

Gemeinde Juist

Landkreis Aurich

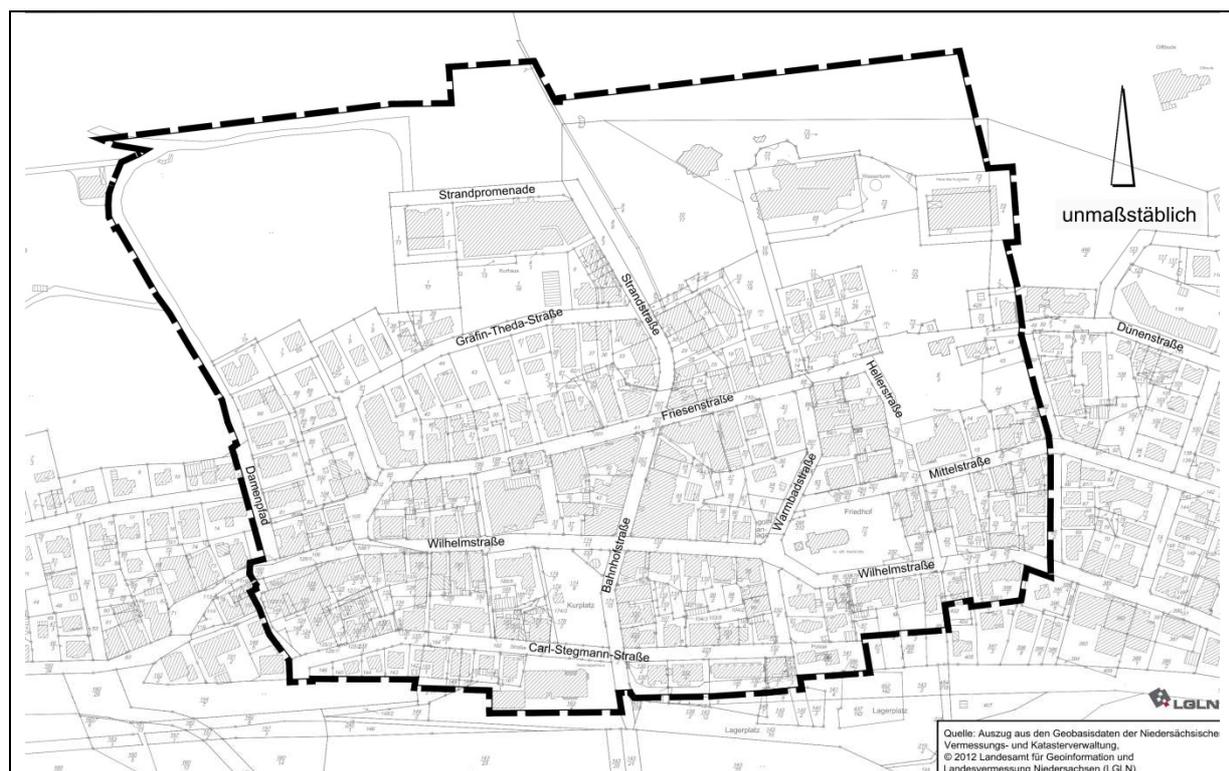


Bebauungsplan Nr. 1

„Kurgebiet Ortsmitte“

Entwurf

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs 3 BauGB



Übersichtsplan

Oktober 2021

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
0.	VORBEMERKUNG	5
1.	EINLEITUNG.....	5
1.1.	Planungsanlass	6
1.2	Rechtsgrundlagen	6
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.4	Planungsrahmenbedingungen	7
1.4.1	Raumordnung.....	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	7
1.4.3	Bebauungsplan	8
1.5	Satzungen	10
1.6	Beschreibung des Plangebietes	11
1.7	Rechtsslage / Begrifflichkeiten.....	12
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	13
2.1	Planungserfordernis	13
2.2	Grundsätzliche Ziele.....	14
2.3	Entwicklungsziele der Gemeinde Juist.....	15
2.4	Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der Insel.....	15
2.5	Ziele und Inhalte der Neuaufstellung des Bebauungsplanes	17
2.6	Begründung des Bedarfs nach (Dauer-)Wohnraum	17
2.7	Neuaufstellung	19
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	19
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	19
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	21
3.1.3	Ergebnisse der bisherigen öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs 2 BauGB (2015 bis 2017)	23
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB (2015 bis 2017)	28
3.1.5	Erneute öffentliche Auslegung 2020 bis 2021	35
3.1.5.1	Ergebnisse der 6. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 2 BauGB ...	35
3.1.5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB.....	43
3.1.3	Erneute öffentliche Auslegung 2021	46
3.2	Relevante Abwägungsbelange	47
3.2.1	Verkehrliche Belange	47
3.2.2	Belange der Ver- und Entsorgung, Brandschutz.....	48
3.2.3	Belange der Oberflächenentwässerung.....	48
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	48
3.2.5	Altlasten und Kampfmittel	49
3.2.6	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege	49
3.2.7	Belange der Trinkwassergewinnung.....	50
3.2.8	Belange des Küstenschutzes.....	50
3.2.9	Belange des Klimaschutzes.....	51
3.2.10	Belange von Natur und Landschaft.....	52
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1	54

4.1	Art der baulichen Nutzung	54
4.1.1	Sonstige Sondergebiete SO 1 Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung ...	55
4.1.2	Sonstige Sondergebiete SO 2 Hotel	58
4.1.3	Sonstiges Sondergebiet SO 3.....	59
4.1.4	Sonstiges Sondergebiet SO 4 Lebensmittelmarkt.....	60
4.1.5	Sonstiges Sondergebiet SO 5 Alter Bahnhof	60
4.1.6	Einschränkung der Nutzung in den Erdgeschossen und Obergeschossen	61
4.1.7	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	62
4.1.8	Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuden	62
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	64
4.2.1	Sonstige Sondergebiete SO 1	64
4.2.2	Sonstige Sondergebiete SO 2 Hotel	66
4.2.3	Sonstiges Sondergebiet SO 3 Gastronomie	67
4.2.4	Sonstiges Sondergebiet SO 4 Lebensmittelmarkt.....	67
4.2.5	Sonstiges Sondergebiet SO 5 Alter Bahnhof	68
4.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO) 68	
4.4	Bauweise.....	72
4.5	Baugrenzen	73
4.6	Garagen und überdachte Stellplätze.....	74
4.7	Nebenanlagen	74
4.8	Flächen mit besonderem Nutzungszweck.....	75
4.9	Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	76
4.10	Zeitliche Begrenzung von Festsetzungen	78
4.11	Grünflächen.....	78
4.12	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.....	79
4.13	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 79	
4.14	Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	79
4.15	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinn des Naturschutzrechts, hier Düne gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	80
4.16	Örtliche Bauvorschriften	80
5.	HINWEISE.....	80
5.1	Trinkwasserschutz.....	80
5.2	Artenschutz	81
5.3	Biotopschutz.....	81
5.4	Küstenschutz.....	81
5.5	Bodenfunde	81
5.6	Baudenkmale	81
5.7	Altablagerungen	81
5.8	Bodenschutz.....	82
5.9	Abfall	82
5.10	Ersatzbaustoffe und Recyclingmaterialien	82
5.11	Kampfmittel	83
5.12	Versorgungsleitungen.....	83
5.13	Gestaltungssatzungen.....	83
5.14	Rechtskräftige Bebauungspläne	83
5.15	DIN-Vorschriften	83
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	83
6.1	Ver- und Entsorgung	83
6.2	Städtebauliche Übersichtsdaten	84
6.3	Daten zum Verfahrensablauf	85
	TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.....	86
1	EINLEITUNG.....	86

1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	86
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung.....	87
1.2.1	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	87
1.2.2	Artenschutz	90
1.2.3	FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz	92
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	95
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	95
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	95
2.1.2	Fläche und Boden	96
2.1.3	Wasser.....	97
2.1.4	Klima, Luft	98
2.1.5	Landschaft/Ortsbild.....	98
2.1.6	Mensch.....	99
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	99
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	100
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	100
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	103
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	103
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	103
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	103
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	103
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	103
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	103
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	103
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	104
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	104
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	105
2.3.3	Eingriffsregelung.....	106
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	115
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	116
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	116
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	116
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	116
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	117
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	118

ANLAGEN

Anlage 1: Bestandsanalyse – Nutzungsstruktur und Festsetzungen der rechtskräftigen
 Bebauungspläne

Anlage 2: Bestandsanalyse – Ausnutzung der Grundstücke durch Grundflächenzahl GRZ

Anlage 3: Nutzungskonzept

Anlage 4: Karte zur Begründung der textlichen Festsetzung § 10 (Höhe baulicher Anlagen)
 und des Beiplanes

Anlage 4a: Bestandsermittlung der unterschiedlichen Gebäudehöhen

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

0. VORBEMERKUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde geändert und nach den aktuellen Rechtsgrundlagen gemäß § 4a Abs.3 BauGB vom 28.12.2020 bis 29.01.2021 erneut ausgelegt. Dieses bedeutet, dass nunmehr die Baunutzungsverordnung BauNVO 2017 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Grundlage dieser Planung ist und dass der Umweltbericht nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches BauGB 2017 in der zuletzt gültigen Fassung gefasst wird. Aufgrund weiterer erforderlicher Änderungen von Teilbereichen des Planes erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB.

