

Inselgemeinde Juist

Landkreis Aurich



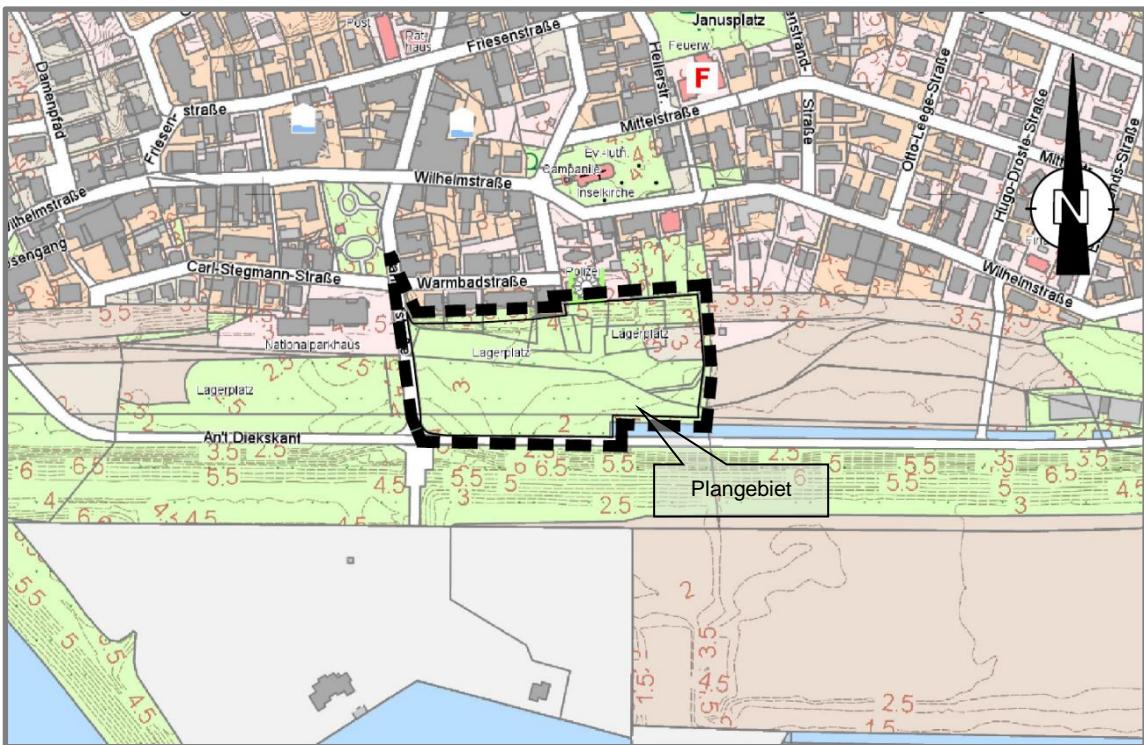
Bebauungsplan Nr. 12

1. Änderung

„Zwischen den Deichen“

BEGRÜNDUNG

mit anliegenden Umweltbericht als Teil der Begründung



Übersichtskarte

Stand: 07.01.2019

Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29

weinert
planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Landesraumordnung	5
3.1.1	Regionale Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan der Inselgemeinde Juist	7
3.3	Bebauungspläne.....	7
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	9
5	Standortvarianten.....	10
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	14
6.3	Verkehrsflächen.....	15
6.4	Grünflächen	15
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
8	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege.....	16
9	Belange des Küstenschutzes.....	17
10	Natur und Landschaft	19
10.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	19
10.2	Beschreibung und Bewertung der Eingriffssituation	20
10.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	23
10.4	Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen	25
10.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
10.6	Ausgleichsmaßnahmen	29
10.7	FFH-Vorprüfung.....	30
11	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	32
12	Flächenbilanz.....	33
13	Nachrichtliche Übernahme	33
14	Hinweise	34
15	Verfahrensbeteiligung	36

Anlagen:

- FFH-Vorprüfung (Prüfung auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH Gebietes 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ mit dem dazugehörigen EU- Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“)
- Schalltechnisches Gutachten der Firma IEL vom 14. August 2018 (Bericht-Nr.: 4166-18-L1A)

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ist die städtebauliche Zielsetzung der Inselgemeinde Juist die erforderlichen Bauflächen für den Neubau eines Feuerwehrgebäudes sowie einer Rettungswache bereitzustellen.

Der Rat der Inselgemeinde Juist beschloss am 12.11.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen", im Bereich östlich der Bahnhofstraße und südlich des Polizeigebäudes um zur Realisierung einer Rettungswache und einer Feuerwehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen.

Der Altstandort der Feuerwehr befindet sich in zentraler Ortslage nördlich des Plangebiets an der Mittelstraße. Das dortige Feuerwehrgebäude bedarf grundlegender Erneuerungen. Insbesondere aus Gründen der Einsatztaktik und Wirtschaftlichkeit ist ein Aus-/ und Umbau des Feuerwehrgebäudes erforderlich geworden. Wegen mangelnder Ausbaureserven, Zuschnitts des Grundstücks und der Raumaufteilung des Altbau sind die nötigen Baumaßnahmen vor Ort nicht realisierbar. Nur durch einen Neubau an anderer Stelle wird eine ausreichende Einsatzbereitschaft und Leistungsfähigkeit auch weiterhin gewährleistet.

Der Altstandort der Rettungswache befindet sich direkt neben der Feuerwehr.

Seit über 10 Jahren ist unmittelbar angrenzend am heutigen Rettungswachenstandort ein Container aufgestellt, in dem Patienten, die aufgrund ihres Gesundheitszustandes an das Festland verbracht werden müssen, in der Wartezeit bis zu einem möglichen Transport medizinisch versorgt werden. Die Aufstellung dieses Containers war als vorübergehende Maßnahme bis zum Bau einer neuen Rettungswache geplant.

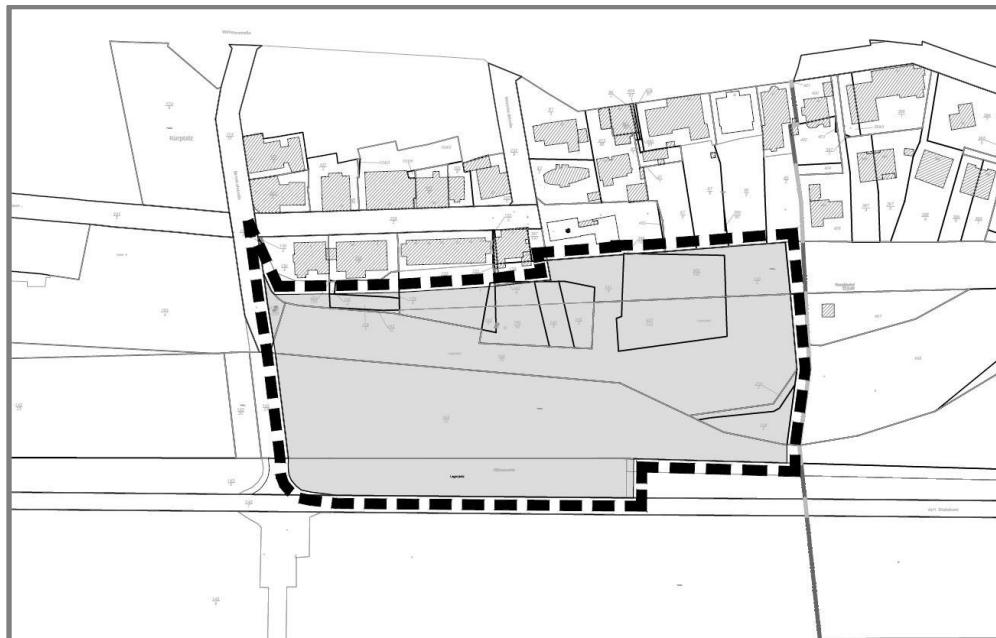
Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden zur Bereitstellung von Bauflächen für den dringend erforderlichen Bau einer Rettungswache sowie eines Gebäudes für die Unterbringung der Feuerwehr gem. §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Dem Zweck entsprechend werden eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer Rettungswache sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich südlich der zentralen Ortslage und westlich der Bahnhofsstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die private Grundstücksflächen, die teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 1 (in Aufstellung) erfasst werden,
- und Osten: öffentliche Grünflächen
- im Süden: durch die Straßenparzelle „An't Diekskant“
- im Westen: durch die Straßenparzelle „Bahnhofstraße“

