischen Situation zu rechnen.

2.1.5 Landschaft/Ortsbild

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst den Übergang von dem Ortskern von Juist, in dem die höchste bauliche Dichte vorliegt und der lockerer bebauten Bereiche am Ostende des Siedlungsbereiches von Juist. Auch abzulesen an der zum einem gradlinigen Anordnung der Straßen im Westen des Plangebietes mit der Mittelstraße und der Enno-Arends-Straße bzw. Karl-Wagner-Straße und zum anderen dem verschwenkenden Verlauf der Deich- und Gartenstraße. Auch nimmt die städtebauliche Verdichtung von Westen nach Osten hin ab und der Siedlungsbereich verjüngt sich im Osten auf den Bereich beiderseits der Dünenstraße ab.

Das Ortsbild ist im Wesentlichen geprägt von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit rotem Satteldach und rotem Klinkerstein. Die individuell gestalteten Gärten prägen die Straßenzüge, größere öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden. Nach Norden nimmt der Anteil an naturnahen Dünenabschnitten zu und typische Dünenstrukturen prägen so beispielsweise den Verlauf der nördlichen Dünenstraße.

Mit den Dünen im Norden im Übergang zum Strand wird der gesamte Siedlungsbereich von Juist durch typische, naturnahe, wertvolle und geschützte Landschaftselemente abgegrenzt, die durch eine eingeschränkte Durchwegung und sonstigen Betretungsverbote geschützt werden, aber über die Wege erlebbar sind.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Bestandssituation ist auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht mit einer relevanten Änderung der ortstypischen und landschaftlichen Situation zu rechnen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.¹⁹

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine Einzelhausbebauung mit einem erhöhten Anteil an Wohnnutzungen, neben Dauerwohnen auch Ferienwohnen. Der Anteil an Dienstleistungen, Geschäften und Restaurants sowie Ferienheimen etc. ist hier gering.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Bestandssituation und des Planungsrechts der rechtskräftigen Bebauungspläne einschließlich bestehender Änderungen ist eine relevante Änderung des Umweltzustandes für den Menschen nicht abzuleiten. Allerdings wäre bei Nichtdurchführung der Planung davon auszugehen, dass die Flächen sich zwar weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt darstellen, einschließlich Fortführung der touristische Nutzung im bestehenden Rahmen, jedoch keine bauliche Weiterentwicklung möglich ist.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

¹⁹ Schrödter, W; Habermann-Nieß, K; Lehberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

Im Plangebiet ist ein Gebäude als Baudenkmale geschützt, das in der Planzeichnung entsprechend herausgestellt sind.

Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

An Sachgütern materieller Bedeutung sind umfangreiche Gebäudekomplexe mit Wohn-, Beherbergungs- und Gastronomiebereichen sowie das Wasserwerk vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es handelt sich um eine Bestandssituation an Gebäuden, Straßen etc. so dass auch bei Nichtdurchführung mit einem Fortbestand an Kultur—und Sachgüter auszugehen ist.

2.2 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

Küstendünen, wie sie auch im Plangebiet ausgeprägt sind, unterliegen nicht nur aufgrund des Vegetationsbestandes, sondern auch aufgrund ihrer Standortbedingungen und Morphologie einem besonderen Schutz als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Darüber hinaus stellen sie die wertvollen und prägenden Elemente der Landschaft dar. Auch stellen Dünen je nach Ausprägung auch FFH-Lebensraumtypen dar, wie die „festliegenden Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)“ als prioritärer Lebensraumtyp 2130.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen

In die Umweltprüfung werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Neuausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf einer bisher als Grünfläche festgestellten Fläche an der Gartenstraße
- Neuausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf südlich des Wasserwerkes auf einer bisher noch unbeplanten Fläche, die teilweise jedoch bebaut und eingeebnet ist, teilweise aber im Süden noch Dünenflächen umfasst.