1. EINLEITUNG

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

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

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

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

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Juist beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“, um die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Gemeinde dabei das Ziel, (Dauer-)Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern und gleichzeitig eine moderate Steigerung der Gästebettenzahl zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1 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 zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 hat eine Größe von 23,5 ha und erfasst den zentralen Siedlungsbereich der Insel Juist. Begrenzt wird dieser im Norden durch die Schutzdünen und im Süden durch den Deich. Im Westen wird er durch die Straße „Damenpfad“ und im Osten durch die Straße „Herrenstrandstraße“ begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

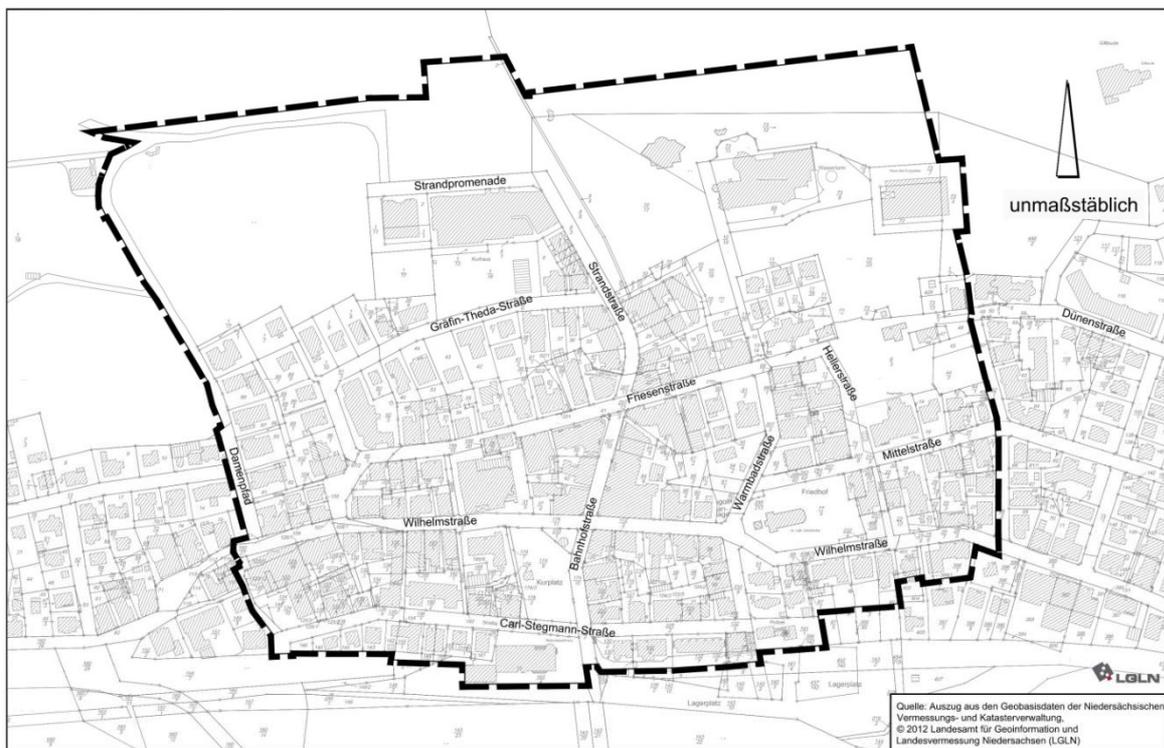


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

□ LROP

Nach den Aussagen des **Landesraumordnungsprogramms** LROP 2017 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 Kapitel 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. Außerdem sind in der niedersächsischen Küstenzone durch eine ganzheitliche, räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren. Außerdem sind die „*Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln zu gewährleisten*“[...] und die „*Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bedarfsgerecht anzupassen*“.

□ RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich (RROP 2018) wurde am 19.12.2018 in der 12. Sitzung des Kreistages als Satzung beschlossen und zwischenzeitlich genehmigt. Der Bereich des Geltungsbereiches ist als zentraler Siedlungsbereich mit der Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dargestellt (vgl. Abb. 2). Das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung nimmt ebenfalls große Teile des Geltungsbereiches ein. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Nationalpark „Wattenmeer“ sowie das Vorranggebiet für Natur- und Landschaft und das Natura 2000-Gebiet. Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

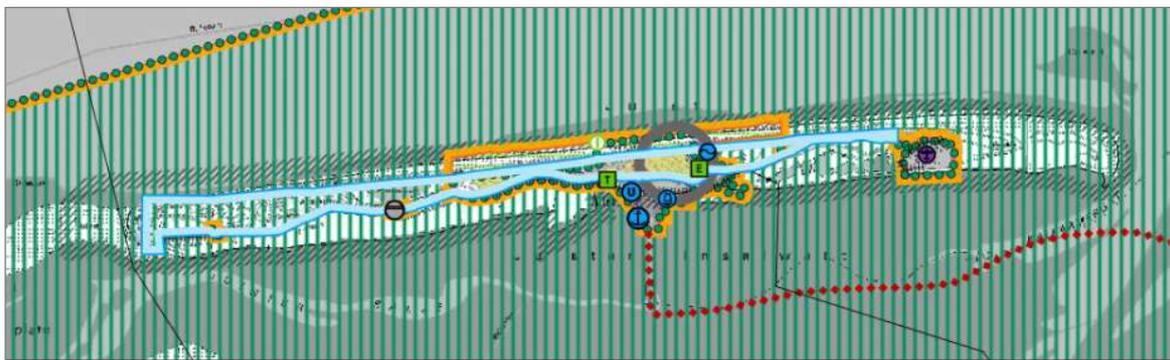


Abbildung 2: Ausschnitt des Entwurfs des RROP des Landkreises Aurich

1.4.2 Flächennutzungsplan

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

1.4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ überplant den am 09.07.1993 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 08B sowie Teilbereiche des am 21.05.1993 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 08A und Teilbereiche des am 09.10.1992 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 09, jeweils einschließlich diverser Änderungen. Ebenfalls überplant wird ein Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 12 vom 16.02.1996.

Die Bebauungspläne Nr. 08A, 08B, und 09 der Gemeinde Juist setzen als Art der baulichen Nutzung i.d.R. Sondergebiete für Kur- Heil- und Erholungszwecke (in der nachfolgenden Tabelle abgekürzt als Sondergebiet KHE) gem. § 11 BauNVO fest. Einige Sondergebiete haben entsprechend der Zweckbestimmung den Zusatz Hotel, Laden und Bäckerei. (In der nachfolgenden Tabelle wird in diesem Fall nur der Zusatz angegeben).

Einzelne Grundstücke unterliegen dem Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Post und Rathaus, Verkehrsträger, Polizei oder Kirche. Überwiegend ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,4 und 0,8 festgesetzt. Entlang der Strandstraße sowie entlang der Wilhelmstraße und Friesenstraße ist vereinzelt auch eine viergeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl zwischen 0,7 und 1,0 zulässig. Es gilt überwiegend die offene, teilweise aber auch die geschlossene Bauweise.

Entlang der Friesenstraße, Wilhelmstraße und Carl-Stegmann-Straße wird teilweise ein eingeschossiger Vorbau bis an die Straßenbegrenzungslinie ermöglicht. Daran direkt angrenzend ist eine zwei- bis viergeschossige Bauweise zulässig.

Große Bereiche der Bebauungspläne sind als öffentliche oder private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Dünengelände oder Parkanlage ausgewiesen. Im Norden befindet sich die Deichschutzzone mit ihrem Schutzdünenbereich.