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Lage des Geltungsbereichs

3 PLANUNGSVORGABEN

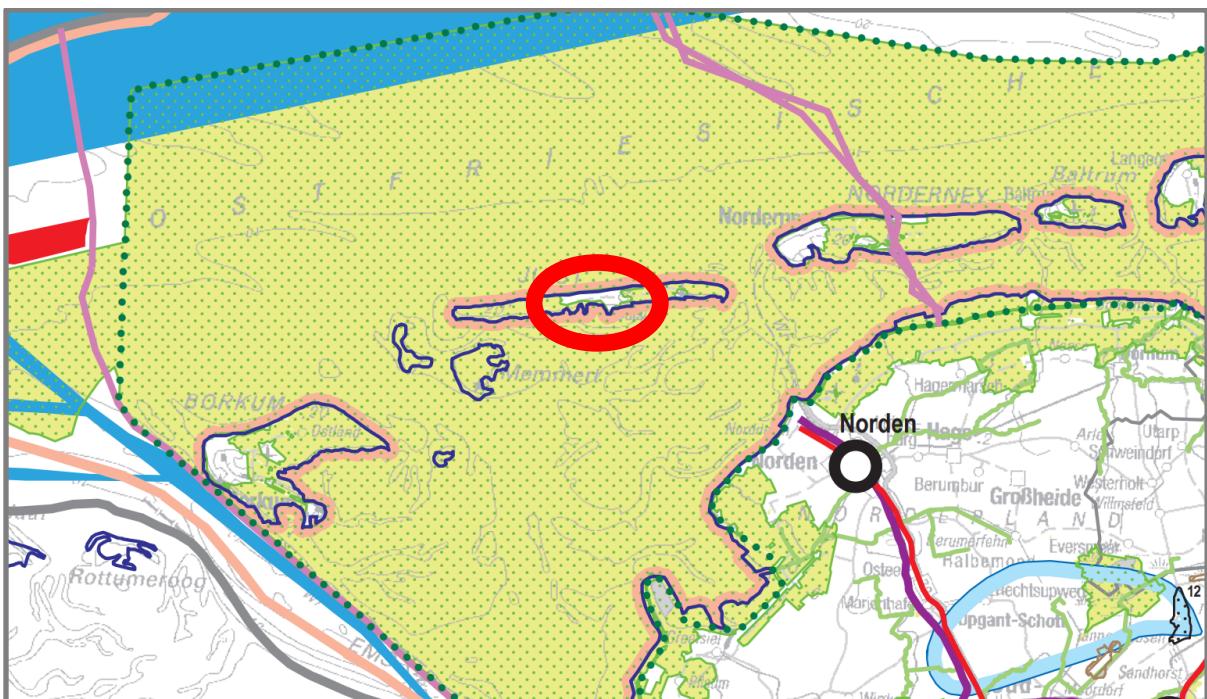
3.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Im Landesraumordnungsprogramm LROP 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“.



Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

In der zeichnerischen Darstellung werden der westliche und der östliche Bereich des Inselgebietes als Biotopverbund dargestellt. Aufgrund der direkten Lage am Ortsrand wird der Biotopverbund / Natura 2000 nicht beeinträchtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 steht den im NLROP genannten Zielen der Raumordnung folglich nicht entgegen.

3.1.1 Regionale Raumordnung

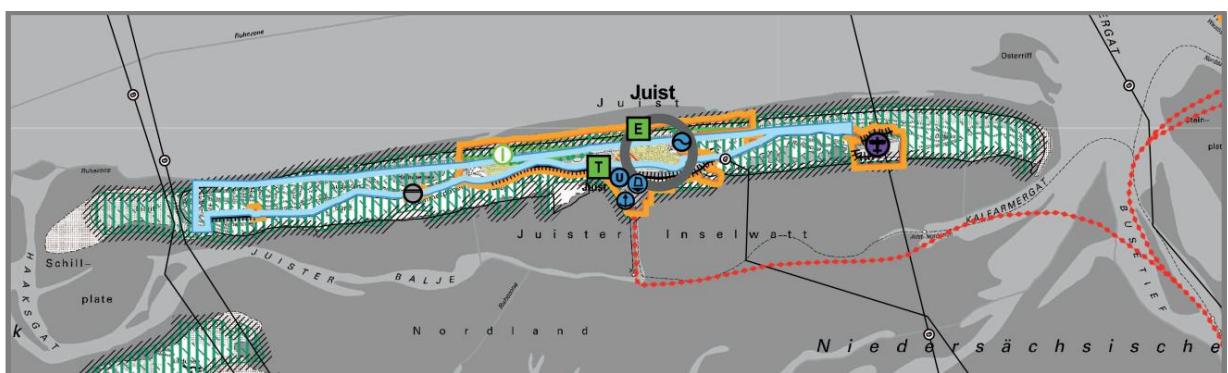
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich befindet sich in der Neuaufstellung, welche als Entwurf vom 12. Oktober 2018 bis einschließlich 02. November 2018 gemäß 9 Abs. 2 des ROG in Verbindung mit § 3 Abs. 3 des NROG ausliegt.

Der Entwurf entfaltet in seiner jetzigen Form die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Die Inhalte sind bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Bereich des Geltungsbereiches ist als zentraler Siedlungsbereich mit der Entwicklungsaufgabe: „Erholung und Tourismus“ dargestellt. Das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung grenzt nördlich des Geltungsbereiches an. 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.



Auszug aus dem Entwurf des RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

In der beschreibenden Darstellung zum Entwurf des RROP 2018 ist unter Kapitel 2.2.1 „Medizinische Versorgung“ Ziffer 04 Satz 1 dargestellt, dass „in allen Teilräumen der Planungsregion (...) in zumutbarer Entfernung eine bedarfsorientierte und ausgewogene ambulante medizinische Versorgung sichergestellt werden (soll)“. In Satz 3 heißt es weiter, dass „zur Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung im ländlichen Raum (...), wenn notwendig, auf die Umsetzung alternativer Angebotsformen hingewirkt werden (soll)“.

Im Kapitel 4.3.3.1 „Katastrophenschutz und zivile Verteidigung“ ist unter Ziffer 02 ausgeführt, dass „auf den Inseln (...) für eine selbständige Katastrophenbekämpfung zu sorgen (ist), da die Inseln im Ernstfall vom Festland nicht immer erreicht werden können und somit keine Soforthilfe vom Festland aus geleistet werden kann“ (Seite 195 der Begründung zum RROP-Entwurf 2018).

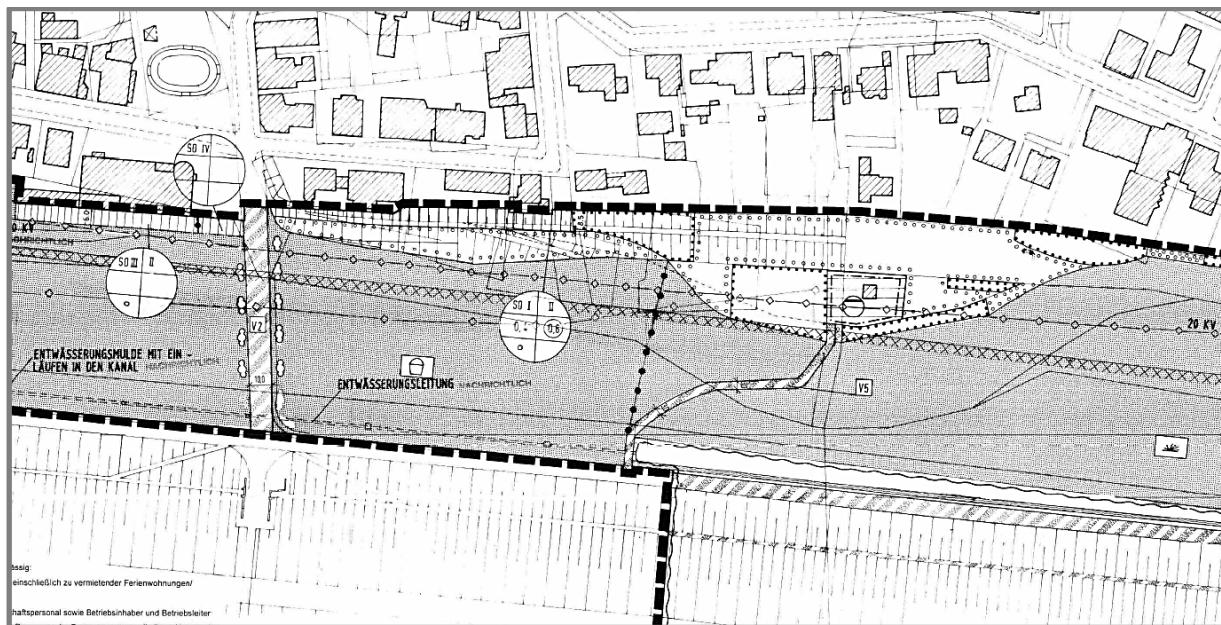
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 steht den im Entwurf des RROP genannten Zielen der Raumordnung folglich nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan der Inselgemeinde Juist

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.

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12. Der Bebauungsplan Nr. 12 "Zwischen den Deichen" wurde am 16.02.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht und wurde damit rechtswirksam.



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 12, Urfassung (ohne Maßstab)

Für den überwiegenden Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches dieser 1. Änderung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Für den nördlichen Teilbereich wird das sonstige Sondergebiet (SOI) für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer Zulässigkeit von max. II Vollgeschossen und einer offenen Bauweise (o) festgesetzt.

Weiterhin sind Festsetzungen zur Deichschutzzone, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowohl als Flächen mit Anpflanzgebot als auch mit Erhaltungsbindung sowie nachrichtliche Übernahmen von unterirdischen Versorgungsleitungen (20KV Leitung, 50er SW-Druckrohrleitung und Entwässerungsleitung) enthalten.

Folglich ist die Änderung eines Bebauungsplans erforderlich, um die für das Vorhaben benötigten Baurechte bereitzustellen.