Im Folgenden sind alle Festsetzungen bzw. Flächenausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgezeigt. In die Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Kur-, Heil- und Erholungszwecke gemäß § 11 BauNVO

- Übernahme der bestehenden Festsetzungen mit einzelnen bestandsorientierten Anpassungen wie Verschiebung von Baugrenzen, einzelnen Baufelderweiterungen und Reduzierung von Baufeldern an anderer Stelle durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
Insgesamt keine Erhöhung der bestehenden planungsrechtlichen Baumöglichkeiten
 - **Kein Eingriff**

Fläche für den Gemeinbedarf

- Übernahme des Inselhospiz; Anpassungen des Baufeldes im Umfeld des bestehenden Gebäudes und Anpassung der GRZ von 0,4 auf 0,5. Jedoch wird gleichzeitig die Baufläche verkleinert, da bisher nicht überbaubare Grundstücksflächen als private Grünflächen – Dünen gesichert werden. Daher besteht trotz Erhöhung der GRZ für die verbleibende Baufläche keine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme.
 - **Kein Eingriff**
- Neufestsetzungen einer Baufläche im Süden (an der Gartenstraße) als Fläche für den Gemeinbedarf, die im Ursprungsplan rechtskräftig als Grünfläche ausgewiesen ist (Fläche rd. 410 m²)
 - **Eingriff**
- Neufestsetzungen einer Baufläche im Norden (am Wasserwerk, an der Karl-Wagner-Straße) als Fläche für den Gemeinbedarf auf rd. 1.260 m².
 - **Eingriff**

Öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Übernahme der Straßen, Wohnwege und fußläufigen Verbindungen,
 - **Kein Eingriff**

Fläche für Versorgungsanlagen

- Übernahme des Wasserwerkes, einschließlich der Nebenanlagen und Dünenflächen,
 - **Kein Eingriff**

Öffentliche Grünfläche

- Übernahme der öffentlichen Grünfläche, jedoch Änderung der Zweckbestimmung von Parkanlage in Düne zur Sicherung des gesetzlich geschützten Biotops;

➤ **Kein Eingriff**

Private Grünfläche

- Übernahme der privaten Grünflächen; teilweise Sicherung als Dünengelände; Übernahme des Grünlandes
 - **Kein Eingriff**

Dünengelände

- Änderung der in den Ursprungsbebauungsplänen als private Grünflächen ausgewiesenen Dünenlandschaft
- Übernahme der Düne am Wasserwerk durch Festsetzung als Dünengelände,
 - **Sicherung des Dünengeländes als geschützte Biotope, kein Eingriff**

Fläche mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

- Übernahme der Wasserschutzgebiete Zone II und Zone III
 - **Kein Eingriff**

Zu erhaltende Bäume

- Anpassung der Baumfestsetzungen durch Kontrolle der ursprünglich festgesetzten Bäume und Übernahme noch bestehender, vitaler bzw. nachgepflanzter standortgerechter Laubbäume,
 - **Kein Eingriff**

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Übernahme und Anpassung flächiger Gehölzbestände.
 - **Kein Eingriff**

Nationalpark Wattenmeer

- Anpassung (Übernahme) der Abgrenzungen des Nationalparks,
 - **Kein Eingriff**

Wie aus der Aufstellung ersichtlich, werden bis auf einzelne Baufelderweiterung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine zusätzlichen Bauflächen über das bisherige, planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt.

Die Dünen werden entsprechend des Bestandes und der Eigentumsverhältnisse als öffentliche oder private Grünflächen bzw. als zusammenhängendes Dünengelände festgesetzt, und somit entsprechend als Düne gekennzeichnet – mit dem Hinweis auf den Schutzstatus als geschütztes Biotop gemäß § 30 (2) Nr. 6 BNatSchG.

Somit sind nur mit den Baufelderweiterungen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten, die vor allem auf die zusätzliche Versiegelung mit Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen sowie Biotopverlusten zurückzuführen sind.

2.2.1 Auswirkungen auf Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Baufelderweiterung an der Gartenstraße erfolgt auf einer privaten Grünfläche, die als Grünland bzw. Rasenfläche genutzt wird.

Mit Umsetzung der Planung geht diese innergebietliche Scherrasenfläche dauerhaft verloren, einschließlich der Lebensraumbedeutung als potentieller Brut- und Nahrungsraum siedlungstoleranter Brutvögel.

Die Inanspruchnahme südlich des Wasserwerkes umfasst vor allem bauliche Anlagen und Zuwegungen bzw. sonstige Freiflächen, jedoch geht dieser vorbelastete Bestand in eine Küstendüne über. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird das Baufeld auf den nördlichen Bereich begrenzt, die Düne wird somit überwiegend als Dünengelände übernommen und im Bestand gesichert.

Die mit der Versiegelung der Grundflächen verbundenen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind als direkte, langfristige und dauerhafte Auswirkungen einzustufen. Es sind somit Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, die als erhebliche im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft werden.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der zusätzlichen Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen über das bisherige Maß an Bauflächen hinaus wird eine Fläche von 1.670 m² beansprucht, gemäß der Festlegung der Grundflächenzahl wird eine Versiegelung von rd. 750 m² vorbereitet.

