

Gemeinde Juist

Landkreis Aurich



10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

April 2020

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	3
1.4 Planungsrahmenbedingungen	3
1.4.2 Flächennutzungsplan	4
1.4.3 Bebauungsplan	4
1.4.4 Satzungen.....	5
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
3.2 Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1 Raumordnung.....	7
3.2.2 Erschließung	7
3.3.3 Immissionsschutz	7
3.3.4 Belange von Natur und Landschaft	7
3.3.5 Artenschutz	9
3.3.6 Klimaschutz.....	9
3.3.7 Belange der Wasserwirtschaft	10
3.2.8 Belange des Küstenschutzes	10
4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	11
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Baugrenzen.....	11
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 ABS. 3 NBAUO	11
6. HINWEISE	12
6.1 Nationalpark	12
6.2 Trinkwasserschutz.....	12
6.3 Artenschutz	12
6.4 Biotopschutz	12
6.5 Küstenschutz.....	12
6.6 Bodenfunde	12
6.7 Altablagerungen.....	13
6.8 Bodenschutz.....	13



6.9	Kampfmittel	13
6.10	Versorgungsleitungen	13
6.11	Rechtskräftige Bebauungspläne	13
6.12	DIN-Vorschriften.....	13
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN	14
7.1	Ver- und Entsorgung.....	14
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	15

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Zur Realisierung des Neubaus des Restaurantbetriebes am Standort der ehemaligen Sturmklause ist die Änderung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 9, 10. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfasst das Grundstück 1/22 der Flur 2, Gemarkung Damenpfad. Es handelt sich um das Grundstück der ehemaligen Sturmklause am nördlichen Ende des Damenpfads. Das Gebäude der Sturmklause fiel Anfang 2015 einem Feuer zum Opfer und brannte bis auf das Kellergeschoss nieder. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird durch den Änderungsbereich überlagert.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017) liegt die Insel Juist mitten im Nationalpark Wattenmeer. Der Siedlungsbereich ist jedoch von der Darstellung ausgenommen. In der Textfassung ist mit beschreibender Darstellung unter 1.3 „*integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres*“ festgelegt, dass touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19.12.2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 25.09.2019 ist der Kreistag den Maßgaben und Auflagen beigetreten.

Dem Plangebiet ist die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen. In einem Abstand von etwa 300 m an den Geltungsbereich schließt der Nationalpark „Wattenmeer“ und das Natura 2000-Gebiet sowie das Vorranggebiet für Natur- und Landschaft an.

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.

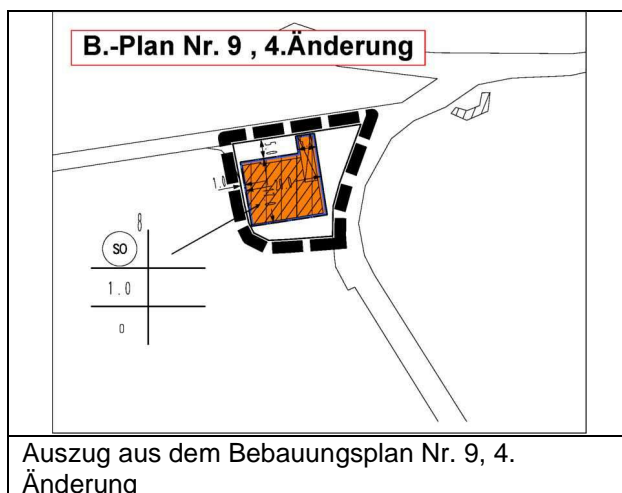
1.4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung vom 19.07.2006. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für Kur-, Heil und Erholungszwecke, hier Schank-, Speisewirtschaft, Tanz fest. Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaft und Tanzveranstaltungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenfalls zulässig sind nicht überdachte Schank- und Speiseterrassen, wobei die Errichtung von Windschutzwänden erlaubt ist.

Es gilt eine Grundflächenzahl von 1,0 in offener Bauweise. Die überbaubaren Flächen erfassen den seinerzeit vorhandenen Bestand des Gebäudes der Sturmklause.