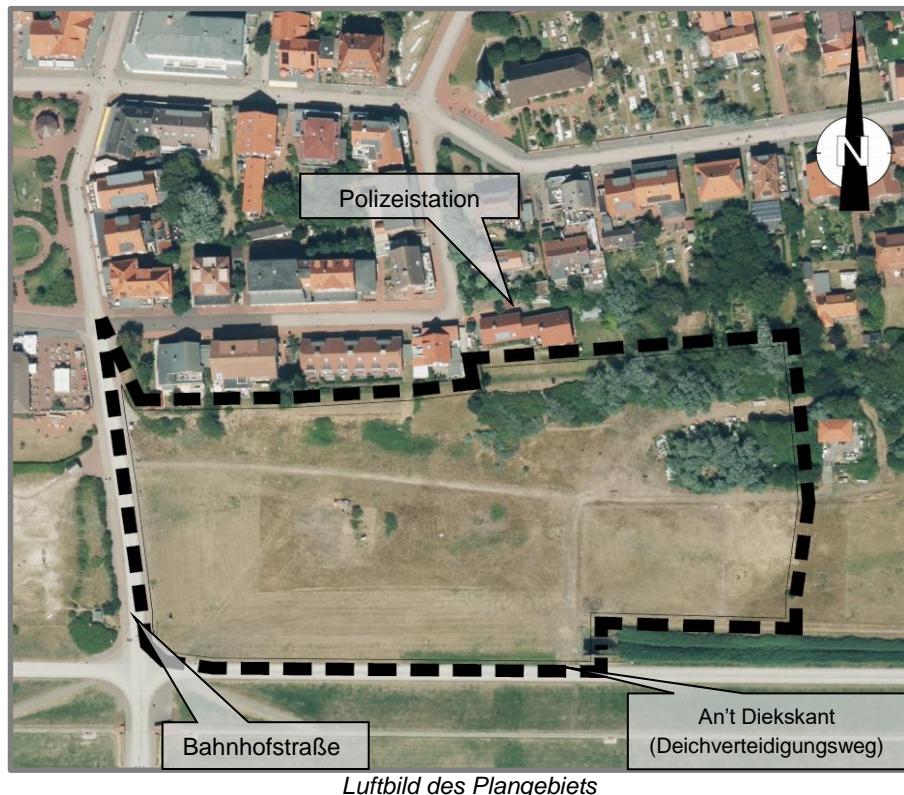
Angrenzend an den Siedlungsbereich südlich der Warmbadstraße greift eine schmale Parzelle als Weiterführung der angrenzenden Sonderbaufläche im Bebauungsplan Nr. 1 in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“ ein. Da sich der benachbarte Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" gegenwärtig in der Neuaufstellung befindet, wird diese schmale Teilfläche (gebildet aus den rückwärtigen Grundstücken an der Wilhelmstraße) aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung herausgenommen und dem Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 1 zugeordnet.

Mit Rechtswirksamkeit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird ein Teilbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 von der vorliegenden Planung

überlagert und unwirksam. Für den Bereich der vorliegenden 1. Änderung ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 erforderlich. Dies erfolgt über eine textliche Festsetzung (Andere Bebauungspläne).

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich in der Inselmitte der Nordseeinsel Juist südlich des Ortsbereiches in unmittelbarer Hafennähe.

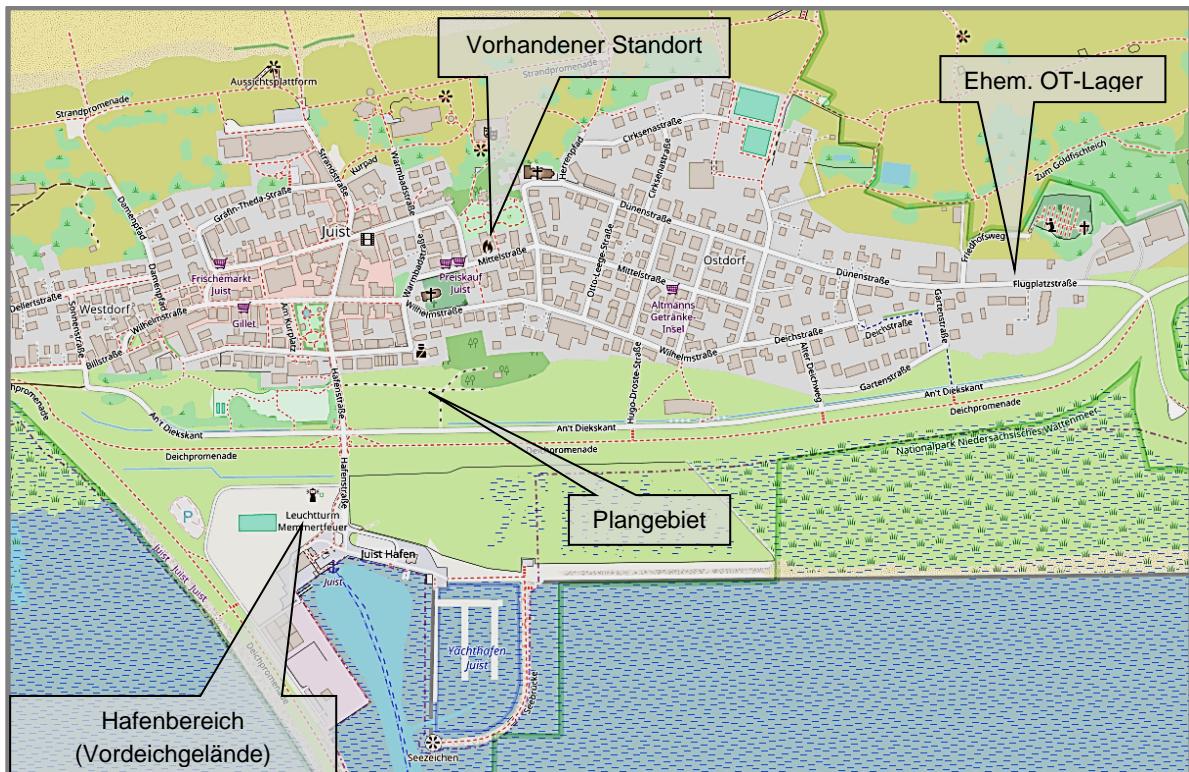


Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünlandflächen, die zum heutigen Zeitpunkt teilweise als Pferdeweide sowie als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt werden.

Am nördlich angrenzenden Siedlungsrand der Ortsmitte Juists befinden sich Wohngebäude, Hotels, Ferienwohnungen sowie eine Polizeistation. Südlich angrenzend befindet sich die Deichverteidigungsstraße An't Diek sowie der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ - Wattseite - mit Yachthafen und Hafen. Westlich grenzt die Bahnstraße an, östlich die Pumpstation der Kläranlage Juist sowie weitere Grünflächen.

5 STANDORTVARIANTEN

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurden insgesamt drei Standortvarianten untersucht, die sich auf den zentralgelegenen Ortsbereich und südlich hiervon gelegene Bereiche beschränken. Im nördlichen Inselbereich scheiden Alternativstandorte aufgrund der naturschutzfachlich hochwertigen Dünenbereiche aus. Bei der Standortabwägung waren insbesondere die verkehrlichen Erreichbarkeit und Belange des Immissionsschutzes von Bedeutung.



Lage der Standortvarianten (Auszug ohne Maßstab)

Bei einem Alternativstandort handelt es sich um den nördlichen Hafenbereich, der sich im seeseitigen Vordeichgelände befindet. Dieser Standort, zeichnet sich wie auch das Plangebiet durch eine verkehrsgünstige Lage aus.

Jedoch ist in diesem Bereich, aus Gründen der Überflutungsgefahr und des Hochwasserschutzes, die Errichtung einer Feuerwehr und eines Rettungsdienstgebäudes nicht sinnvoll.

Die Sicherheit vor Überflutungen und die damit verbundene Gebäudesicherheit ist von zentraler Bedeutung um eine Einsatzbereitschaft und Hilfeleistungen gerade im Überflutungsfall sicherzustellen. Bei Überflutungen ist an einem Standort im Hafenbereich eine Einsatzfähigkeit nicht mehr gegeben.

Bei dem „Ehem. OT-Lager“ handelte es sich um einen Standort nördlich der Flugplatzstraße. Aufgrund der östlichen Ortsrandlage entstehen für die Einsatzkräfte im Notfall lange Anfahrtswege mit dem Fahrrad, wodurch ein zeitnahe Erreichen des Einsatzortes eingeschränkt wird.

Weiterhin befindet sich unmittelbar südlich angrenzend eine Wohnbebauung, wodurch aus immissionsrechtlicher Sicht kein Standortvorteil zum Plangebiet gegeben ist.

Die Standortentscheidung für das Plangebiet ist sachgerecht:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen verkehrsgünstigen Standort in zentraler Insellage, bei dem zum einen ein schnelles Erreichen der Einsatzkräfte und zum anderen ein zeitnahe Eintreffen am Einsatzort gewährleistet wird. Weiterhin ist an diesem Standort ein unmittelbarer Weitertransport von Kranken und Verletzten per Schiff oder Hubschrauber gegeben.

Das Plangebiet befindet sich im Gegensatz zum Vordeichgelände nicht in einem Überschwemmungsbereich, wodurch die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr und des Rettungsdienstes auch im Überschwemmungsfall gewährleistet werden kann.

Durch die Verlegung der Feuerwehr und des Rettungsdienstes aus dem Ortskern heraus an den südlichen Ortsrand (zwischen den Deichen) wird die Konfliktsituation bezüglich des von der Feuerwehr und dem Rettungsdienst ausgehenden Lärms und den in der Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzungen insgesamt verbessert, die Unfallgefahren mit Fußgängern und Fuhrwerken und die damit notwendigen Martinshorneinsätze können deutlich reduziert werden.