Die Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 12 betrifft nur einen geringen Teilbereich mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehrseinrichtung“.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Festsetzungen der jeweiligen Quartiere bzw. Abschnitte aufgelistet:

Quartiere westlich Strandstraße/Bahnhofstraße	B-Plan Nr. 9 inkl. Änderungen
Hotels südlich Strandpromenade	Sondergebiet Hotel GRZ 0,7, GFZ 1,6, IV, offene Bauweise GRZ 0,7, GFZ 2,2, IV, offene Bauweise GRZ 0,7, GFZ 1,2, III, geschlossene Bauweise
Abschnitt Ecke Strandstraße, nördlich Gräfin-Theda-Straße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 1,2, II, offene Bauweise GRZ 0,7, GFZ 1,2, III, offene Bauweise
Quartier zwischen Gräfin Theda Straße und Friesenstraße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,8, GFZ 2,0, IV, geschlossene Bauweise GRZ 0,4, GFZ 1,0, III, offene Bauweise Sondergebiet Laden GRZ 0,4, GFZ 1,0, II, offene Bauweise
Abschnitt nordwestlich Gräfin Theda Straße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,3, GFZ 0,5, II, offene Bauweise GRZ 0,4, GFZ 1,0, III, offene Bauweise

Quartier westlich Gräfin-Theda-Straße/östlich Damenpfad	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 1,0, III, offene Bauweise
Abschnitt nordwestlich Wilhelmstraße, südlich Weg I	Sondergebiet KHE* GRZ 0,7, GFZ 1,6, III, offene Bauweise
Quartier zwischen Friesenstraße und Wilhelmstraße westlich Weg	Sondergebiet KHE* GRZ 0,6, GFZ 1,2, III, offene Bauweise
Quartier zwischen Friesenstraße und Wilhelmstraße östlich Weg	Sondergebiet KHE* GRZ 1,0, GFZ 2,0, IV, geschlossene Bauweise GRZ 0,5, GFZ 0,5, I, offene Bauweise Sondergebiet Hotel GRZ 1,0, GFZ 2,4, IV, geschlossene Bauweise GRZ 1,0, GFZ 2,0, IV, geschlossene Bauweise GRZ 0,8, GFZ 2,0, IV, geschlossene Bauweise GRZ 0,8, GFZ 2,0, IV, offene Bauweise
Quartier zwischen Wilhelmstraße und Carl-Stegmann-Straße westlich Weg	Sondergebiet Hotel GRZ 0,7, GFZ 1,6, IV, geschlossene Bauweise Sondergebiet Bäckerei GRZ 0,9, GFZ 1,8, III, geschlossene Bauweise Sondergebiet KHE* GRZ 0,8, GFZ 1,6, III, geschlossene Bauweise
Quartier zwischen Wilhelmstraße und Carl-Stegmann-Straße östlich Weg	Sondergebiet Hotel GRZ 0,7, GFZ 1,6, IV, offene Bauweise
Quartier südlich Carl-Stegmann-Straße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 0,6, II, offene Bauweise SO II, SO
Quartiere östlich Strandstraße/Bahnhofstraße	B-Plan Nr. 8a/b inkl. Änderungen
Abschnitt östlich Strandstraße, nördlich Friesenstraße, westlich Warmbadstraße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,8, GFZ 2,0, IV, geschlossene Bauweise Sondergebiet Hotel GRZ 0,8, GFZ 2,0, III, offene Bauweise
Abschnitt nordwestlich Herrenstrandstraße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 0,6, II, offene Bauweise
Abschnitt nordöstlich Friesenstraße, nördlich Warmbad	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 0,4, I, offene Bauweise
Quartier zwischen Friesenstraße und Wilhelmstraße, westlich Warmbadstraße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 0,8, III, offene Bauweise GRZ 0,6, GFZ 1,4, III, offene Bauweise Sondergebiet Hotel GRZ 1,0, GFZ 2,2, IV, offene Bauweise GRZ 1,0, GFZ 2,2, IV, geschlossene Bauweise
Quartier zwischen Friesenstraße und Mittelstraße, östlich Warmbadstraße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,6, GFZ 1,4, III, offene Bauweise

Abschnitt östlich Inselkirche	Sondergebiet KHE* GRZ 0,5, GFZ 1,0, III, offene Bauweise
Quartier zwischen Wilhelmstraße und Carl-Stegmann-Straße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,5, GFZ 1,0, III, offene Bauweise Sondergebiet KHE* GRZ 0,8, GFZ 2,0, III, offene Bauweise
Abschnitt südlich Wilhelmstraße, östlich Warnbadstraße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 1,0, III, offene Bauweise
Abschnitt südlich Carl-Stegmann-Straße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 0,6, II, offene Bauweise
Quartier zwischen Mittelstraße und Wilhelmstraße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 0,6, II, offene Bauweise
Abschnitt nordöstlich Mittelstraße	Sondergebiet KHE* GRZ 0,4, GFZ 0,6, II, offene Bauweise
Sonstige	
Strandbereich, Aussichtsplattform	SO KHE* GRZ 1,0
Gastronomie in den Dünen	SO KHE* GRZ 1,0, offene Bauweise
Schwimmbad, Haus des Kurgastes	SO KHE* GRZ 0,6, GFZ 1,2, II, abweichende Bauweise
Gemeinbedarfsflächen	
Kirchliche Zwecke	GRZ 0,4, GFZ 0,6, II, offene Bauweise
Feuerwehr	GRZ 0,4, GFZ 0,6, II, offene Bauweise
Polizei	GRZ 0,4, GFZ 0,6, II, offene Bauweise
Rathaus	GRZ 0,4, GFZ 1,0, IV, offene Bauweise
KHE* = Kur-, Heil- und Erholungszwecke	

1.5 Satzungen

Fremdenverkehrsfunktion

Die Gemeinde Juist hat am 05.09.1995 eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB aufgestellt, welche sich über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 08A, 08B, 09 und 12 erstreckt. Aufgrund der Änderungen des § 22 BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl I S. 1057) wurde am 15.08.2017 eine neue Satzung erlassen, durch die die zuvor genannte Satzung ersetzt wird. Der Geltungsbereich erstreckt sich über den gesamten besiedelten Bereich der Insel Juist, und somit auch über das Plangebiet. Ziel der Gemeinde Juist ist es, ihre besondere Funktion für den Fremdenverkehr zu wahren. Mit der Neuaufstellung der Satzung soll negativen Auswirkungen durch Zweitwohnungen auf die Fremdenverkehrsfunktion durch die Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum entgegengewirkt werden. Über das Genehmigungserfordernis kann die Gemeinde der unkontrollierten Entstehung von Zweitwohnungen angemessen entgegensteuern. So ist sichergestellt, dass die Existenzgrundlage der einheimischen Bevölkerung erhalten bleibt und die Insel Juist weiterhin entsprechend ihrer landes- und regionalplanerischen Aufgabe als Gebiet für den Fremdenverkehr zur Verfügung steht.

□ Gestaltungssatzung

Es gelten die Gestaltungssatzungen Nr. 8A mit vom 21.05.1993, Nr. 8B vom 31.01.1992 und Nr. 9 vom 27.07.1990 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Die Gemeinde Juist behält sich vor, die Gestaltungssatzungen im Zuge der Neuaufstellung der Bebauungspläne neu zu fassen.

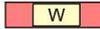
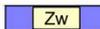
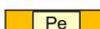
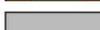
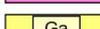
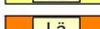
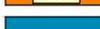
1.6 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt beidseitig der Strandstraße im zentralen Siedlungsbereich der Insel Juist und wird im Westen durch die Straße „*Damenpfad*“ und im Osten durch die Straße „*Herrenstrandstraße*“ begrenzt. Die Strandstraße ist die Verbindung zwischen dem Strandbereich und dem Hafen, der in Verlängerung der Strandstraße über die Bahnhofstraße erreicht wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes und bereits mit Hotels, Pensionen, Ferienhäusern, Wohnhäusern, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetrieben, Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bebautes Gebiet.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass bis auf wenige Ausnahmen die Gebäude über multiple Nutzungen verfügen (vgl. Bestandsanalyse im Anhang): Der Großteil der Gebäude wird gewerblich genutzt und lässt eine horizontale Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen erkennen: Die Erdgeschosse werden überwiegend für den Einzelhandel und gastronomische Einrichtungen genutzt, während die darüberliegenden Geschosse für die Gästebeherbergung genutzt werden. Einen großen Anteil machen dabei Hotels und Pensionen, aber auch Ferienwohnungen aus. Trotz der hohen Anzahl an Fremdenbetten befinden sich in über der Hälfte der Gebäude auch (Dauer-)Wohnungen. Zweitwohnungen sind im Gegensatz zu den anderen Bereichen der Insel eher in geringem Umfang vorhanden, ihre Zahl ist in den letzten Jahren jedoch angestiegen. Insgesamt ist der Geltungsbereich durch einen vielfältigen Nutzungsmix charakterisiert und übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen der Insel¹.

Die in der nebenstehenden Legende aufgeführten Arten der baulichen Nutzungen sind in der Bestandsanalyse in der Karte Nutzungsstruktur dargestellt. Weiterhin ist das Maß der baulichen Nutzung in der Karte Ausnutzung dargestellt. Die Karten liegen als Anlage der Begründung bei.

	W	Hauptwohnsitz		1 Zw	Zweitwohnungseinheit
	FE	Ferienwohnung		3 FE	Ferienwohnungseinheit
	Zw	Zweitwohnung		1 W	Hauptwohnungseinheit
	ZF	Zweitwohnung/Ferienwohnung		1 ZF	Zweit- und Ferienwohnungseinheit
		Jugendherberge			
	Ho	Pension/Hotel			
	Pe	Zimmer/Personal			
		Museum			
		Veranstaltungshaus/Kindergarten			
	Ga	Gastronomie			
	Lä	Läden			
		Kirche			
		Im Bau/Umbau befindlich			

¹ siehe Anhang: Bestandsanalyse.