Zudem gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

- zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens,
- zur Traufhöhe (mind. 1,50 m und max 3,0 m), Überschreitung für technische Anlagen (max. 8 m)
- zur Gebäudehöhe (max 6,0 m), Überschreitung für technische Anlagen (max. 8,0m)
- zur Dachneigung (max 30°)
- zur Dacheindeckung für geneigte Dachflächen über 15 ° mit Vorgabe der Materialien (unglasierte Tondachziegel oder Betondachsteine) und Vorgabe der Farbgebung (rot bis rotbraun)
- zur Unzulässigkeit von Dachgauben
- zur Fassadengestaltung mit Vorgabe der Materialien (unglasierte Ziegel) und Vorgabe der Farbgebung (Rottöne), Windschutzwände aus durchsichtiges Material.



1.4.4 Satzungen

□ Fremdenverkehrsfunktion

Die Gemeinde Juist hat am 15.08.2017 die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB erneut beschlossen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über den gesamten besiedelten Bereich der Insel Juist, und somit auch über das Plangebiet.

□ Gestaltungssatzung

Die am 27. Juli 1990 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtswirksam gewordene „Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich der Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09“ tritt einschließlich der später ergangenen Änderungen Nr. 1 bis 3 insgesamt außer Kraft, sobald diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich wird.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau des Restaurantbetriebes. Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Kur-, Heil und Erholungszwecke, hier Schank-, Speisewirtschaft, Tanz wird dahingehend konkretisiert, dass die Tanzveranstaltung aus der Zulässigkeit herausgenommen wird.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht bereits eine hohe Grundstücksausnutzung. Zu Sicherung einer zeitgemäßen Ausstattung der Schank- und Speisewirtschaft sind gegenüber dem ursprünglichen Gebäude jedoch einige Veränderungen vorgesehen, die sich nicht aus dem Ursprungsplan entwickeln lassen.

Die Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung ist auf den nicht mehr vorhandenen Bestand der ehemaligen Sturmklause abgestimmt. Ein Wiederaufbau innerhalb dieser Kubatur ist jedoch nicht sinnvoll. Sie wird weder der geplanten Nutzung der Gastronomie noch den touristischen Interessen der Inselgemeinde gerecht. Die zur Strandpromenade ausgerichtete nördliche Bauflucht soll begradigt werden und einen Freisitz aufnehmen. Diese Begradigung ist auch dem Erscheinungsbild des Neubaus zuträglich. Im Norden, zur Strandpromenade, ist die überbaubare Fläche 3,00m größer als bei dem ursprünglichen Gebäude der Sturmklause: Die Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung wird damit überschritten. Dieses erfordert eine Vergrößerung der Baugrenzen.

Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung sieht eine Gebäudehöhe von maximal 6,00m und Traufwandhöhe von maximal 3,00m vor. Die prominente Lage des Neubaus ermöglicht von der Veranda im Obergeschoss aus ein Erleben der Insel in alle vier Himmelsrichtungen. Entsprechend ist sie umlaufend geplant, so dass der Blick über die Insel, auf das Wattenmeer und den Strand gleichermaßen schweifen kann. Die Höhe des geplanten Gebäudes beträgt 9,50m. Die bisher maximale Gebäudehöhe wird damit um 3,50m überschritten. Dieses erfordert eine Änderung der zulässigen Firsthöhe. Die Höhe des geplanten Erdgeschosses beträgt 4,00m. Das Obergeschoss ist als Staffelgeschoss eingerückt. Die Schnittlinie von Außenwand Obergeschoss und Dachhaut liegt auf 6,945m. Diese Höhe wird entscheidend über eine dem heutigen Stand der Technik geschuldeten Raumhöhe bestimmt, die den Einbau einer entsprechenden Lüftungsanlage im

Gastronomiebereich ermöglicht. Eine Einhaltung der bisherigen Traufhöhe von 3,00m ist somit technisch nicht sinnvoll.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung maximale Traufwandhöhe wird damit überschritten, sodass diesbezüglich eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung sieht bei Dacheindeckungen von geneigten Dächern über 15° Dachneigung nur roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteine vor.