Der geplante Standort zwischen den Deichen überzeugt im Vergleich zum ehem. OT-Lager durch kürzere Wege für Einsatzkräfte und Rettungsfahrzeuge und die Möglichkeit des unmittelbaren Weitertransports von Kranken und Verletzten per Schiff oder Hubschrauber. Die Immissionssituation bezüglich der nächstgelegenen Wohnhäuser ist am ehem. OT-Lager nicht vorteilhafter zu bewerten als am Standort zwischen den Deichen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen bezüglich der nächstgelegenen Wohnnutzungen am Standort zwischen den Deichen wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage). Daraus geht hervor, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen (mit Ausnahme des Martinshorns) für die umliegende Wohnbebauung eingehalten werden können.

Gem. Urteil des VGH Kassel vom 11.06.2018 (3 C 1892/14.N) sind „*die mit dem Einsatz von Martinshörnern für die nähere Umgebung verbundenen Auswirkungen als sozialadäquat zu verstehen mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft hingenommen werden müssen.*“ (...) „*Dies gilt, obwohl der von den vom Notfallzentrum ausrückenden Fahrzeugen durch Martinshörner verursachte Lärm sowohl*

hinsichtlich seines Immissionspegels als auch seines Spitzenpegels oberhalb des von den Anwohnern durch Straßenverkehr oder Anlagen verursachten hinzunehmenden Lärms liegt. Allerdings findet die TA-Lärm keine unmittelbare Anwendung auf soziale Zwecke wie dem Einsatz von Rettungsfahrzeugen (Vgl. Nr. 1 Buchst. H TA-Lärm). Die Schutzgedanken der TA-Lärm können allenfalls analog herangezogen werden.“ (...) „§ 38 Abs. 1 StVO erlaubt das Einschalten des Einsatzhorns nur dann, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten.“

Von den Rechten nach § 35 und § 38 der Straßenverkehrsordnung darf also nur in den darin vorgesehenen Fällen unter Beachtung der Einsatz- und Verkehrslage bei Alarm- und Einsatzfahrten Gebrauch gemacht werden. Unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen dürfte ein nächtlicher Martinshorneinsatz im Regelfall nicht geboten sein.

Die Gemeinde ist sich des Konfliktpotentials durch den Einsatz des Martinshorns und der benachbarten Wohnnutzungen bewusst. Auf der Insel Juist steht jedoch kein besser geeigneter Standort mit geringerem Konfliktpotential bezüglich des Martinshorneinsatzes zur Verfügung. Durch die Verlegung der Feuerwehr und des Rettungsdienstes an den Standort zwischen den Deichen wird die Konfliktsituation bezüglich angrenzender Wohnnutzungen im Vergleich zum jetzigen Standort insgesamt verbessert. Zur Minimierung des Konfliktpotentials durch den Einsatz des Martinshorns werden die Gemeinde Juist und der Landkreis Aurich die Fahrzeugführer der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mittels Dienstanweisung dazu anhalten, von diesem Sonderrecht nur in begründeten Ausnahmefällen Gebrauch zu machen. Innerhalb des Plangebiets wird die Notwendigkeit das Martinshorn einzusetzen in der Regel nicht gegeben sein, da die geplante Straße ausschließlich der Erschließung von Rettungswache und Feuerwehr dient. Mit anderen Verkehrsteilnehmern ist hier kaum zu rechnen. Außerdem handelt es sich bei der Insel Juist um eine autofreie Insel, weshalb den Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen in der Regel auch ohne den Einsatz des Martinshorns genügend Aufmerksamkeit geschenkt wird.

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses der freiwilligen Ortsfeuerwehr sowie einer Rettungswache. Hierfür werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den

Gemeinbedarf festgesetzt. Die verbleibenden Grünflächen werden entsprechend der Bestandssituation und der vorherigen Planfassung übernommen.

Für ein funktionales „Rettungszentrum“ mit Rettungswache und Feuerwehr bietet sich der Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Hafen ideal an. Einerseits wird aufgrund der Ortsnähe die schnelle Erreichbarkeit der Einsatzgebiete gewährleistet, andererseits werden schutzwürdige Wohnnutzungen (Lärmschutz) und geräuschintensivere Funktionsbereiche besser getrennt.

Beide Einrichtungen verfügen derzeit über kein ausreichendes Raumangebot, zudem ist die zentrale Lage im Einsatzfall als konfliktreich zu bewerten: Bei Tag halten sich viele Fußgänger, darunter auch Kinder, Personen mit Kinderwagen, Fahrrädern, Bollerwagen etc. auf den Straßen auf; ebenso Kutschen und Fahrradfahrer. Die Einsätze der Feuerwehr und des Rettungsdienstes werden dadurch oftmals erschwert.

Innerhalb der beiden festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf wird das Dauerwohnen grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch werden Nutzungskonflikte mit der geplanten Hauptnutzung (Feuerwehr /Rettungswache) ausgeschlossen und einer Nutzungsintensivierung durch das Wohnen zum angrenzenden FFH -Gebiet 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ mit dem dazugehörigen EU- Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ unterbunden.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung werden nur Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen. Weitere Nutzungen, wie auch das Dauerwohnen, werden ausgeschlossen.

Fläche für den Gemeinbedarf: „Soziale Zwecke – Rettungswache“

Die bestehende Rettungswache entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine adäquate Unterbringung von Mitarbeitern und Fahrzeugen. Zudem bestehen im Hinblick auf einen sachgerechten Arbeitsablauf Einschränkungen. Hinzu kommt die provisorische Unterbringung von Patienten im neben der Rettungswache aufgestellten Medizincontainer. Dort werden Patienten bei Notfällen erstversorgt und bei Bedarf betreut, bis sie per Schiff oder Hubschrauber an das Festland gebracht und weiterversorgt werden können.

Es handelt sich bei dieser dringend erforderlichen Notversorgung um ein vor etwa 10 Jahren eingerichtetes Provisorium. Vor dem Hintergrund der Bedeutung der (not)-ärztlichen Versorgung und der tide- bzw. wetterabhängigen Verbindung zum Festland ist der gegenwärtige Zustand der wichtigen Erstversorgung als ungenügend zu beschreiben. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die medizinische Versorgung der Inselgemeinde nachhaltig gesichert. Geplant ist eine Rettungswache mit den erforderlichen Erstversorgungseinrichtungen einschließlich eines Schockraumes sowie Aufenthaltsräumen für die Rettungsdienstmitarbeiter bereitzustellen.

Zur Unterbringung der Bediensteten der Rettungswache sind Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in der Rettungswache bereitzustellen. Mit der Festsetzung von „Räumen“ wird die Nutzung in Form von Dauerwohnen ausgeschlossen.

Die gegenwärtig im Freien aufgestellten Fahrzeuge sollen zum Schutz und zum Erhalt der Fahrzeuge und Geräte ebenfalls im Gebäude untergebracht werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäude – Rettungswache festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Rettungsstation
- Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Weitere Nutzungen sind nicht zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr

Auch die Belange der Feuerwehr werden am derzeitigen Standort der Inselgemeinde nicht erfüllt. Es ist nicht genügend Platz vorhanden um Geräte und Fahrzeug so unterzubringen, dass den geltenden Vorschriften entsprochen werden kann. Eine Verlagerung und Erweiterung ist dringend geboten.

Daher ist für die Feuerwehr ebenfalls ein Neubau geplant, der die sichere Unterbringung der Fahrzeuge und Gerätschaften sicherstellt. Zur Kontrolle und Beaufsichtigung des Feuerwehrgebäudes ist ein Personalraum im Neubau erforderlich.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Feuerwehrstation
- Räum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Weitere Nutzungen sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Rettungswache wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 600 m² sowie eine max. zulässige Geschossfläche (GF) von 900 m² in offener Bauweise (o) und max. II Vollgeschossen festgesetzt.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise soll der Bau einer funktionalen Rettungswache mit den abgestimmten erforderlichen Flächengrößen unter Erhaltung größtmöglicher Freibereiche langfristig gesichert werden.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 900m² sowie eine max. zulässige Geschossfläche (GF) von 1300 m² in offener Bauweise (o) und max. II Vollgeschossen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO sichert eine dem Ortsbild angemessene Gebäudeanordnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bedarf, der für den Betrieb der geplanten Einrichtungen erforderlich ist. Mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise soll der Bau einer funktionalen Feuerwehrstation mit den abgestimmten erforderlichen Flächengrößen unter Erhaltung größtmöglicher Freibereiche langfristig gesichert werden.

6.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Bahnhofstraße“ über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer festgesetzten Breite von 6 m bis 9 m und im östlichen Bereich nach Norden führend mit einer Breite von 6 m.

Entgegen der vorherigen Planfassung dieser 1. Änderung wird zur Wahrung der deichrechtlichen Belange auf die Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb der Deichschutzzone verzichtet. Entsprechend erfolgt auch keine Anbindung an die Straße „An't Diekskant“ (Deichverteidigungsweg).

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge wird im Einmündungsbereich zur Bahnhofstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Abstellfläche für Wertstoffbehälter festgesetzt.