Mit der Inanspruchnahme bzw. Neubebauung ergeben sich verdichtete bzw. versiegelte Flächen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen des belebten Oberbodens, des Bodens als Versickerungs- und Stoffumwandlungsmedium führen. Diese werden als direkte, langfristige/dauerhafte und ständige Beeinträchtigungen eingestuft und als Umweltauswirkungen mit Relevanz für die Eingriffsbeurteilung eingestellt.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

In Bezug auf den Grundwasserschutz sind die Hinweise zu den Wasserschutzzonen einzuhalten. Darüber hinaus ist aufgrund der Kleinflächigkeit der zusätzlichen Inanspruchnahme eine erhebliche Betroffenheit nicht abzuleiten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima/Luft

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht nur in einem geringen Umfang zusätzliche Gebäudeneubauten, so dass zum einen nur in geringem Umfang zu klimarelevanten Versiegelungen kommt, und zum anderen die Höhe und Größe der Gebäude festgelegt wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht angenommen

Eine Veränderung der lufthygienischen Situation ist durch die Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Kur-, Heil- und Erholungszwecke nicht zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Neuausweisung an der Gartenstraße erfolgt innerhalb des bebauten und erschlossenen Bereiches, so dass sich die Erweiterung in den Siedlungsbestand einfügt.

An der Karl-Wagner-Straße steigt das Gelände zum Wasserweg an und die Düne markiert den Übergang des bisherigen Siedlungsrandes. Mit dem Erhalt des Dünenbereiches und der Baufeldausweisung auf dem bisher überwiegend bereits genutzten Gebiet sind auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden an der Gartenstraße innerhalb des bebauten und erschlossenen Bereiches erweitert und orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen der Umgebung. Mit der Ausweisung neuer Bauflächen im engen Siedlungszusammenhang von Juist wird der Schaffung neuen Wohnraums entsprochen.

Auch an der Karl-Wagner-Straße wird der bestehende Siedlungsansatz zur Schaffung neuen Wohnraums erweitert – unter weitgehender Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Dünenbereiche.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter

Die Neugebietsausweisung an der Gartenstraße lässt keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erwarten.

An der Karl-Wagner-Straße bestehen neben Gebäuden schon Zuwegungen etc., so dass die Umsetzung der Planung einen Abriss bestehender Gebäude und Anlagen beinhaltet.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

An der Karl-Wagner-Straße ist eine Küstendüne ausgeprägt, die sowohl aufgrund des Schutzstatus als geschütztes Biotop als auch aufgrund der Morphologie mit dem Geländeanstieg für das Landschafts- und Ortsbild bedeutend ist. Daher ist bei der Ausweisung des Baufeldes auf diese Besonderheit eingegangen und die Baufeldausweisung erfolgt überwiegend auf der nördlichen, bereits durch bauliche Anlagen vorbelasteten Teilfläche.

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Die Planung folgt den Grundsätzen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, da im Ortskern von Juist weitgehend eine planungsrechtliche Anpassung an bestehende Nutzungen und zukünftige Entwicklungsziele erfolgt. Diese umfassen im Wesentlichen die Übernahme der Bestände und planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen als Sondergebiete unterschiedlicher Ausnutzungsziffern.

Die öffentlichen und überwiegenden privaten Grünflächen werden im Bestand erhalten und dauerhaft gesichert.

Die im Ursprungsplan festgesetzten und nach Überprüfung im Frühjahr 2017 noch vorhandenen Laubbäume werden übernommen und als zu erhalten festgesetzt, je nach Ausprägung als flächiger Bestand zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

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.

Der gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Dünenkomplex wird als Dünengelände mit dem Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß §0 BNatSchG - Düne - übernommen.

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.

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Die vorhandenen geschützten Dünen sollen während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Sollten bei Baufelderweiterungen oder Umbauten Laubbäume entfernt werden müssen, sind diese auf den Grundstücken auszugleichen, wobei standortgerechte bzw. artgleiche Laubbäume zu verwenden sind.

2.3.3 Eingriffsregelung

Wie in der Auflistung der Flächenausweisungen in Kapitel 2.2. ausgeführt, sind nur zwei Bereiche mit Neuausweisungen eingriffsrelevant. Hierbei handelt es sich um eine im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene Grünfläche an der Gartenstraße und der Sondergebietsausweisung südlich des Wasserwerkes.