Der Neubau sieht eine Dacheindeckung in Zinkblech vor. Die Wirkung des Daches nimmt sich jedoch aufgrund der Staffelung zurück. Das Gebäude liegt in Alleinlage, eine gestalterische Abstimmung auf die Nachbarbebauung ist daher nicht notwendig. Zudem hat auch das Kurhaus eine Dacheindeckung aus Blech. Die Materialien der Dacheindeckung sind daher entsprechend zu ergänzen.

In Kombination mit der Strandversorgung und in kulinarischer Hinsicht wird hier ein Ort geschaffen, der die touristischen Interessen der Inselgemeinde bedient. Die erforderlichen Änderungen des Bauungsplanes zum Neubau des Restaurantbetriebes sind zeitgemäß und insgesamt als verträglich zu beurteilen. Positive Vorgespräche zur Form, Gestalt und Lage des geplanten Gebäudes haben bereits stattgefunden, sowohl mit der Inselgemeinde Juist als auch dem Landkreis Aurich.

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder wenn bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Das Plangebiet liegt mit ca. 700 m² deutlich unter dem Schwellenwert. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Somit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Juist gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Die Ergebnisse dieses Verfahrensschrittes werden im weiteren Verfahren dokumentiert.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Raumordnung

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

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Damenpfad gesichert. Auswirkungen auf die Erschließung sind nicht zu erwarten.

3.3.3 Immissionsschutz

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner neuen Konfliktsituation in Bezug auf die Schutzansprüche innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Der geplante Freisitz ergänzt die vorhandene Restauration am Standort der ehemaligen Sturmklause. Schutzwürdige Nutzungen im Umfeld sind dort nicht vorhanden. Relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

3.3.4 Belange von Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9. 4. Änderung als Sondergebiet für Kur-, Heil und Erholungszwecke (Schank-, Speisewirtschaft) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 in offener Bauweise.

Aktueller Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Sturmklause: Das Gebäude ist jedoch bis auf das Kellergeschoss niedergebrannt. Im Umfeld schließen mit den Dünenbereichen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope an.

Auch unterliegen die Dünen nach dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) dem Schutz gewidmeter Schutzdünen.

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind jüngere Dünensande, die sich zu Regosolen und Lockersyrosem 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.¹

Oberflächengewässer sind nicht ausgebildet. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht innerhalb des unbebauten Dünenbereiches im Norden sehr hohe durchschnittliche Neubildungsraten, doch ist die Grundwassergefährdung aufgrund des Bodenmaterials hoch. Der Grundwasserleiter ist im Umfeld und in tieferen Schichten versalzt, doch ist in den Dünenbereichen eine Süßwasserlinse ausgeprägt, die zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes, Schutzzone III.

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

Die Bedeutung der Fläche wird durch die bauliche Vorbelastung bestimmt, so dass auf der verdichteten und versiegelten Grundfläche des Plangebietes keine besondere Bedeutung abzuleiten ist. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird ebenfalls durch die abgeräumte Grundfläche des ehemaligen Gebäudes geprägt, das Gelände ist durch einen Bauzaun abgesperrt.

Auswirkungen/ Eingriffsregelung

Die Planung sieht den Wiederaufbau einer baulichen Anlage auf den Grundflächen des ehemaligen Gebäudes vor. Es ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Gastronomie, vorgesehen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Diesbezüglich erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (2306-301) und das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das Niedersächsische Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (VO1; DE 2210-401) in einer Entfernung von etwa 230 m nördlich und westlich des Plangebietes.² Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits mit dem ehemaligen Gebäude bauliche Anlagen / Vorbelastungen in Form von Versiegelungen vorliegen, die Planung bestandsorientiert auf dem Gelände der ehemaligen Sturmklause ausgerichtet wird und zudem aufgrund der Entfernung und der zwischen den Natura 2000-Gebieten und dem Plangebiet ausgeprägten Biotopstrukturen eine abschirmende Wirkung vorliegt.

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Dünengebiete unterliegen dem Biotopschutz als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) BNatSchG.³ Zum Schutz und Erhalt angrenzender Dünenbereiche bleibt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den der vorherigen Nutzung begrenzt und

¹ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 10/2019

² Niedersächsische Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

³ Bundesnaturschutzgesetz, in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG

umfasst somit nur die durch den bestehenden Bebauungsplan vorbelastete Flächen. Eine Betroffenheit der angrenzenden geschützten Biotope wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Landschaftsrahmenplan

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

3.3.5 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.