6.4 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden die öffentlichen Grünflächen überwiegend aus der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 übernommen. Zur Wahrung der deichrechtlichen Belange wird auf die ursprüngliche Zweckbestimmung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher für die festgesetzten Sondergebiete zu beachten:

Außenwände

Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. Als "rot" bis "rot-braun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016.

Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

8 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 Baudenkmäler des Landkreises Aurich liegen folgende Baudenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- 1) Wilhelmstraße 38 (Wohnhaus, Insulanerhaus)
- 2) Wilhelmstraße 46 (Wohnhaus, Insulanerhaus, „Haus Frommel“)

3) Wilhelmstraße 47 (Wohnhaus, Insulanerhaus, „Haus van Leesen“)

4) Wilhelmstraße 48 (Wohn-/ Geschäftshaus)

Nach § 8 NdsDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Dies trifft insbesondere für die Baudenkmäler Wilhelmstraße 46 und 47 zu. Eine derartige Beeinträchtigung kann beispielsweise von einer unmaßstäblichen Umgebung ausgehen. Daher sollen Vorhaben in der näheren Umgebung eines Denkmals den Maßstäben des Denkmals entsprechen.

Veränderungen in der Umgebung von Baudenkmälern sind gem. §§ 8 und 10 NdsDSchG genehmigungspflichtig. Eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen (siehe hierzu Hinweis zum Umgebungsschutz).

9 BELANGE DES KÜSTENSCHUTZES

Im Süden verläuft der Hauptdeich zur Nordsee. Die Deichunterhaltung bzw. der Deichausbau muss gewährleistet sein. Die 50,0 m Schutzzone wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) ist zu beachten.

- Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf Sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.
- Gem. § 16 (Anlagen landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 NDG kann die Deichbehörde 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.

In der 50,0 m breiten Deichschutzzone sind somit im Grundsatz jegliche Bauvorhaben, auch Veränderungen an bestehenden Bauten verboten.

Die Untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Dabei müssen die in

§ 16 Abs. 2 NDG genannten Bedingungen erfüllt sein, um eine solche Ausnahmegenehmigung erteilen zu können. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. I. d. R. wird dabei zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen zu Gunsten der Deichacht im Grundbuch eine „beschränkt persönliche Dienstbarkeit“ eingetragen. Die Eintragung muss zum Inhalt haben, dass sich der betreffende Eigentümer und seine möglichen Rechtsnachfolger gegenüber dem Träger der Deicherhaltung verpflichten, bei Widerruf der deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung für die in der Deichschutzzone errichteten Anlagen auf eine Entschädigung zu verzichten.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die baulichen Anlagen nördlich angrenzend zur Deichschutzzone festgesetzt. Auf eine Anordnung von Verkehrsanlagen innerhalb der Schutzzone wird verzichtet.

10 NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert.

10.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird für die in diesem Umweltbericht betrachteten Schutzgüter eine Zustandsentwicklung in Stichworten prognostiziert, wie sie sich nach Durchführung der Planung ergeben könnte:

Schutzgut Mensch: Der Funktionswert der Landschaft als Naherholungsbereich wird durch die entstehenden Zweckgebäude nicht erheblich beeinträchtigt. In nächster Nähe liegen Naherholungsbereiche hoher Qualität. Innerhalb des Plangebietes ist von erhöhten Lärmimmissionen auszugehen, die aber im gleichen Maße in zentraler Lage im Ort abnehmen.

Schutzgut Boden: Erhöhte Bodenversiegelung.

Schutzgut Wasser: Die Grundwasserneubildungsrate ist von Natur aus im Planungsgebiet sehr hoch und wird durch die Bodenversiegelung leicht negativ beeinflusst. Die Oberflächenwasserversickerung ist jedoch vor Ort möglich und mildert gleichzeitig den Effekt. Überschüssiges Wasser wird über das vorhandene Grabennetz abgeführt.

Schutzgut Klima und Luft: Keine nennenswerten Veränderungen. Leichter Nachteil durch erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Schutzgut Pflanzen: Bis auf die versiegelten Flächen entstehen in den zukünftigen Grünbereichen vermutlich keine Nachteile für das Schutzgut Pflanzen.

Schutzgut Tiere: Hinsichtlich der Artengruppe Säugetiere, Amphibien, Vögel und Käfer ist der zukünftige Verlust an Lebensraum in Form von kleinräumigem Extensivgrünland und eines Teils der Strauch-Baumhecken (Nahrungsraum und Lebensraum weitverbreiteter Arten) von geringem Ausmaß. In der Umgebung stehen gleichartige Lebensräume zur Verfügung. Der Planbereich ist aktuell für Vogelbruten sowie für rastende Vögel ungeeignet. Störungsunempfindliche Arten, wie etwa die typischen Gartenvögel, können die angrenzenden Gehölze und Flächen weiterhin nutzen.

Schutzwert Biologische Vielfalt: Die Randstrukturen und große Teile der Pferdeweiden bleiben erhalten. Da die festgestellten und zu vermutenden Pflanzen- und Tierarten, Siedlungen sowie ihre Umgebung nicht meiden, werden sie weiterhin die Umgebung nutzen.

Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter: keine wesentliche Änderung. Es ist jedoch eine Begleitung der Erdarbeiten notwendig.

Schutzwert Landschaftsbild: Die Landschaftsstruktur ist vor Ort eindeutig als Siedlungsbereich zu erkennen. Die Bebauung des Lagerplatzes ändert an diesem Zustand nichts Grundlegendes. Dem Ziel, die Landschaftsstrukturen bei gleichzeitiger Lenkung der Siedlungsentwicklung zu erhalten, wie dies in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt wird, kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die Nutzung des Planungsraumes in Form einer Pferdeweide und eines Lagerplatzes in Siedlungsnähe fortbestehen. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe eine Bodenversiegelung aus.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffssituation

Im Folgenden werden mögliche Beeinträchtigungen durch Realisierung der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit gutachterlich eingeschätzt.

Schutzwert Mensch

Bei der Realisierung der Rettungswache und des Feuerwehrgebäudes wird es zu erhöhten Lärmemissionen im Plangebiet kommen, die aber im gleichen Maße in zentraler Lage im Ort abnehmen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmemissionen bezüglich der nächstgelegenen Wohnnutzungen am Standort zwischen den Deichen wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage). Daraus geht hervor, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen (mit Ausnahme des Martinshorns) für die umliegende Wohnbebauung eingehalten werden können.

Das Einschalten des Einsatzhorns ist gem. § 38 Abs.1 StVO nur dann erlaubt, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten. Unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen dürfte ein Einsatz mit Martinshorn und Blaulicht damit im Regelfall nicht geboten sein. Die mit dem erforderlichen Einsatz von Martinshörnern für die nähere Umgebung verbundenen Auswirkungen sind als sozialadäquat zu verstehen mit der Folge,

dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft hingenommen werden müssen. (Vgl. Urteil des VGH Kassel vom 11.06.2018, AZ: 3 C 1892/14.N)

Zur Minimierung des Konfliktpotentials durch den Einsatz des Martinshorns werden die Gemeinde Juist und der Landkreis Aurich die Fahrzeugführer der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mittels Dienstanweisung dazu anhalten, von den Sonderrechten nach § 35 und § 38 der Straßenverkehrsordnung nur in begründeten Ausnahmefällen Gebrauch zu machen.

Innerhalb des Plangebiets wird die Notwendigkeit das Martinshorn einzusetzen in der Regel nicht gegeben sein, da die geplante Straße ausschließlich der Erschließung von Rettungswache und Feuerwehr dient. Mit anderen Verkehrsteilnehmern ist hier kaum zu rechnen. Außerdem handelt es sich bei der Insel Juist um eine autofreie Insel, weshalb den Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen in der Regel auch ohne den Einsatz des Martinshorns genügend Aufmerksamkeit geschenkt wird.

Schutzbau Boden

Bei Realisierung der Festsetzungen des B-Plans ist von einer zusätzlichen Bodenversiegelung von 4.488m² auszugehen. Betroffen ist mit dem Bodentyp Regosol, ein Boden der aufgrund seiner Seltenheit von besonderer Bedeutung ist. Mit der Versiegelung des Bodens gehen die Werte und Funktionen des Bodens auf lange Sicht verloren. Dazu zählen vor allem seine Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer von Schad- und Nährstoffen, die mit dem versickernden Niederschlagswasser in den Boden gelangen sowie seine Funktion als Wurzelraum für Vegetation und Lebensraum für eine Vielzahl an Organismen. Die genannte Beeinträchtigung des Bodens ist als erheblich einzustufen.

Bau- und anlagebedingt ist im gesamten Plangebiet mit Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baumaschinen und Ablagerung von Baumaterial zu rechnen. Da hier jedoch - anders als bei einer Versiegelung - Werte und Funktionen des Bodens nicht vollständig verloren gehen, sondern nur gemindert werden, wird die Beeinträchtigung des Bodens durch Verdichtung als nicht erheblich gewertet.

Schutzbau Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann zum Teil vor Ort versickern. In regenreichen Situationen wird das überschüssige Wasser über das vorhandene Grabennetz abgeführt. Es ist mit einer geringen Reduzierung der Grundwasser-Neubildungsrate zu rechnen.