Die eingriffsrelevante Fläche umfasst für beide eingriffsrelevante Teilbereiche rd. 1.670 m².

Für die Kompensationsermittlung wird auf Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* Niedersächsischer Städtetag (2013) eine überschlägige Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung durchgeführt.

Dafür wird sowohl im Bestand als auch für die Planung den ausgeprägten und den anzunehmenden Biotop- und Nutzungsstrukturen Wertfaktoren zugeordnet, woraus sich der Flächenwert ergibt.

Bestandswert	Größe (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Scherrasen (Grünfläche gemäß Ursprungsbebauungsplan) an der Gartenstraße	410	2	820
Grün-/ Gartenfläche südlich Wasserwerk mit bebauten und erschlossenen Flächen und Dünengelände	560	1	560
	700	4	2.800
Teilflächenwert vorher	1.670		4.180

Planungswert	Größe (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Fläche für Gemeinbedarf (Soziale Zwecke dienende Gebäude)	1.670		
davon versiegelt (gerundet)	45%	752	0
Garten	55%	918	1
			918
Teilflächenwert nachher	1.670		918
Vorher/nachher Bilanz			- 3.262

Wie die Gegenüberstellung zeigt, ergibt sich versiegelungsbedingt ein Kompensationsdefizit von 3.262 Werteinheiten, auszugleichen durch externe Kompensationsmaßnahmen.

Für die Inanspruchnahme der Dünenfläche von etwa 700 m² ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30, Absatzes 2 BNatSchG zu stellen.

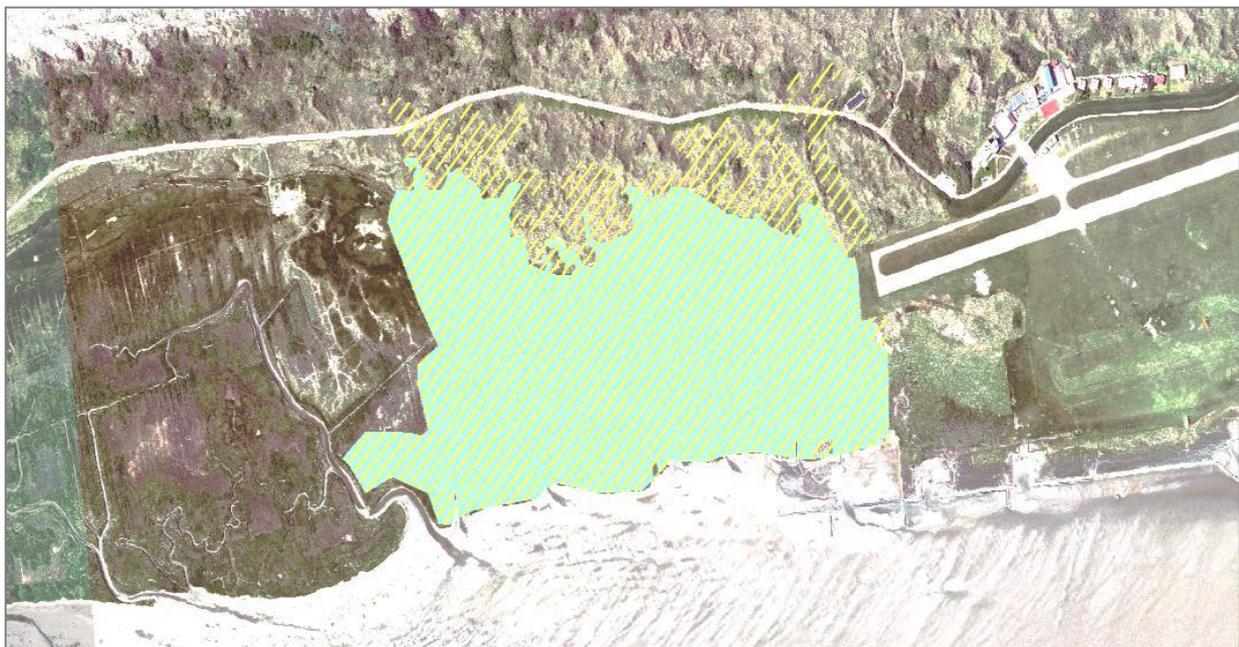
Externe Kompensationsfläche

Um Kompensationsleistungen auf der Insel umsetzen zu können, hat die Gemeinde Juist ein Gutachten zur „Entwicklung einer naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme auf der Insel Juist“ in Auftrag gegeben. Diese Vorstudie liegt seit Januar 2017 vor.²⁰

Auf dem Ostheller der Gemeinde Juist, westlich des Flugplatzes, ist die Umsetzung eines Kompensationsflächenpools der Gemeinde Juist, geplant.