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet sind sehr differenziert und nur schwer räumlich zuzuordnen. Das größte Baugrundstück umfasst ca. 3.500 m² während die kleinsten unter 200 m² groß sind. Die Ausnutzung der Grundstücke, bezogen auf die Hauptgebäude, liegt größtenteils bei einer Grundflächenzahl zwischen 0,4 und 0,8. Die höchste städtebauliche Verdichtung ist entlang der „Strandstraße“ und der „Strandpromenade“ zu verzeichnen, dort liegt sie teilweise auch über 0,8. Nach Westen und Osten nimmt die Grundflächenzahl leicht ab. Damit weist der Geltungsbereich des Plangebiets die höchste Verdichtung der Insel auf.

In dem Gebiet befinden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit Satteldach. Entlang der „Strandstraße“ sowie der „Strandpromenade“ befinden sich vereinzelt auch viergeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise, wodurch die Bebauung an dieser Stelle besonders kompakt ist.

Weitere Nutzungen im Plangebiet sind das Schwimmbad und Haus des Kurgastes im Nordosten, das Rathaus im Zentrum, die Feuerwehr und Polizei sowie Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude im östlichen Siedlungsbereich. Zudem befindet sich im östlichen Ortskern das alte Warmbadhaus mit Standesamt und weiteren öffentlichen Nutzungen. Im Südwesten ist das Nationalparkhaus vorhanden.

Im Plangebiet sind einige Freiflächen und Gehölzflächen vorhanden. Dieses sind eine öffentliche Parkanlage am östlichen Rand, eine öffentliche Parkanlage im südlichen Abschnitt, Schutzdünen auf privaten Flächen sowie private Gartenflächen.

1.7 Rechtslage / Begrifflichkeiten

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

- *Zum Begriff des **Wohnens** hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass dazu eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gehören. Wohnen bedeutet die auf eine gewisse Dauer angelegte Nutzungsform des selbstbestimmt geführten Lebens "in den eigenen vier Wänden", die keinem anderen in der BauNVO vorgesehenen Nutzungszweck, insbesondere keinem Erwerbszweck, dient (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 2004 - 4 B 15/04 -; Beschluss vom 25.03.1996 - 4 B 302/95 -).*
- *Die **Vermietung von Ferienwohnungen** stellt keine Wohnnutzung dar, da die Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vorgesehen ist. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit (Ferienwohnungen) geeignet und bestimmt sind, werden den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet. Räume mit der o.g. Nutzung - insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung - können den Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird über § 13a BauNVO abgesichert.*

- **Zweitwohnungen** sind ebenfalls Wohnungen, sie unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter dort seinen häuslichen Wirkungskreis - wenn auch nur vorübergehend - unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Sie dienen als Zweitwohnsitz. Der Begriffsinhalt ist in Anlehnung an das Niedersächsische Meldegesetz und den dort verwendeten Begriff der Hauptwohnung zu bestimmen.

Nach § 8 Abs. 1 NMG ist, wenn eine Person mehrere Wohnungen im Inland bewohnt, eine dieser Wohnungen die Hauptwohnung. Dabei ist Hauptwohnung die durch die Person vorwiegend benutzte Wohnung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 NMG), was quantitativ zu bestimmen ist (vgl. Nds. OVG, Urteil vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 -). Auch wenn Zweitwohnungen grundsätzlich dauerhaft genutzt werden könnten, so ist dieses tatsächlich nicht der Fall.

Mit der BauNVO 2017 wurde in § 11 Absatz 2 BauNVO festgelegt, dass als sonstige Sondergebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits zulässig sind. Ein Nebeneinander von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, (Dauer-) Wohnen, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter kann daher durch Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegt werden. Zudem kann der Ausschluss von Zweitwohnungen bei Vorliegen städtebaulicher Gründe gesteuert werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Grundsätzliche Ziele

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

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

2.3 Entwicklungsziele der Gemeinde Juist

Ziel der Gemeinde Juist ist es, den in der Vergangenheit eingesetzten Veränderungsprozess entgegen zu wirken und eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Insel zu gewährleisten. Dabei spielen insbesondere die Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Strukturen eine wichtige Rolle.

Die Attraktivität der Insel und die verschiedenen Angebote können nur aufrechterhalten werden, wenn ein gewisser Anteil der Bevölkerung ganzjährig und dauerhaft auf der Insel ansässig ist. Die Gemeinde Juist hat sich daher zum Ziel gesetzt, (Dauer-)Wohnraum für Juister Bürgerinnen und Bürger sowie Saisonkräfte zu sichern, insbesondere im Rahmen von zukünftigen Neubaumaßnahmen bzw. weiteren Neustrukturierungen der Grundstücke.

Die Insel lebt seit Jahrzehnten vom Tourismus und ist durch seine naturräumlichen Voraussetzungen, dem Wattenmeer, besonders attraktiv. Um den wachsenden Anforderungen der Touristen auch in Zukunft gerecht zu werden, soll eine ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur gesichert werden. Zum einen sollen entsprechende Freizeit- und Erholungsangebote, gastronomische Angebote aber auch Angebote für die Juister Bürger ermöglicht werden. Langfristig verfügt die Insel über zusätzliche Kapazitäten, so dass eine moderate Steigerung der Bettenzahlen um 5 % (im Vergleich zu 2009) ermöglicht werden soll. Außerdem wird ein besonderer Wert darauf gelegt, die ursprünglichen und für die Insel charakteristischen Vermietungsstrukturen, nämlich dass Juister Bürger Gäste in ihrem Haus beherbergen, aufrecht zu erhalten. Um diese beiden Anforderungen zu vereinen, muss die Entwicklung von außen gesteuert werden, damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen und (Dauer-)Wohnungen aber auch zu Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistungen bestehen bleibt. Bisher haben all diese Nutzungen nebeneinander stattgefunden und sollen auch zukünftig nicht voneinander abgegrenzt werden.

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

2.4 Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der Insel²

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

Mittels Auswertung und Analyse der beplanten und bebauten Siedlungsbereiche der Insel sowie der Auswertung der aktuellen Katastergrundlage, der Luftbilddaufnahmen sowie einer örtlichen Bestandsaufnahme wurden die Bebauungs- und Nutzungsstrukturen der gesamten Insel untersucht.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Insel sowohl unterschiedliche Bebauungs- als auch Nutzungsstrukturen aufweist. Der Siedlungsbereich lässt sich grob in fünf unterschiedliche Zonen mit ähnlichen Gebietseigenschaften unterteilen (vgl. Abbildung 3). Innerhalb der jeweiligen Zonen sind kleinräumig jedoch unterschiedliche Strukturen erkennen, sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch des Bauvolumens.

² siehe Anlage Gesamtkonzept Wohnen und Gästebeherbergung.



Abbildung 3: Fünf Zonen ähnlicher Charaktereigenschaften

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

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

2.5 Ziele und Inhalte der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Zum Schutz der bestehen Wirtschafts-, Wohn- und Sozialstrukturen und somit der Sicherung des Fortbestehens der insularen Strukturen soll die bestehende und prägende Bebauung und Nutzungsmischung aus (Dauer-)Wohnen und Ferienwohnen mit wechselndem Personenkreis durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden. Hierzu sollen zeitnah alle geltenden Bebauungspläne, die die Siedlungsbereiche umfassen, neu aufgestellt werden. Mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne verfolgt die Gemeinde Juist insbesondere das Ziel, Wohnraum für eine dauerhaft angelegte Wohnung zu sichern. Damit sollen bezahlbares Eigentum bzw. bezahlbare Mieten für Juister Bürger gefördert und ihnen das Leben auf der Insel ermöglicht werden. Gleichzeitig soll das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen weiterhin gesichert werden. Mittels der Bestandsanalyse wurden unterschiedliche Strukturen der Insel identifiziert und anhand der Ergebnisse städtebauliche Ziele für die jeweiligen Siedlungsbereiche abgeleitet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ ergeben sich konkret folgende Zielsetzungen:

- Erhalt der zentralen Versorgungsfunktion: Sicherung des Nutzungsmix aus Hotels, Pensionen, Gastronomie, Ferienwohnungen, (Dauer-)Wohnungen, Einzelhandel, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, soziale, gesellschaftliche, sportliche Zwecke, touristischen und sozialen Einrichtungen
- Sicherung von (Dauer-)Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Möglichkeit einer behutsamen städtebaulichen Verdichtung
- Förderung der Ansiedlung/der Erhaltung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in zentralen Bereichen
- Sicherung einer ortsbildgerechten Höhenentwicklung
- Sicherung der Strandversorgung bei gleichzeitigem Schutz des Dünengeländes
- Sicherung der gemeinnützigen Nutzungen

2.6 Begründung des Bedarfs nach (Dauer-)Wohnraum

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

In der Gemeinde Juist leben nach Angaben des Zensus 2011³ 1.539 Menschen, die sich auf 994 Haushalte verteilen. Die hohe Zahl der Haushalte folgt aus der hohen Zahl der Einpersonenhaushalte, d.h. von Personen, die überwiegend zum Arbeiten auf die Insel kommen und ihre Familie auf dem Festland zurücklassen. Dem gegenüber stehen insgesamt 1.482 Wohnungen, wovon 602 Wohnungen als Ferienwohnungen an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden und somit für den dauerhaften Aufenthalt der Juister Bürger nicht zur Verfügung stehen. Für den dauerhaften Aufenthalt (Miete und Eigentum) stehen 880 Wohneinheiten zur Verfügung. Bei 994 Haushalten ergibt dies ein rechnerisches Defizit von 114 (Dauer-)Wohnungen.