Schutzbau Klima und Luft

Beeinträchtigungen der Schutzbau Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzwert Pflanzen

Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereichs wird von Biotopen eingenommen, die von geringer Bedeutung sind (Wertstufe I) und nicht ausgeglichen werden müssen. Etwa 900 m² sind von allgemeiner Bedeutung und damit der Wertstufe III zuzuordnen (Strauch-Baumhecke und sonstiges trockenes Extensivgrünland). Entsprechend dem hier angewandten Bilanzierungsverfahren nach NLÖ (1994), modifiziert durch NLÖ (2002), BIERHALS et al. (2004) und BREUER (2006) ist bei einem Verlust von Biotoptypen des Wertfaktors III aufgrund der Wertigkeit Kompensation erforderlich.

Im Geltungsbereich kommt es durch Überbauung zum Verlust von 600 m² Artenarmen Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET, Wertstufe III) und 300 m² Strauch-Baumhecke (HFM, Wertstufe III). Es sind insgesamt 900 m² dieser Biotoptypen betroffen. Diese Beeinträchtigung wird als erheblich eingestuft.

Schutzwert Tiere und biologische Vielfalt

Bei Planrealisierung kommt es zu einem Verlust von Tier-Lebensräumen in Siedlungsähnlichkeit, die zurzeit als Weide bzw. als Lagerplatz genutzt werden. Die Lage der Fläche in direkter Siedlungsnachbarschaft, sowie ihre offene Struktur, haben zur Folge, dass nur ein geringfügiger Verlust von Habitaten für Vögel, Amphibien und niedere Tiere zu konstatieren ist. Diese mögliche Beeinträchtigung von allgemein verbreiteten Tieren der Gehölze wird als nicht erheblich eingeschätzt, da mit der vorliegenden Planung wichtige bestehende Strukturen erhalten bleiben (Strauch-Baumhecke und öffentliches Grün) und der gesamte Bereich weiterhin von derselben Lebensraumqualität für Tiere geprägt ist (Siedlung in Nachbarschaft zum Deich). Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zu erwarten.

Schutzwert Landschaft (Landschaftsbild)

Bei Realisierung der Festsetzungen des B-Plans kommt es zu einer Überbauung eines Landschaftsausschnitts von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild, der bisher zur Lagerung unterschiedlicher Güter diente. Im Geltungsbereich sind neben den geplanten Gebäuden Bereiche für den Erhalt und für die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Öffentliches Grün bleibt im Süden und Westen auf dem größeren Teil der Fläche bestehen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu konstatieren.

Schutzwert Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

Es bestehen leichte Bedenken seitens der Ostfriesischen Landschaft. Es handelt sich bei dem Areal um einen Bereich verschiedener Deichlinien. Zum einen jene, die aktuell im Relief zu erkennen ist und zum anderen Daten aus historischen Karten. Vor allem für den heute noch sichtbaren alten Deich ist eine fachliche Begleitung notwendig. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. Bei entsprechender Beachtung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

10.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Folgenden wird der Kompensationsbedarf für die in Kapitel 9 des Umweltberichtes (s. Anlage) benannten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzwerte ermittelt. Der quantitative Bedarf ergibt sich dabei aus der Überlagerung des Ist-Zustandes der Fläche mit dem zu erwartenden Zustand einer Nutzung eines Teilbereiches zum Zwecke der Unterbringung des Rettungsdienstes und der Feuerwehr. Die Art der notwendigen Maßnahmen wird aus der Forderung nach einem funktionalen Zusammenhang zwischen verlorengehenden und neu zu schaffenden Werten und Funktionen abgeleitet. In der nachfolgenden Tabelle wird der Kompensationsbedarf dargestellt, der sich aus den jeweiligen Flächengrößen mit den genannten erheblichen Beeinträchtigungen und dem Kompensationsverhältnis ergibt.

Durch Versiegelung verlorengehende Werte und Funktionen des Bodens sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen, wenn Böden von besonderer Bedeutung betroffen sind (BIERHALS et al. 2006). Der sich aus der zulässigen Flächenversiegelung ergebende Bedarf für das Schutzwert Boden von 4.488 m² muss zusätzlich zum Bedarf für die anderen Schutzwerte kompensiert werden, da es sich bei einer Versiegelung um eine besonders gravierende Beeinträchtigung handelt, bei der sämtliche Funktionen und Werte verloren gehen.

Bezüglich des Schutzwertes Pflanzen ist für den Verlust von ca. 600 m² „Artenarmen Extensivgrünland Trockener Mineralböden“ (GET) der Wertstufe III ein entsprechender Ausgleich erforderlich. Außerdem wird ein kleiner Teil der Strauch-Baumhecke der Wertstufe III von ca. 300 m² überplant. Des Weiteren entfallen Bäume auf dem Lagerplatz. 13 Weißpappeln der Altersstufe 2 und 7 Rotdorne der Altersstufe 2. Die Verluste von Einzelbäumen werden durch eine Neuanpflanzung von standortgerechten Sträuchern ausgeglichen (Wertstufen gemäß BIERHALS ET AL.2004; O. V. DRACHENFELS 2012).

Bezüglich des Schutzwertes Tiere ist kein Ausgleich erforderlich.

Tabelle: Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte	Wert	Fläche/ Anzahl	Komp.- verhältnis	Kompensation
Schutzgut Boden Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodentyp: Regosol	von besonderer Bedeutung (Wertstufe 1)	4.488 m ²	1: 1	Bedarf 4.488 m ² Förderung der natürlichen Bodenentwicklung durch Renaturierung <u>7250 m² im Kompensationsbereich Ostheller Flur 6, Flurstück 7/11 Renaturierung durch Rückbau der Entwässerungsgräben und Abflachung der Gewässerböschungen</u>
Flächenbedarf Schutzgut Boden :				4.488 m²
Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaft -Pflanzen Verlust einer Strauch-Baumhecke (HFM) Wertstufe III	von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III)	300 m ²	1:1	Bedarf: 300 m ² <u>7250 m² im Kompensationsbereich Ostheller Flur 6, Flurstück 7/11 Renaturierung durch Rückbau der Entwässerungsgräben und Abflachung der Gewässerböschungen</u>
Verlust eines Artenarmen Extensivgrünland Trockener Mineralböden (GET) Wertstufe III	von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III)	600 m ²	1: 1	Bedarf: 600 m ² <u>7250 m² im Kompensationsbereich Ostheller Flur 6, Flurstück 7/11 Renaturierung durch Rückbau der Entwässerungsgräben und Abflachung der Gewässerböschungen</u>
Verlust von Einzelbäumen einer Baumgruppe des Siedlungsreiches (HEB)	<u>Altersstufe 2</u>	Stück 20	1:2 für Altersstufe 2	Bedarf: 40 Strauchpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes
Flächenbedarf Schutzgut Boden:				4.488 m²
Flächenbedarf Schutzgut Pflanzen:				900 m²
Flächenbedarf gesamt:				5.388 m²

10.4 Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Bei baubedingten Erdarbeiten ist der Oberboden (= „Mutterboden“) separat auszukoffern und getrennt vom übrigen Boden in Oberbodenmieten zu lagern.
- Um baubedingte Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baumaschinen sowie durch Ablagerung von Baumaterial bis in tiefere Schichten langfristig zu vermeiden, soll auf jedem Baugrundstück nach Beendigung einer jeweiligen Bauphase mittels Tiefengrubber eine Tiefenlockerung (50-60 cm Tiefe) durchgeführt werden. Des Weiteren ist vor Herrichtung der Vegetationsflächen die vorhandene Grasnarbe zu beseitigen. Bevor neuer Boden aufgetragen wird, ist der anstehende Boden zu fräsen. Auf diese Weise soll die Durchlässigkeit der Bodenhorizonte gewährleistet und die Entstehung eines Stauhorizontes vermieden werden.

Minimierung der Beeinträchtigungen durch die folgenden Maßnahmen

- Beleuchtungskörper sind niedrig anzubringen und ausschließlich mit nach unten gerichteten Leuchtmitteln zulässig. Die Beleuchtung hat sich aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer“ auf das Notwendigste zu beschränken (Bewegungsmelder). Die Leuchtmittel sind in Intensität und Qualität in einer Farbtemperatur von 2700 - 3000 K (Warmton Weiss) und einer Intensität von ca. 600 Lumen auszustatten.
- Möglichst Verwendung von UV-freier, insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Beleuchtung)
- Verzicht auf Herbizid- und Pestizideinsatz
- Soweit aus technischen oder Sicherheitsgründen zulässig, Verwendung tierverträglicher Bau- und Dämmstoffe sowie tierverträglicher Schutzanstriche

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich zum Verlust der Einzelbäume bzw. Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB) wird wie folgt kompensiert: Im Planbereich entfallen 7 Rotdorne und 13 Weißpappeln die gepflanzt bzw. spontan aufgewachsen auf dem heutigen Lagerplatz stehen. Der Ersatz der standortfremden Gehölze durch einheimische, niedrig wachsende Sträucher ist auf der Nordseeinsel Juist aus naturschutzfachlicher Sicht gewollt. Die Anpflanzung kann im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen. Es sollen 40 Sträucher gepflanzt werden. Die Bepflanzung erfolgt im Abstand von 1,5 m in der Reihe, im Reihenabstand von 1 m. Zur besseren Platzausnutzung können Sträucher 2-reihig gegeneinander („auf Lücke“) versetzt gepflanzt werden. Folgende Qualitäten sind einzuhalten: Für Sträucher: 1 x verschulte Jungpflanzen, 0,40 – 0,60 m. Nachfolgend genannte Straucharten sind zu verwenden: Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Hunds/ Wildrose (*Rosa canina*). Um eine Konkurrenzwirkung der schnell - wüchsigen Kräuter und Gräser zu verhindern, müssen in den ersten zwei Jahren nach dem Pflanzen die Gehölze je zweimal – im späten Frühjahr und Sommer - freigemäht werden. Die Anpflanzung durch Fachpersonal wird empfohlen.