An artenschutzrechtlich relevante Arten sind aufgrund der Biotopausstattung mit versiegelten, verdichteten Bereichen und der Lage im Kreuzungsbereich von zwei Zuwegungen Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von jagenden Fledermäusen zu erwarten. Quartierspotentiale für Fledermäuse und dauerhafte Brutstätten sind demgegenüber nicht vorhanden.

Bei dem bestandsorientierten Neubau des Gebäudes sind keine dauerhaften Vogel-Brutplätze anzunehmen, so dass eine **Verletzung oder Tötung** von Tieren weitgehend auszuschließen ist. Jedoch ist grundsätzlich sicherzustellen, dass bei der Baustellenvorbereitung keine Vögel getötet werden.

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind **Störungen** dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da zum einen nur bisher vorbelastete Grundflächen beansprucht werden und zum anderen es sich um einen touristisch erschlossenen Bereich handelt, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden.

Mit einer Zerstörung von potentiellen **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ist nicht zu rechnen, da der Wiederaufbau keine dauerhaften Lebensstätten umfasst und zum anderen vergleichbare offene Sandflächen im weiteren Umfeld vorhanden sind, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Auf Grundlage der bestandsorientierten Festsetzungen und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene durch Nutzung der vorbelasteten Grundfläche und Beachtung von Brutzeiten bei bauvorbereitenden Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Plangebiet nicht zu erwarten.

3.3.6 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Nachnutzung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen.

3.3.7 Belange der Wasserwirtschaft

Durch die Planänderung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung sind daher nicht zu erwarten.

3.2.8 Belange des Küstenschutzes

Angesichts der Lage der Insel Juist in der Nordsee kommt dem Küstenschutz eine besondere Bedeutung zu. Um die Insel ausreichend vor Hochwasser schützen zu können, sind die Belange des Küstenschutzes besonders zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist jede Nutzung und Bebauung innerhalb des Hauptdeiches, der Deichschutzzone sowie der Schutzdünen verboten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzdünen gem. § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). § 20 a NDG:

„Dünen erhalten die Eigenschaft von Schutzdünen durch Widmung. Die Deichbehörde spricht die Widmung durch Verordnung aus, soweit dies für den Sturmflutschutz und den Bestandsschutz der Inseln erforderlich ist. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Zu den Schutzdünen gehören auch ihre Sicherungswerke. Für die Verordnung nach Absatz 1 gilt § 9 Abs.6 entsprechend. Für Schutzdünen gelten die §§ 14, 15, 18 und 20 entsprechend.“

Gemäß § 20 a Abs. 3 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 NDG ist jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünenensicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Für die Errichtung von baulichen Anlagen sowie jegliche Nutzung ist gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des NDG eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Ob eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, bedarf der Einzelfallprüfung durch die Deichbehörde nach dem NDG. Für jede Nutzung oder bauliche Veränderung ist daher gesondert ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Deichbehörde zu stellen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange von der zuständigen Deichbehörde zugelassen werden, wenn die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt. Das Benutzungsverbot gilt nicht für Benutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen. Sofern die Deichschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt, hat die Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

Eine solche deichrechtliche Ausnahmegenehmigung kann zudem jederzeit widerrufen werden, worauf vorsorglich bereits an dieser Stelle hingewiesen wird.

Innerhalb der gewidmeten Dünen werden keine neuen grundsätzlich Bauflächen ausgewiesen, sondern lediglich kleinere Änderungen gegenüber der ehemaligen Bebauung ermöglicht. Die zulässige Grundfläche wird nicht verändert. Neue Versiegelungen oder Nutzungen entstehen nicht.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden wie bisher als Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften. Auf die bisherige Zulässigkeit von Tanzveranstaltungen wird verzichtet. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht überdachte Schank- und Speiseterrassen zulässig, wobei die Errichtung von Windschutzwänden erlaubt ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich an der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Entsprechend wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Dieses entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung.