³ Stichtag 26.01.2015, NLS (Stichtag 01.01.2014) 1.585 Einwohner, Zensus 2011 (Stichtag 2011) 1539.

Auszählungsergebnisse des Zensus 2011 ⁴	Anzahl
Einwohner	1.539
Anzahl der Haushalte	994
Anzahl der Wohnungen	1.482
– Davon Ferien- und Zweitwohnungen	602
– Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt	880
Rechnerisches Defizit der Anzahl an (Dauer-)Wohnungen⁵	114

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

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wird in dem Kommunalprofil der NBank (2018) bestätigt. Der Anteil an Bestandwohnungen reicht nicht aus, insbesondere durch die Zunahme der Haushalte, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Vom Jahr 2021 bis 2025 werden jährlich vier zusätzliche Wohnungen in Einfamilienhäusern benötigt, in Mehrfamilienhäusern sind es sogar 10 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr. In der Zeitspanne von 2026 bis 2035 sinkt der Bedarf auf zwei und vier zusätzlichen Wohneinheiten jährlich (vgl. Abbildung 5).

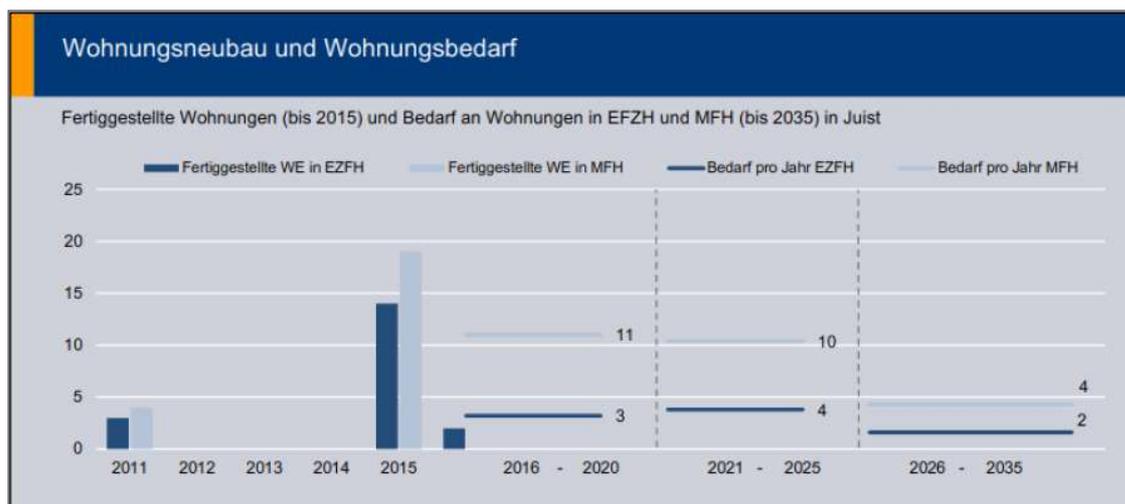


Abbildung 4: Wohnungsbedarf Quelle: NBank (2018): Juist Kommunalprofil 2016, Hannover

Der Gemeinde Juist steht keine Baulandreserve zur Verfügung, weshalb die Wohneinheiten im Bestand bzw. durch eine behutsame Nachverdichtung geschaffen werden müssen.

⁴ Quelle: Zensusdatenbank Zensus 9. Mai 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder.

⁵ Auch wenn die Erfassungen nicht ganz aktuell sind, können sie als Indiz für einen latenten Bedarf gewertet werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan auch ungeachtet eventuell abweichender Entwicklungen von der durchgeführten Ermittlung des Bedarfs an Dauerwohnraum und der Bestandsanalyse aufgestellt wird, da die für die Aufstellung sprechenden Belange überwiegen. Mit den Festsetzungen ist insbesondere die Bewältigung der Anforderungen in der Gemeinde im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung unter Ausschluss der Zweitwohnungsnutzung verbunden, dies wird in Bezug auf die planerische Zielsetzung für erforderlich gehalten. Auch für den Fall, dass hinsichtlich der durchgeführten Ermittlung des Bedarfs für den Dauerwohnraum im Plangebiet oder der Bestandsanalyse Unsicherheiten verbleiben oder Nutzungen nicht zutreffend bestimmt bzw. bewertet wurden, würde dies aufgrund der Bedeutung der planerischen Zielsetzung zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes führen.

2.7 Neuaufstellung

Die geplante Sicherung von (Dauer-)Wohnungen in den bereits bebauten Gebieten entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung. Insbesondere stellt die Planung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher und wird den allgemeinen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf die Schaffung und dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauGB gerecht. Durch die Neuaufstellung werden ebenfalls der Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß § 1 Abs. 6 Satz 4 BauGB gesichert. Außerdem finden durch die gezielte Innenentwicklung und der damit verbundenen ressourcensparenden Siedlungsentwicklung auch die Anforderungen des Klimaschutzes gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Beachtung.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB relevante Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Anregung/Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf
Maß der baulichen Nutzung	
Zum Erhalt der Wirtschaftlichkeit eines Hotelbetriebs an der Friesenstraße ist die Aufstockung des Gebäudes erforderlich. Daher ist die Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl an die der östlichen Nachbargrundstücke erforderlich.	Durch die geplante Erweiterung des Hotels wird ein Beitrag zur Sicherung einer attraktiven touristischen Infrastruktur geleistet und sie trägt außerdem zu dem Ziel der Gemeinde, die Bettenzahl moderat zu steigern, bei. Aus städtebaulicher Sicht besteht durch die geschlossene Bauweise mit den Nachbargrundstücken der Eindruck eines zusammenhängenden Quartieres. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern ist daher mit den Zielen der Planung vereinbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche an der Carl-Stegmann-Straße sollte in westlicher Richtung erweitert werden.	Die Erweiterung der Baufläche begünstigt das Ziel, eine behutsame städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen. Die Baugrenze wird entsprechend der Nachbargrundstücke erweitert.
Es wird eine rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken südlich der Gräfin-Theda-Straße angeregt,	Die Baufläche wird nicht erweitert, um die Blockinnenbereiche zu erhalten. Es wird jedoch eine Festsetzung aufgenommen, um Kühlanlagen und Nebengebäude zuzulassen.
Einschränkung im Erdgeschoss	
Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone im SO ₁ -Gebiet wird die Errichtung einer barrierefreien Wohnung verwehrt.	Die textliche Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass der Ausschluss von Wohnungen nur in Straßenrandbereich der Erdgeschosszone erfolgt. In den verbleibenden Flächen des Erdgeschosses sind Wohnungen zulässig.
Zulässigkeit von Lagerflächen und Kühlanlagen	
<p>Auf den Grundstücken an der Gräfin-Theda-Straße sowie an der Friesenstraße wird eine Bebauung der Hintergrundstücke für Lagerflächen und Kühlanlagen gewünscht.</p> <p>Nach den neuesten Hygienestandards sind sowohl zur Kühlung von Lebensmitteln als auch von Biomüll Kühlanlagen erforderlich. Die überbaubare Fläche muss daher vergrößert werden, um die Kühlanlagen auf den Grundstücken an der Gräfin-Theda-Straße sowie an der Friesenstraße realisieren zu können.</p>	<p>Die Anregung, das Baufeld zu erweitern, wird nicht berücksichtigt, da Freiräume erhalten bleiben sollen.</p> <p>Durch die Ergänzung einer textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Restaurationsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, dürfen zur Unterbringung von Kühlanlagen insgesamt 15 m² Grundfläche je Baugrundstück für Nebenanlagen nutzen. Damit wird die Anregung zur Sicherung von Kühlanlagen berücksichtigt.</p>
Sicherung Dauerwohnraum	
Um weiteren Leerstand durch Zweitwohnnutzungen zu vermeiden, müssen auch Gebäude unter 200 m ² den festgesetzten Nachweis an (Dauer-)Wohnraum erfüllen.	Alle Gebäude mit Wohnnutzungen müssen den Nachweis nach Dauerwohnraum erbringen. Es werden ein Mindestanteil von 10 % der Geschossfläche und mindestens 25 m ² Wohnfläche festgesetzt. Auf eine Bagatellgrenze wird verzichtet.
Überbaubare Flächen	
Eine überbaubare Grundstücksfläche an der Gräfin-Theda-Straße sollte wie bei den Nachbargrundstücken bis an die Straßenbegrenzungslinie herangezogen werden.	Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie dem Bestand wird die Anpassung der Baugrenze vorgenommen.
Die Festsetzung einer eingeschossigen, überbaubaren Fläche entlang der Friesenstraße und Gräfin-Theda-Straße wurde nicht beachtet.	Im Bereich der Gräfin-Theda-Straße ist eine eingeschossige Bebauung nicht vorhanden und würde sich städtebaulich auch nicht einfügen. Das Baurecht wird an dieser Stelle daher nicht angepasst. Es wurde jedoch die textliche Festsetzung aufgenommen, dass eingeschossige Vorbauten zur Erweiterung bestehender Verkaufsfläche oder Speiseräume ausnahmsweise zulässig sind.
Private Grünflächen	
Die Festsetzung einer privaten Grünfläche der rückwärtigen Gartenbereiche einiger Grundstücke entlang der Gräfin-Theda-Straße schränkt	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Dünenstrukturen vorhanden, die vor Bebauung geschützt werden sollen. Außerdem erfüllt die