Ausgleichsmaßnahmen – extern: Kompensationsflächen

Die Kompensation der Schutzgüter Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften (Verlust einer Strauch- und Baumhecke sowie eines Artenarmen Extensivgrünlands Trockener Mineralböden) erfolgt in der Gemarkung Juist, Flur 6, auf dem Flurstück 7/11. Der Verlust von Einzelbäumen einer Baumgruppe des Siedlungsbereiches wird intern im Bereich des Plangebietes über Strauchpflanzungen kompensiert.

Westlich des Flughafengeländes, im östlichen Bereich des „Osthellers“ wird ein Teilbereich des genannten Flurstückes 7/11 für Vernässungsmaßnahmen herangezogen (vgl. Abbildung 1). Auf Grundlage der Vorstudie der Bürogemeinschaft Landschaftsplanung ecoplan, als Vorentwurf vorliegend vom 23.01.2017, sollen die Salzwiesenbereiche des Osthellers renaturiert und durch Aufhebung der Entwässerung aufgewertet werden. Langfristig ist hier die Aufstellung eines Kompensationsflächenpools geplant. Im durch die Vorstudie definierten Teilgebiet 6 (Gliederung in Teileinzugsgebiete entsprechend der Hydrogeographie, vgl. Abbildung 2) ist für den vorliegenden Bebauungsplan zunächst auf einem Teilstück von 7.250 m² der Rückbau von Entwässerungsgräben im Vorland vorgesehen.

Die Lebensraumtypen im betroffenen Bereich sind entlang der Küstenlinie mit Queller-Watt bzw. Küstenwatt angegeben. Der Dünenbereich wird den Graudünen zugeordnet. Die Bereiche dazwischen werden aus einem Mosaik von Oberer Salzwiese, Queckenrasen und Andel-Rasen gebildet (Quelle: Vegetationskartierung der terrestrischen Bereiche des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer – FFH-Lebensraum- und TMAP-Typen. Blatt 03: Juist-Ost). Biotoptypenkartierung notwendig.

Die Maßnahmendurchführung erfolgt über die Gemeinde Juist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im in der Abbildung 1 rot dargestellten Bereich. Die Festlegung des

Flächenumrisses erfolgt anhand vorhandener Strukturen wie Gewässerverläufen (Gräben und Gruppen/ Prielverläufe als randliche Begrenzungen) und ist weiterhin begründet durch eine räumliche Nähe zu einer vorhandenen Zuwegung. Dies erleichtert den für die Umsetzung erforderlichen Transport von Gerätschaften und minimiert störende Wirkungen. Zudem ist mit der vorgeschlagenen Lage der Kompensationsfläche ausreichend Abstand zum Flugplatz gewahrt (ca. 225 m), sodass eine negative Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Ziel-Biotope für die Vernässungsmaßnahmen sind zunächst die Obere Salzwiese und die Queckenrasenbereiche. Hier wird durch Abtragung von Aufschüttungen sowie Aufstau mittels Grabenverschluss (Quelle: Vorstudie ecoplan) u. a. die Drainierung der Flächen verzögert und die Flächen werden durch Anhebung des Schichtenwasserstandes funktional als Lebensraum aufgewertet. Weiterhin werden steile Gewässerböschungen abgeflacht, sodass ein Ausstieg für Jungvögel erleichtert wird. Eine detaillierte Maßnahmenplanung muss im Rahmen der Umsetzung noch erstellt werden.

Die Vernässungsmaßnahmen bewirken eine Aufwertung um eine Wertstufe. Maßnahmen wie Uferabflachungen ergeben weitere Aufwertungen für Zielarten der Salzwiesen (z.B. Rotschenkel, Austernfischer). Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der gesamte Teilbereich durch die genannten Maßnahmen eine Aufwertung erfährt, ist der Rahmen der Kompensationsfläche von auf etwa 7.250 m² erhöht worden, um eine tatsächliche Realisierung auf 5.416 m² zu gewährleisten (vgl. Tabelle 1).

Es kann aktuell von einer Entwertung der Bereiche aufgrund der Entwässerung und somit einer derzeitigen Wertstufe von III ausgegangen werden. Eine Aufwertung durch Vernässung zur Wertstufe IV erfüllt die Anforderungen zur Verbesserung über Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle 1 - tabellarische Darstellung der Flächen, Biotoptypen und Wertstufen

Kompensationsbedarf	Biotoptypen (basierend auf Literaturgrundlage)	Ausgleich / Landschaftspflegerische Maßnahme	Prognose nach Maßnahmenumsetzung
Verlust von 5.416 m ² Biotoptypen und Boden (Wertstufen III bzw 1)	Obere Salzwiese, Queckenrasen Wertstufen III (IV)	Vernässung, Abflachen von Uferbereichen	Wertstufe IV, zusätzliche Verbesserungen für Zielarten auf insgesamt 7.250 m ²

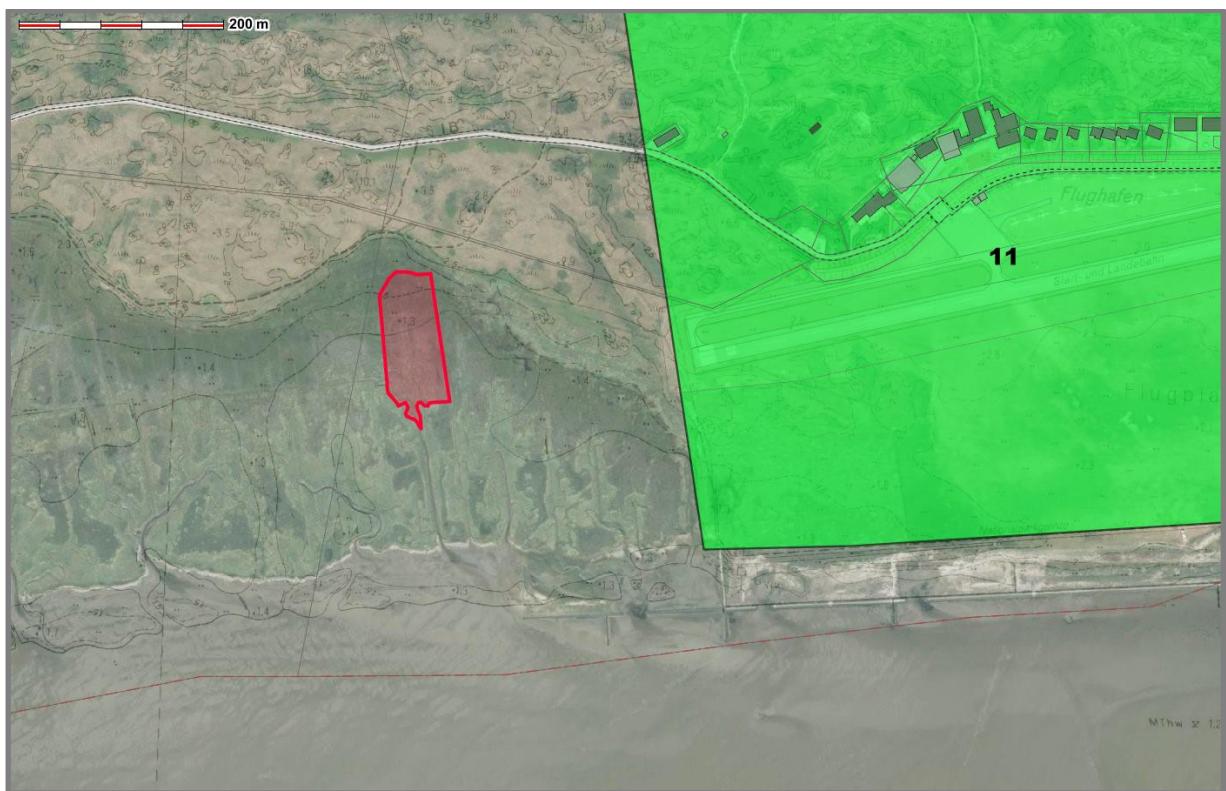


Abbildung 1 – Lage der Kompensationsfläche im räumlichen Zusammenhang mit dem B-Plangebiet des Flughafens (unmaßstäblich)

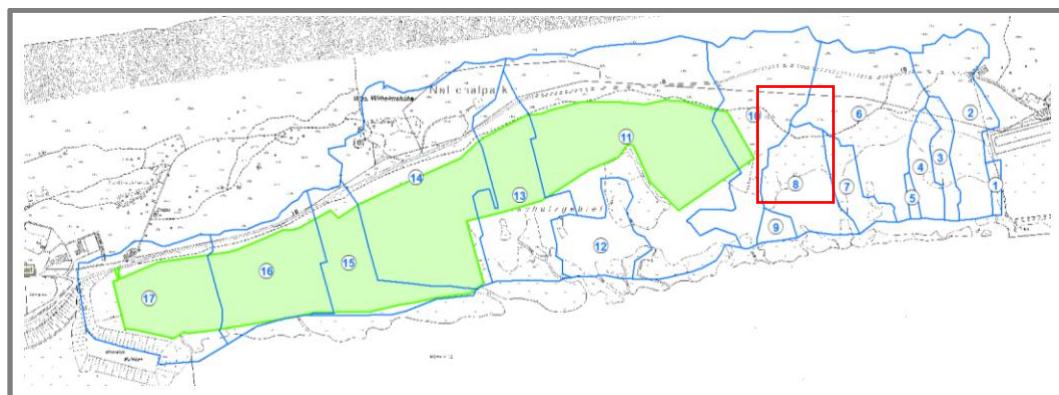


Abbildung 2 – Einzugsgebiete des Osthellers und aktuelle Weideflächen (aus: ecoplan 2017). Rot umrahmt ist der Suchbereich für Kompensationsmaßnahmen des vorliegenden Bebauungsplanes im Teilbereich 6.