Die für die Aufwertung grundwasserabhängiger Biotope geeignete Fläche beträgt ca. 22,3 ha. Die betreffenden Flächen sind in der nachfolgenden Abbildung grün gekennzeichnet.

Nach der tidebezogenen Standorttypisierung (vgl. Vorstudie ecoplan. Kap. 4.1.5) beträgt das



Aufwertungspotenzial bis zu 27,1 ha (gelbe Schraffur).

Die Gemeinde Juist wird für die Kompensationsfläche ein Kompensationsflächenkataster erstellen, um die einzelnen Kompensationserfordernisse nachvollziehbar zuordnen zu können.

Die vorgesehene Kompensationsfläche liegt im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (Ruhezone 1/15, Zwischenzone). Daher ist die Kompensationsmaßnahme zwingend in Absprache und im Einvernehmen mit der Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer umzusetzen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können (Monitoring), zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Die Bestandssituation und Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges lässt eine anderweitige Standortdiskussion nicht zu.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage der Realnutzung und entspricht der Zielsetzung der Gemeinde einer verträglichen Weiterentwicklung mit Förderung und Sicherung des (Dauer-)Wohnens auf der Insel.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es liegen zwar Empfindlichkeiten der Umweltbelange aufgrund des geringen Schutzpotentials der grundwasserüberdeckenden Sandböden vor, jedoch sind die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf Boden und Wasser mit der kleinflächigen Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB nicht abzuleiten.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels²¹,
- Eingriffsbilanzierung nach Niedersächsischem Städtetag²².

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht. Eine systematische Fauna-Erfassungen liegt nicht vor, aber aufgrund der Ortslage und der Vorbelastungen durch die Bebauung wird eine Beurteilung anhand der Biotoptypen als hinreichend eingestuft.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: 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 Absatz 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Juist stellt den Bebauungsplanes Nr. 3 „Kurgebiet Ortsmitte“ auf, um die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Gemeinde dabei das Ziel, (Dauer-) Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern und gleichzeitig eine moderate Steigerung der Bettenzahl zu ermöglichen.

Der östliche Ortsteil von Juist stellt sich derzeit als überwiegend bebauten Gebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit einem überwiegenden Wohnanteil dar.

Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 08A (östliche Teilfläche) und 07, einschließlich rechtskräftiger Änderungen, in denen als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete für Kur- Heil- und Erholungszwecke gem. § 11 BauNVO festgesetzt sind. Einzelne Grundstücke unterliegen dem Gemeinbedarf mit der

²¹ Drachenfels, O (2016): Kartierschlüssels 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/; NLWKN Stand Juli 2016

²² Niedersächsischer Städtetag (2013): *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*

Zweckbestimmung Inselhospiz. Auch werden private und öffentliche Grünflächen und der Dünenkomplex im Norden als Dünengelände festgesetzt. Dünen auch kleinere Dünenreste mit typischer Dünenvegetation im Siedlungsbereich ab einer Größe von ca. 100 m² unterliegen dem Schutz als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) Nr. 6 BNatSchG.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden in Anlehnung an die Ursprungspläne

- Sondergebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Dünengelände
- Fläche für Versorgungsanlagen
- und Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes gegenüber den planungsrechtlichen Ursprungsplänen in Hinblick auf die Eingriffsregelung ist eine Gegenüberstellung erfolgt. Im Ergebnis werden die wesentlichen Flächenausweisungen und Bauflächen übernommen bzw. bestandsorientiert festgesetzt, so dass nur durch Neuausweisung als Flächen für den Gemeinbedarf auf einer Fläche von 1.670 m² Baufelderweiterungen erfolgen, die als eingriffsrelevant zu beurteilen sind.

Auch bei Änderungen, Um- bzw. Neubauten sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

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

Kultur und Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand nicht betroffen.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Biototypen-Erfassung nach Drachenfels²³,
- Basiserfassung FFH- 001 Nationalpark Wattenmeer²⁴,
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser Klima/Luft und zu Schutzgebieten, NIBIS Kartenserver²⁵,
- Bebauungspläne der Gemeinde Juist (Auswertung der Ursprungsbebauungspläne),
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich²⁶,
- Eingriffsbilanzierung nach Städtetag²⁷,
- Entwicklung einer naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme auf der Insel Juist.²⁸.