die Bebauung der Grundstücke ein und sollte als Sondergebiet festgesetzt werden.	zusammenhängende Grünfläche wichtige Freiraumfunktionen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden diese Bereiche ebenfalls als Grünflächen gesichert.
--	---

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz1 BauGB relevante Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Anregung/Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf
Landkreis Aurich, NLWKN	
Schutzdünen	
Im nördlichen Bereich befinden sich Dünen, diese unterliegen dem Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG (Landkreis Aurich).	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Dünen werden in der Planzeichnung als „gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG“ entsprechend dargestellt und der entsprechende nachrichtliche Hinweis zum Schutz der Dünen aufgenommen.
Küstenschutz	
Teile des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der gemäß NDG gewidmeten Schutzdünen. Jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünensicherung ist verboten. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Nutzungsverbot genehmigen, diese sind jedoch widerruflich.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Schutzdünenbereich wird mit einer Schraffur abgegrenzt, sodass dieser besser ersichtlich ist. Der entsprechende nachrichtliche Hinweis wird zum Küstenschutz aufgenommen. Bestehende Nutzungen sind nur solange zulässig, wie eine Ausnahme-genehmigung besteht. Dieses wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.
Landkreis Aurich	
Umweltprüfung	
Der Verzicht einer Umweltprüfung aufgrund der Lebensraumtypen gemäß Anh. I der FFH-Richtlinie innerhalb des S0 ₅ Gebietes sowie der Nähe zum Natura 2000 Gebiet erscheint nicht berechtigt.	Die Anregung wird berücksichtigt. Ein entsprechender Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.
Verfahren	
Das beschleunigte Verfahren kann nicht angewandt werden, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen oder wenn der kumulative Charakter mehrerer Bebauungspläne insgesamt eine Grundfläche von 70.000 m ² überschreitet.	Die Anregung wird berücksichtigt. Von einem beschleunigten Verfahren wurde abgesehen und ein zweistufiges Verfahren angewandt.
Festsetzung zum Dauerwohnanteil	
Es ist nicht eindeutig festgesetzt, dass der (Dauer-)Wohnraum neu geschaffen werden muss. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass (Dauer-)Wohnraum in Ferienwohnungen umgewandelt werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Gemeinde Juist ist es, den bestehenden (Dauer-)Wohnraum zu sichern und bei Neubauten einen Wohnanteil zu sichern. Eine Umwandlung bestehender Wohnungen in Ferienwohnungen soll durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden, da grundsätzlich Übernachtungsmöglichkeiten gesichert werden sollen. Zweitwohnungen sollen jedoch nicht zugelassen werden.

Durch die Festsetzung einer „Bagatellgrenze“ von 200 m ² kann die Pflicht (Dauer-) Wohnraum nachzuweisen (bzw. zu schaffen) durch Grundstücksteilungen, Teilumnutzungen, Bauabschnitte, etc. regelmäßig umgangen werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Auf eine Bagatellgrenze wird verzichtet. Alle Gebäude mit Wohnnutzungen müssen den Nachweis nach Dauerwohnraum erbringen. Es werden ein Mindestanteil von 10 % der Geschossfläche und mindestens 25 m ² Wohnfläche festgesetzt.
Maß der baulichen Nutzung	
Die Obergrenze der Grundflächenzahl liegt gem. § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete bei 0,8. In einigen Bereichen wird eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die städtebauliche Begründung wurde hierzu ergänzt.
LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst	
Die Stellungnahme enthält Hinweise zur Kampfmittelerforschung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung des Plangebiets geht die Gemeinde Juist nicht davon aus, dass mit Kampfmittelbelastungen zu rechnen ist. Nur auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich. Es wird hierzu ein Hinweis aufgenommen.
BUND	
Es werden Hinweise zum Artenschutz, Klimaschutz und zu Anpflanzungen gegeben.	Die Hinweise werden beachtet.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Interessenbereiches des Landesverteidigungsradars Brockzetel. Grundsätzlich sind bei Einhaltung einer Bauhöhe bis 30 Meter über Grund keine Einwände zu erwarten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Höhen über 30 m vorhanden oder geplant.
Bundesnetzagentur	
Es werden Hinweise zur Telekommunikation und zu Richtfunkstrecken gegeben, eine Beeinträchtigung ist bei Bauhöhen unter 20 m nicht zu erwarten.	Der Bebauungsplan setzt als Maximalhöhen die Bestandshöhen fest. Neubauten über 20 m Höhe sind daher ausgeschlossen. Der Wasserturm aus dem Jahr 1927/28 ist mit 22 m das einzige Gebäude im Plangebiet über 20 m.
Deutsche Telekom GmbH	
Die Belange werden nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden	
Eine vermessungstechnische Bescheinigung kann nicht erteilt werden, da die Planunterlage nicht vom Katasteramt gefertigt wurde.	Die Planunterlage wurde beim LGLN bestellt. Nach Rücksprache mit dem LGN kann die Grundlage weiterverwendet werden.
Ostfriesische Landschaft	
Aus archäologischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist Bestandteil der Planzeichnung. Der Belang der archäologischen Denkmalpflege wird in Kapitel 3.2.5 abgehandelt.
IHK für Ostfriesland und Papenburg	
Die Planung zur Sicherung von dauerwohnraum und zur Vermeidung von Zweitwohnungen zur Aufrechterhaltung der notwendigen Versorgungsfunktion begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen

3.1.3 Ergebnisse der bisherigen öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs 2 BauGB (2015 bis 2017)

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Absatz 2 BauGB vorgebrachten relevante Anregungen und Hinweise wurden zusammengefasst und folgt abgewogen:

Anregung/Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf
1. Öffentliche Auslegung vom 27.08.2015 bis zum 28.09.2015	
Die Bebaubarkeit des Grundstücks an der Carl-Stegmann-Straße 4 wird durch den Abstand der überbaubaren Fläche von ca. 8 m zur Straßenverkehrsfläche stark eingeschränkt.	In Anlehnung an die bestehenden nachbarschaftlichen Strukturen wird die Baugrenze erweitert, so dass diese ebenfalls 3,0 m von der Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße entfernt ist.
Für mehrere Grundstücke wurde angeregt, einen eingeschossigen Vorbau bis an die Straßenbegrenzungslinie zu ermöglichen.	Um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen, hält die Gemeinde Juist daran fest, einen eingeschossigen Vorbau nur in Straßenzügen zu ermöglichen, in denen dieser bereits vorhanden ist. Einzelfallbezogen sollen keine eingeschossigen Vorbauten ermöglicht werden.
Im ehemaligen Postgebäude befinden sich jede Menge technischer Anlagen der Telekom und der Deutschen Post sowie die Postfächer. Zum Erhalt dieser Einrichtungen ist der Erhalt der Gemeinbedarfsfläche erforderlich.	Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird der heutigen Nutzung nicht mehr gerecht, da nur ein kleiner Teil des Gebäudes für die Dienstleistungen der Post genutzt wird. Die Post hat vor vielen Jahren das Gebäude veräußert und langfristige private Verträge geschlossen. Die Vorhaltung der Dienstleistungen der Post ist nicht zwangsweise an ein Grundstück gebunden.
Die festgesetzten Traufwand- und Firsthöhen werden den Bestandsgebäuden nicht gerecht. Es wird angeregt, für Bestandsgebäude, die die maximal zulässige First- und Traufwandhöhen überschreiten, eine Ausnahmeregelung zuzulassen, sodass Anbauten die gleiche Höhe betragen dürfen, wie das Hauptgebäude.	Die Höhenfestsetzung wurde überarbeitet. Es werden Maximalhöhen über NHN festgesetzt, die eine geschossweise einheitliche Höhenentwicklung sichern sollen, ausgenommen davon sind Gebäude, die im Bestand bereits höher sind. Für straßenseitige Anbauten gilt eine maximale Höhe von 5m, bezogen auf die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkte in der Erschließungsstraße.
Die Bedürfnisse älterer Menschen werden im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt.	Ziel der Gemeinde Juist ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Dies schließt die Bedürfnisse älterer Menschen nicht aus. Auf eine Differenzierung wird bewusst verzichtet, um keine Bevölkerungsgruppen zu vernachlässigen
Auch im SO1-Gebiet sollen barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss ermöglicht werden. Auf einer Breite von 5,0 m ist dies nicht möglich.	Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass in den gekennzeichneten Bereichen im Erdgeschoße in einer Tiefe von 8m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, Wohnen und Ferienwohnen sowie Räume in Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen werden, um hier eine gewerbliche Nutzung zu sichern.