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Juist verfügt über keine Standortalternativen bekannt, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche Vorteile oder geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter mit sich bringen würden (vgl. Kap. 5 der Begründung).

10.6 Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden

Der Ausgleich zum Verlust des Schutzgutes Boden muss zu einer angemessenen Verbesserung oder Wiederherstellung von Böden führen. Als geeignet gelten Brachen, Ruderalberreiche, Wiedervernässung und eine Aufgabe der intensiven Bodennutzung durch Umbruch und Düngung (NLÖ 2002). Es müssen insgesamt 4.488 m² Boden ausgeglichen werden. Der Ausgleich der Bodenbeeinträchtigung erfolgt durch Maßnahmen innerhalb des Nationalparks, die mit der Nationalparkverwaltung erarbeitet und mit dem Landkreis Aurich abgestimmt werden.

Schutzgut Arten.- und Lebensgemeinschaft - Pflanzen

Der Ausgleich von der entfallenden 300 m² Strauch-Baumhecke (HFM) Wertstufe III erfolgt durch Maßnahmen innerhalb des Nationalparks, die mit der Nationalparkverwaltung erarbeitet und mit dem Landkreis Aurich abgestimmt werden.

Der Ausgleich zum Verlust von 600 m² artenarmen Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET) Wertstufe III erfolgt durch Maßnahmen innerhalb des Nationalparks, die mit der Nationalparkverwaltung erarbeitet und mit dem Landkreis Aurich abgestimmt werden.

Der Ausgleich zum Verlust der Einzelbäume bzw. Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB) wird wie folgt kompensiert:

Der Ausgleich zum Verlust der Einzelbäume bzw. Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB) wird wie folgt kompensiert: Im Planbereich entfallen 7 Rotdorne und 13 Weißpappeln die gepflanzt bzw. spontan aufgewachsen auf dem heutigen Lagerplatz stehen. Der Ersatz der standortfremden Gehölze durch einheimische, niedrig wachsende Sträucher ist auf der Nordseeinsel Juist aus naturschutzfachlicher Sicht gewollt. Die Anpflanzung kann im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen. Es sollen 40 Sträucher gepflanzt werden. Die Bepflanzung erfolgt im Abstand von 1,5 m in der Reihe, im Reihenabstand von 1 m. Zur besseren Platzausnutzung können Sträucher 2-reihig gegeneinander („auf Lücke“) versetzt gepflanzt werden. Folgende Qualitäten sind einzuhalten: Für Sträucher: 1 x verschulte Jungpflanzen, 0,40 – 0,60 m. Nachfolgend genannte Straucharten sind zu verwenden: 10 Stück Dünenweide (*Salix repens* ssp. *dunensis*), 10 Stück Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), 10 Stück Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), 5 Stück Heckenrose (*Rosa corymbifera*), 5 Stück Hunds/

Wildrose (*Rosa canina*). Um eine Konkurrenzwirkung der schnell - wüchsigen Kräuter und Gräser zu verhindern, müssen in den ersten zwei Jahren nach dem Pflanzen die Gehölze je zweimal – im späten Frühjahr und Sommer - freigemäht werden. Die Anpflanzung durch Fachpersonal wird empfohlen.

10.7 FFH-Vorprüfung

Entsprechend einer Stellungnahme des Landkreises Aurich, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Ans. 2 BauGB, wurde eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit durch das Ing. Büro Galaplan Groothusen durchgeführt (siehe Anlage). Die Prüfung auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH -Gebietes 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ mit dem dazugehörigen EU- Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ kommt zu folgenden zusammenfassenden Aussagen:

Die Prüfung der Auswirkungen des geplanten Bebauungsplanes auf den Erhaltungszustand der maßgeblichen Bestandteile des FFH -Gebietes 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ mit dem dazugehörigen EU- Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ hat ergeben, dass mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen ist.

Gründe für diese Einschätzung sind im Wesentlichen:

- Aufgrund der Ausstattung des Gebietes und der zu erwartenden Fluchtdistanzen wertgebender Arten gegenüber dem Menschen, sind Reviere wertbestimmender Brutvogelarten und Rastbereiche wertbestimmender Gastvogelarten nicht zu erwarten. Begründend sind des Weiteren die Siedlungsnähe und die im Luftbild deutlich zu sehenden unbefestigten Wege, die sich im Planbereich kreuzen. Letztere zeugen von einer häufigen Frequentierung des Bereiches durch Menschen, die mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit Fahrzeugen unterwegs sind. Hundeführende Menschen nutzen den Bereich ebenfalls.
- Es entstehen keine betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen durch die Nutzung der Fläche als Rettungswache und Feuerwehr, sowie durch den Ziel- und Quellverkehr aufgrund der Nutzung der vorhandenen und neu entstehenden Infrastruktur. Der Bereich selbst ist vorbelastet und vom Umland optisch getrennt und akustisch abgeschirmt (Ort, Deich, Hafen, Straßen, Öffentliche Bereiche).
- Vorbelastungen sind bereits durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen gegeben.
- Baubedingte Beeinträchtigungen sind sowohl für Brut- als auch für Gastvögel temporär und somit von geringem Ausmaß.
- Kumulative Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes wertbestimmender Brut- und Gastvogelarten des Vogelschutzgebietes V 01 durch die Erschließung und den Betrieb der Feuerwehr und der Rettungswache ist nicht zu erwarten.

Die Biotopfunktion und die Vernetzung innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes V 01 und des FFH Gebietes Nationalpark Wattenmeer wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder gestört.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen und /oder wertbestimmenden Brut- und Gastvogelarten des FFH -Gebietes 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ mit dem dazugehörigen EU- Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“, ist nicht zu erwarten.

Im Ergebnis kann daher festgestellt werden:

Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete (Erhaltungsziele und Schutzzweck) können somit offensichtlich ausgeschlossen werden.

11 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserwerks der Insel Juist.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird ein Entwässerungskonzept mit entsprechendem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit erstellt. Die Regenrückhaltung erfolgt durch ein Retentionsbecken innerhalb des Plangebietes.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Inselkanalisationssnetz.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

12 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Räumlicher Geltungsbereich	18.455 m²
Öffentliche Grünfläche	13.967 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf:	
Rettungsstation	1.154 m ²
Feuerwehrhaus	2.097 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	1.217 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplatz für Wertstoffbehälter	20 m ²

13 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasserschutz

Anlagen jeder Art dürfen gem. § 16 NDG in einer Entfernung bis zu 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

14 HINWEISE

Archäologische Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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.

Aufgrund der Lage einer historischen Deichlinie ist eine archäologische Begleitung von Baumaßnahmen erforderlich. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Ostfriesischen Landschaft (Aurich) 3 Wochen vorher anzuseigen.

Bodenverunreinigung /Bodenschutz

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.

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 Z0 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 Baudenkmäler. Vorhaben in der Umgebung dieser Baudenkmäler sind nach den § 8 und 10 NDSchG genehmigungspflichtig.

Besonderer Artenschutz

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

Insekten- und Vogelschutz

Die Beleuchtung hat sich aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet "Niedersächsisches Wattenmeer" auf das Notwendigste zu beschränken. Die Leuchtmittel sind in Intensität und Qualität in einer Farbtemperatur von 2700 - 3000 K (Warmton Weiß) und einer Intensität von ca. 600 Lumen auszustatten. Erforderliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit nach unten gerichteten Leuchtmittel zulässig.

Transparente Flächen sind gem. Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Bundesamtes für Naturschutz außenseitig mit einer hochwirksamen Markierung der Kategorie A zu versehen sind.

Die Maßnahmen zum Insekten - und Vogelschutz sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

15 VERFAHRENSBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.12.2015 bis zum 12.01.2016 und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB, mit Schreiben vom 11.11.2015 und Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 15.01.2016 wurde der Bebauungsplan sowie die Begründung vorgestellt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2016 und Aufforderung zur Stellungnahme wurde der Bebauungsplan sowie die Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.08.2016 bis einschließlich 15.09.2016 vorgestellt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planänderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung berühren. Im Rahmen der weiteren Planung wird die Erschließung des Plangebietes außerhalb der deichrechtlichen Bauverbotszone festgesetzt.

Ferner sind ausschließliche Räume für Bereitschaftspersonen zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird damit innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Entsprechend der erheblichen Planänderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.2018 und Aufforderung zur Stellungnahme wurde der Bebauungsplan sowie die Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom XX.XX.2018 bis einschließlich XX.XX.2018 vorgestellt.

Juist, den

(Siegel)

.....

Der Bürgermeister