4.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und orientieren sich an dem geplanten Bauvorhaben. Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, 4. Änderung werden die überbaubare Fläche nach Norden erweitert. Der geplante Freisitz ist außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die ursprünglich vorhandenen und die geplanten baulichen Anlagen des Sonstigen Sondergebietes liegen vollständig innerhalb der nach dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) gewidmeten Schutzdünen. Die Nutzung und Errichtung baulicher Anlagen bedarf daher einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Sofern diese Ausnahmegenehmigung erteilt wurde, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um den Eingriff in die Dünenlandschaft so gering wie möglich zu halten, wurde nur die Fläche, die den geplanten Neubau mit Außenbereichen erfasst, als Sondergebiet festgesetzt.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 ABS. 3 NBAUO

Die örtlichen Bauvorschriften werden im Grundsatz aus dem Ursprungsplan übernommen und wie folgt angepasst:

- Die zulässige Gebäudehöhe wird von bisher 6,00m auf 9,50m über der Oberkante Erdgeschossfußboden erhöht. Die Überschreitung für technische Anlagen wird von 8,00m auf 10,50 m erhöht.
- Die Traufwandhöhe wird von bisher 3,00m auf 7,00m über der Oberkante Erdgeschossfußboden erhöht.
- Die Festsetzung zu den Dacheindeckungen wird um die Verwendung von Zinkblech mit der RAL Farbe 9007 (Anthrazit) ergänzt.

6. HINWEISE

6.1 Nationalpark

Das Plangebiet liegt im Nationalpark der Schutzzone III. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

6.2 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Juist. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen (Zone II und III) sind zu beachten. Baumaßnahmen, die mit einer Wasserhaftung einhergehen, bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Für das Jahr 2018 ist eine neue Abgrenzung des Wasserschutzgebiets geplant.

Für Kühlanlagen ist – mit Blick auf den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kühlmittel, Kompressoren-Öle) - eine sichere Aufstellung (z.B. undurchlässige Wannen) und ein sicherer Betrieb zu gewährleisten. Kühlanlagen außerhalb der Bebauung sind in Zone II ganz zu vermeiden.

6.3 Artenschutz

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

6.4 Biotopschutz

Die ausgewiesenen geschützten Biotope (Düne) unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Jegliche Nutzungen sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

6.5 Küstenschutz

Innerhalb des – nach dem Niedersächsischen Deichgesetz – ausgewiesenen Bereichs (Schutzdüne) ist gem. § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes jede Benutzung außer zum Zweck der Schuttdünensicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schuttdünen verboten. Die Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen. Eine Bebauung sowie jede Nutzung ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahme besteht.

6.6 Bodenfunde

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

6.7 Altablagerungen

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.

6.8 Bodenschutz

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.

6.9 Kampfmittel

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

6.10 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.

6.11 Rechtskräftige Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 außer Kraft:

6.12 DIN-Vorschriften

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Vorschriften und die RAL Farben (Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH) können bei der Gemeindeverwaltung Juist zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Ver- und Entsorgung

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

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

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss (Rat)
	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
	Genehmigung gem. § 10 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
	Bekanntmachung im Amtsblatt gem. 10 Abs. 3 BauGB am
	Inkrafttreten am

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den

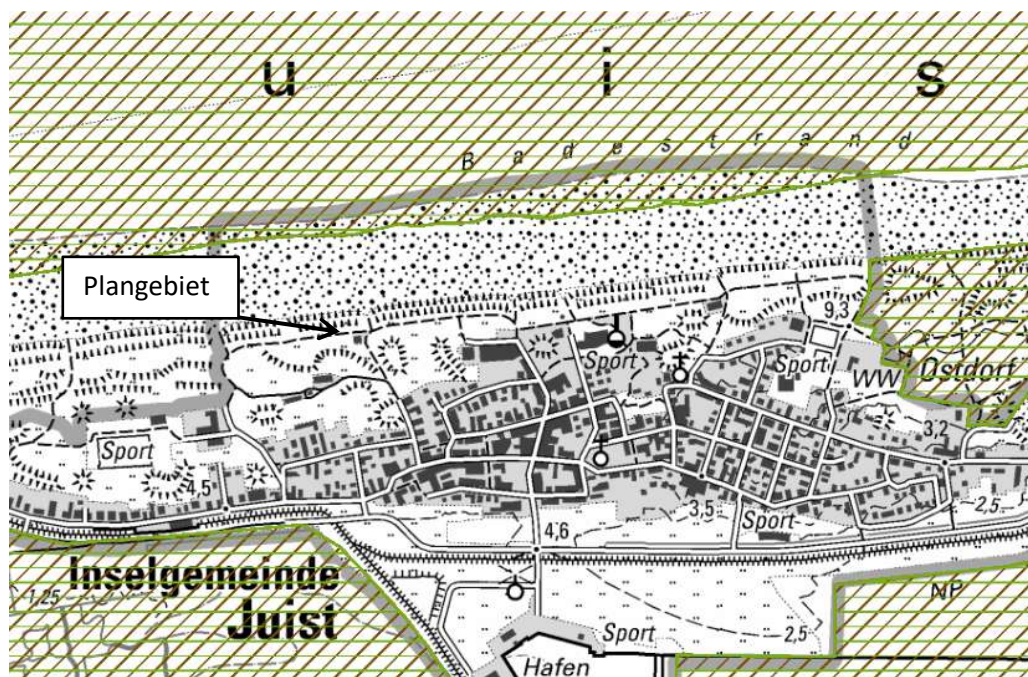
(Unterschrift)