Anhang

²³ Drachenfels, O (2016): Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand Juli 2016

²⁴ Basiserfassung FFH 01 Nationalpark Wattenmeer Vorkommensgebiet 03 Juist – Entwurf – Gemeinde Juist Mitte 3 NLWKN Hannover, April 2017

²⁵ aus <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachs

²⁶ Landkreis Aurich, 1996

²⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*

²⁸ Ecoplan (2017): Vorstudie: Entwicklung einer naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme auf der Insel Juist – Vorentwurf 23.01.2017, Leer

Bestandsermittlung der unterschiedlichen Nutzungen

Zur Ermittlung der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen auf der Insel Juist wurden die Daten des Einwohnermeldeamtes und des Fremdenverkehrsvereins ausgewertet. Die Nutzungen innerhalb der unterschiedlichen Sondergebiete gestalten sich wie folgt:

Sondergebiete	SO ₁	SO ₂ + SO _{Alter} Bahnhof + SO _{Lebensmittelmarkt}	SO _{1Hotel} + SO _{2Hotel}
Vorhandene Nutzung	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Hauptwohnsitz	38	131	7
Ferienwohnung	47	182	0
Zweitwohnung	6	92	0
Zweitwohnung/Ferienwohnung	46	18	26
Pension/Hotel	5	17	8
Zimmer/Personal	9	20	8
Gastronomie	6	5	9
Läden	32	16	15

Bestandsermittlung der unterschiedlichen Firsthöhen

Zur Festsetzung von maximalen Firsthöhen wurden die jeweiligen Firsthöhen anhand der Bauakten ermittelt und der jeweilige Durchschnittswert errechnet.

Bereiche mit maximal IV zulässigen Vollgeschossen				
Straße/ Haus-Nr.	Anzahl realisierter VG	Firsthöhe ab Gehweg	Neubau geplant	Bemerkung
Strandstr. 1		16,00 m		
Strandstr. 2	4	12,85 m		
Strandstr. 4	4	15,05 m		
Strandstr. 5	4	16,00 m		
Strandstr. 6	4	12,00 m		
Strandstr. 7	4	12,60 m		
Strandstr. 8	4	14,00 m		
Strandstr. 20	4	17,10 m		Firsth. =Traufh.
Wilhelmstr. 60	4	18,53 m		
Wilhelmstr. 60	4		17,50 m	
Wilhelmstr.13	4	18,90 m		
Durchschnitt	4	14,90 m		

Bereiche mit maximal III zulässigen Vollgeschossen				
Straße/ Haus-Nr.	Anzahl realisierter VG	Firsthöhe ab Gehweg	Neubau geplant	Bemerkung
Billstr. 2	3	11,50 m		
Billstr. 3		11,80 m		
Billstr. 4				
Billstr. 5		8,00 m		
Billstr. 6		12,00 m		
Billstr. 7		11,50 m		
Billstr. 8		11,00 m		
Billstr. 9	3	11,00 m		
Billstr. 9	3		(15,45 m)	beantragt
Billstr. 10		11,50 m		
Billstr. 11		11,50 m		

Billstr. 12		9,00 m		
Billstr. 13		9,00 m		
Billstr. 14	3	12,90 m		
Billstr. 15		10,70 m		
Billstr. 16	3	9,00 m		
Billstr. 17	3	11,00 m		
Billstr. 18				
Billstr. 19		8,60 m		
Billstr. 20		8,60 m		
Billstr. 21		9,65 m		
Billstr. 21			(14.80 m)	beantragt
Billstr. 22		9,50 m		
Billstr. 22			12,10 m	beantragt (Satteldach 50°)
Billstr. 23	3	9,40 m		
Billstr. 24		11,70 m		
Billstr. 24d	3	12,70 m		
Billstr. 24c	3	12,70 m		
Billstr. 24b	3	12,70 m		
Billstr. 24a	3	9,50 m		
Billstr. 25	3		10,20 m	Giebelfirst bei 12,00 m
Billstr. 26	3	13,00 m		
Billstr. 27	3		16,00 m	
Billstr. 27A		11,80 m		
Billstr. 28		11,80 m		
Billstr. 29		8,50 m		
Billstr. 30		8,20 m		
Billstr. 31		8,50 m		
Billstr. 32	3	10,00 m		
Billstr. 33		11,60 m		
Billstr. 34		11,10 m		
Billstr. 35/36	3		9,20-12,00 m?	Höhenbezug Gehweg!
Durchschnitt	3	10,61 m		