2. Öffentliche Auslegung vom 28.12.2015 bis zum 28.01.2016	
Aufgrund fehlender Personalwohnungen sollte die Überschreitung der Vollgeschosse ermöglicht werden.	Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird bestandsorientiert auf fünf erhöht. Die Überschreitung der Vollgeschosse entfällt. Personalwohnungen können in den zulässigen Vollgeschossen untergebracht werden.
Einige Häuser verfügen über eine eingeschossige Veranda, sodass diese als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit herangezogen werden sollten.	Beherbergungsbetrieben sowie dem Einzelhandel und der Gastronomie werden weitere Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt. Es wird eine Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass Veranden in einer zusätzlichen mit I gekennzeichneten überbaubaren Fläche zulässig sind, sofern die der Erweiterung als Speiseraum oder Verkaufsfläche dienen.
Der als private Grünfläche festgesetzter Bereich zwischen Gräfin-Theda-Straße und Damenpfad schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks ein und sollte als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt werden.	Zum Erhalt und Schutz der vorhandenen Grünstrukturen (Düne) werden die rückwärtigen Bereiche wie im ursprünglichen Bebauungsplan auch weiterhin als Grünfläche festgesetzt.
Entlang der Strandstraße verlaufen die Baugrenzen bis an die Straßenbegrenzungslinie, bis auf eine Ausnahme.	Um eine Harmonisierung der Festsetzungen in vergleichbaren Lagen zu erreichen, wird eine Anpassung der überbaubaren Fläche vorgenommen. In wenigen Ausnahmen wurden die Baurechte an die der Nachbargrundstücke angepasst und ein einheitliches städtebauliches Bild ermöglicht.
Im Vergleich zu den Mitbewerbern fällt auf, dass ein Hotel an der Strandstraße mit 3 Vollgeschossen niedriger eingestuft ist als alle anderen Hotelgrundstücke. Zudem verfügt das Hotel über geringere Grund- und Geschossflächenzahlen.	Von einer Erhöhung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie der Grundflächenzahl wird aufgrund der seit mehreren Jahrzehnten prägenden Bestandsstrukturen abgesehen. Zudem gibt es vergleichbare Hotelgrundstücke, die über gleiche bzw. geringere Ausnutzungsziffern verfügen. Durch den Anstieg des Dünengeländes würde das Hotel durch ein weiteres Vollgeschoss eine baulich zu dominante Wirkung entfalten. Außerdem würde der Übergang zum Dünengelände zu stark beeinträchtigt werden. Gegenüber dem derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan erfolgt keine Verschlechterung.

3. Öffentliche Auslegung vom 01.09.2016 bis zum 30.09.2016	
Es erfolgt ein Hinweis auf die Plandarstellung der Schutzdünen auf bislang als Grünflächen geführten Bereichen.	Im Jahr 2006 hat die nature-consult im Auftrag der Nationalparkverwaltung eine Vegetationskartierung vorgenommen. Darin wurde die Abgrenzung der unterschiedlichen TMAP –Typen (TMAP = Trilateral Monitoring and Assessment Program) vorgenommen. Die darin enthaltenen Typen sind u.a. der Dünenvegetation zuzuordnen, aus denen im Wesentlichen die Biotoptypen in Niedersachsen gemäß Kartierschlüssel abgeleitet werden können. Demnach umfassen die kartierten Typen Küstendünen (wie z.B. Graudüne oder Strandhafer-Weißdüne), die den unterschiedlichen Küstendünen gemäß Kartierschlüssel entsprechen, wie z.B. Graudünen Grasflur (KDG). Nach den kartierten Typen sind die gesetzlich geschützten Biotope der Küstendünen abzugrenzen. Dies wurde zusätzlich mit Hilfe von Luftbildern und punktuellen Kontrollen vor Ort abgeglichen.
Eine Begründung für den neu zu schaffenden Wohnraum gemäß § 4 findet sich nicht	Durch die Festsetzung soll die Wohnraumversorgung der heimischen Bevölkerung und der Saisonkräfte gesichert werden und Zweitwohnungen vermieden werden.
Der Nachweis von Dauerwohnraum ist entweder aufgrund der Wohnungskapazität unmöglich, oder aber unwirtschaftlich. Eine Einschränkung der Möglichkeit des Nachweises von Dauerwohnraum auf einen so eng begrenzten Bereich ist eine unbillige Benachteiligung.	Der Anteil des zu schaffenden Dauerwohnraums ist mit 10 % der Geschossfläche bzw. 25 m ² relativ gering bemessen und zumutbar. Für eine Festsetzung, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus reicht, gibt es zum einen keine rechtliche Grundlage, zum anderen obliegt der Gemeinde kein Festsetzungserfindungsrecht. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht erforderlich, den Dauerwohnraum an anderer Stelle nachzuweisen.
Es erfolgen Hinweise auf „Schlechterstellung“ einzelner GFZ-Zuordnungen der Hotels.	Diese Annahme wird richtiggestellt. Gegenüber den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen erfolgt keine Verschlechterung.
An der Warmbadstraße war bisher keine Grünfläche festgesetzt.	Die Festsetzung der Grünfläche entfällt.
4. Öffentliche Auslegung vom 24.04.2017 bis 10.05.2017	
Es wird angeregt, eine Festsetzung zum Ausschluss von Zweitwohnungen aufzunehmen, um die Entstehung von Zweitwohnungen auf der ganzen Insel zu verhindern.	Es sind nur Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, sowie für Saisonarbeitskräfte, zulässig. Nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts sind Zweitwohnungen durch die gewählte Formulierung bereits von der Nutzung ausgeschlossen. Ein expliziter Ausschluss von Zweitwohnungen ist nicht erforderlich.