Juist, den

Bürgermeister

ANHANG: FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete schließen mit dem FFH-Gebiet Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendem Küstenmeer in einer Entfernung von etwa 230 m an (s. auch untenstehende Abbildung). Die Abgrenzung des Nationalparks Niedersächsische Wattenmeer wird im Westen näher an den Siedlungsbereich herangezogen, es liegt aber immer noch ein Abstand mindestens 250 m vor.⁴



Lage des Plangebietes zu Natura-2000 Gebieten: Abgrenzungen FFH -Gebiet (braune Schraffur) und EU-Vogelschutz (grün) Abgrenzung Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (graue Linie)

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).

Gemäß § 34 (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 (3)

- 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.

⁴ Niedersächsische Umweltkarten, Hrsg: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

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 Abs. 2 der Richtlinie genannten Vogelarten sicherzustellen.

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

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

Beim **EU-Vogelschutzgebiet** *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer* handelt es sich um den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln sowie Teile des Emsästuars mit Brackwasserwatt und einem Teil des Dollarts. Es umfasst eine Gesamtfläche von 354.822 ha.

Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht den bestandsorientierten Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem Standort der ehemaligen Sturmklause vor.

Die im Umfeld ausgeprägten Dünen und vorgelagerten Strandflächen werden nicht in das Plangebiet einbezogen und bleiben erhalten.

Für die Beurteilung der Erheblichkeit werden folgende Aspekte der Planung berücksichtigt:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der FFH-Grenzen und EU-Vogelschutzgebiete und grenzt auch nicht unmittelbar an.
- Aufgrund der Entfernung und der zwischen den Natura 2000-Gebieten und dem Plangebiet ausgeprägten Biotopstrukturen besteht eine abschirmende Wirkung.
- Prioritäre Lebensraumtypen sind von der Planung nicht direkt betroffen, da nur die vorbelastete Grundfläche des ehemaligen Standortes in die Planung einbezogen wird.
- 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.
- Die Planung erfolgt bestandsorientiert auf dem Gelände der ehemaligen Sturmklause.
- Auch sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Bebauung und der bestehenden Strukturen (Wege, versiegelte Grundfläche) keine Beeinträchtigungen der bedeutenden Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen zum Wattenmeer anzunehmen.
- Insgesamt sind durch die ehemalige bauliche Vorbelastung und der Lage des Plangebietes an der Zuwegung Damenpfad und Strandpromenade innerhalb des insgesamt touristisch genutzten Bereiches keine erheblichen Beeinträchtigungen (optische und akustische Beunruhigung etc.) und keine erheblichen Auswirkungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck betreffender Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Fazit

Durch die Lage außerhalb des FFH-Gebietes und EU-Vogelschutzgebietes und vor dem Hintergrund der örtlichen Situation bleiben FFH-Lebensraumtypen bzw. die Zielarten des EU-Vogelschutzgebietes von dem Vorhaben unberührt.

Insofern begründet das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele der Natura 2000-Gebiete.

Zusammenfassend wird von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der benachbarten Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 BNatSchG ausgegangen, ein weitergehendes Prüferfordernis besteht nicht.