5. Öffentliche Auslegung vom 24.07.2017 bis 21.08.2017 und vom 08.09.2017 bis zum 09.10.2017 (Wiederholung aufgrund eines Verfahrensfehlers)	
Die Festsetzung im Bereich des Bestandsgebäudes Wilhelmstraße 59 ist fehlerhaft. Eine geschlossene Bebauung ist in Höhe der Wilhelmstraße 59 nicht vorhanden. Eine geschlossene Bauweise erschwert immer die Schaffung von Wohnraum, da keine Möglichkeit besteht, Fenster (natürliche Belüftung und Belichtung) einzubringen	Auf die Festsetzung der Bauweise wird gänzlich verzichtet.
Es wird Einspruch erhoben gegen die Ausweisung eines Teiles des Grundstückes Gräfin-Theda-Straße 22, Juist als Grünfläche auf der gemäß neuem geplanten Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ keine Bebauung stattfinden soll.	Bereits in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 vom 09.10.1992 wurde dieser Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Düne festgesetzt. Das entsprechende Planrecht wurde in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen. Ziel ist es, die bestehende Dünenfläche zu erhalten und entsprechend zu schützen.
Weiterhin widerspricht die Ausweisung eines erheblichen Teiles des Grundstückes als Grünfläche, die nicht bebaut werden soll, dem bestehenden rechtlich bindenden Amtlichen Grenzdokument aus der Vermessung Juist, Gräfin-Theda-Straße 22 am 19.10.2015 und stellt somit eine Verletzung des Bestandschutzes dar.	Das amtliche Grenzdokument weist die Grenzfeststellung und Abmarkung eindeutig und vollständig nach. Dadurch wird die Fläche eines Eigentümers eindeutig definiert. Dieses Dokument definiert jedoch keine Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen eines Bebauungsplanes. Auch wenn der Bebauungsplan für das nebenstehende Grundstück ein Sondergebiet und eine Grünfläche festsetzt, gehören beide Flächen zu dem benannten Grundstück und befinden sich nach wie vor im Eigentum der in der Urkunde genannten Personen.
Es wird Einspruch gegen eine geplante Bebauung des in östlicher Richtung auf dem Grundstück Damenpfad 7 befindlichen Dünenschutzstreifens mit z.B. Terrassen oder anderen baulichen Anlagen eingelegt. Diese geplanten Änderungen betreffen uns unmittelbar als Eigentümer des angrenzenden Grundstückes der Gräfin-Theda-Straße 22, wir sind insofern unmittelbar Betroffene	Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Düne (= der hier genannte Dünenschutzstreifen) ist jegliche Bebauung, auch die Errichtung von Terrassen oder sonstigen baulichen Anlagen verboten.
Bei den Geschäftsfeldern wird unterschieden in Gästebeherbergung (sogar von Abgrenzung gesprochen), Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen) = Wohneinheiten ohne Küche, mit Dienstleistung, andere Unternehmen, Gastronomie (Schank- & Speisewirtschaften), Einzelhandel, Handwerk & Handel, Sozialeinrichtungen, freie Berufe und Gästebeherbergung: Die Gesetzgebung unterscheidet eher in gewerblich und nicht gewerblich. In der Praxis sehen wir fließende Übergänge zwischen den beiden Formen.	Die Unterscheidung der Geschäftsfelder erfolgt nach der Definition der Dehoga (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband), da im Rahmen des Bebauungsplanes auf die tatsächliche Nutzung ankommt und eine Entscheidung zwischen gewerblich und nicht gewerblich nicht erforderlich ist. Die einzelnen Definitionen werden in der Begründung näher erläutert.
Beim dem Hotelgrundstück an der Strandstraße wurde eine Erhöhung der Geschossanzahl verweigert, obwohl der gegenüberliegende Straßenzug (SO1) 4-geschossig eingetragen ist. Die Einwander wende sich gegen die Beschränkung der GRZ wie der GFZ bezüglich des Hotelgrundstücks. Es ist auffällig, dass gerade dieses	Ziel der Neuaufstellung ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Bebauungspläne (Nr. 9, Nr. 8b und Nr. 8a) beizubehalten. Das genannte Grundstück befindet sich im Bebauungsplan Nr. 8b. Für dieses sind drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Die

<p>Hotelgrundstück auf dem Grundstück Strandstraße 15 bis 16 im Vergleich zu weiteren in der Umgebung belegenen Hotelgrundstücken zurückbleibt.</p>	<p>benannten benachbarten Grundstücke liegen im Bebauungsplan Nr. 9. Für diese sind vier Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. An der Strandstraße Nr. 15 beginnt bereits der Übergang in die freie Dünenlandschaft. Ein größeres Bauvolumen würde das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. An den zitierten benachbarten Grundstücken schließt im Gegensatz zu dem Grundstück an der Strandstraße Nr. 15 bis 16 eine weitere Bebauung an. Die beschriebenen Strukturen waren und sind daher nicht miteinander vergleichbar. Eine Gleichstellung lässt sich aus städtebaulicher Sicht nicht begründen. Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt keine Verschlechterung.</p>
<p>Zum Erhalt der Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs an der Friesenstraße 28 ist die Aufstockung des Gebäudes erforderlich. Daher ist die Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl an die der östlichen Nachbargrundstücke erforderlich.</p>	<p>Im Gegensatz zu der Situation an der Strandstraße Nr. 15 bis 16 stellt sich bei dem Grundstück an der Friesenstraße Nr. 28 eine andere städtebauliche Situation dar: das Grundstück liegt inmitten des zentralen Ortskerns. Für das gesamte Karree (Friesenstraße/ Strandstraße/ Wilhelmstraße) ist in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 die geschlossene Bauweise festgesetzt und kann somit als zusammenhängender Bereich angesehen werden. Eine Anpassung des Maß der baulichen Nutzung an die direkt benachbarten Grundstücke ist daher nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern auch sinnvoll. Die Grundflächenzahl wird von 0,8 auf 1,0 erhöht. Die Anzahl der zulässigen Geschosse (IV) wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Geschossflächenzahl wird von 2,0 auf 2,4 erhöht.</p>
<p>Es werden Bedenken gegen die textliche Festsetzung erhoben, wonach die Nutzung zusätzlicher Flächen im Dachgeschoss oberhalb der vorhandenen Vollgeschosse nur für Personen in Betracht kommen soll, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben sowie für Saisonarbeitskräfte. Ein Einwander stellt die Frage, warum ein Ausbau der Dachräume nicht freigegeben wird? Um ein Penthouse zu ermöglichen, sollten Nutzungseinschränkungen gestrichen werden.</p>	<p>Die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse entfällt. Die Nutzung des Dachraumes ist im Rahmen der Vorgaben der NBauO möglich.</p>
<p>Es wird auf den Ankauf des an das Hotel angrenzenden Dünengeländes hingewiesen. Der Streifen am Hotel sollte bei einer späteren B-Plan Überarbeitung der GRZ und GFZ zu Gute kommen, aber auch Grenzabstände sichern. Für das andere Gelände ist eine kleinere Bebauung angedacht, die für das Hotel nicht störend wirkt und sich in das Dünenprofil einfügt (Z.B. Privathaus).</p>	<p>Bei dem Ankauf handelt es sich um ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Jegliche Handlungen, die zur einer Zerstörung oder Beeinträchtigung führen, sind verboten. Eine Beeinträchtigung und Zerstörung der Biotope haben bereits stattgefunden. Sofern eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung eines Biotops seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Aurich nicht erteilt wurde, handelt es sich hier um ein Verbotstatbestand im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.</p>

<p>Soweit durch den in Aussicht genommenen neuen Bebauungsplan eine Bebauung der Flurstücke 54/1 und 61/1 eingeschränkt bzw. sogar völlig aufgehoben werden soll, stellt dieses einen erheblichen Eingriff in das Eigentum des Einwenders dar. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes würde den Verkehrswert beider Flurstücke in einem sehr erheblichen Umfang mindern. Weiterhin ist auch einzuwenden, dass eine derartige Enteignung nicht entschädigungslos stattfinden dürfte, selbst wenn für diese ein öffentliches Interesse bestünde</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 8B ist im Jahre 1993 in Kraft getreten. Damit ist dieser älter als sieben Jahre. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB können die Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Damit sind Entschädigungsansprüche nur erkennbar, wenn ein entsprechender Bauantrag für die Erweiterung zuvor vorlag oder in den letzten sieben Jahren tatsächlich eine die Entschädigung denkbar machende entsprechende Nutzung vorlag. Dies war jedoch nicht der Fall. Eine Überplanung selbst ist zulässig und stellt an sich keine Enteignung dar. Der Bebauungsplan sichert die ausgeübte Nutzung. Entschädigungsansprüche entstehen dadurch nicht. Von der Festsetzung einer Grünfläche wird Abstand genommen. Auf den Flurstücken werden überbaubare und nicht überbaubare Fläche des Sondergebietes SO1 sowie Erhaltungsgebote festgesetzt. Hierdurch wird eine flexible Nutzung ermöglicht.</p>
<p>Die Höhenfestsetzung wird kritisiert.</p>	<p>Die Höhenfestsetzung wurde überarbeitet. Es werden Maximalhöhen über NN festgesetzt, die eine geschossweise einheitliche Höhenentwicklung sichern sollen, ausgenommen davon sind Gebäude, die im Bestand bereits höher sind.</p>
<p>An der Warmbadstraße war bisher keine Grünfläche festgesetzt.</p>	<p>Die Festsetzung der Grünfläche entfällt.</p>

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB (2015 bis 2017)

Die Ergebnisse der Beteiligung der Fachbehördenbeteiligung, die parallel zu den öffentlichen Auslegungen von 2015 bis 2017 erfolgte, werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Anregung/Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf
Landkreis Aurich	
Schutzgebiete	
<p>Das Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und das Natura 2000 Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ in ca. 160 m Entfernung vom Plangebiet ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Schutzgebiete werden im Umweltbericht abgehandelt. Eine Erweiterung der Bebauung im Süden zum Wattenmeer erfolgt nicht über den bisherigen Siedlungsrand hinaus. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ist nicht gegeben.</p>
Schutzdünen	
<p>Die Dünen innerhalb des Plangebietes unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Festsetzung als „gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG“ erforderlich. Die Verwirklichung von Vorhaben, wie z.B. Stellflächen oder Nebenanlagen bedarf einer Ausnahme nach § 30 Abs.</p>	<p>Die Dünen werden großflächig als öffentliche Grünflächen, mit der Zweckbestimmung „Düne“ festgesetzt. Um dem Schutzanspruch als „gesetzlich geschütztes Biotop“ gem. § 30 (2) BNatSchG gerecht zu werden, erfolgt entsprechend der Biotopausprägung die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (entsprechend Planzeichen 13.3 der PlanZV). Zusätzlich wird ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.</p>

<p>3 BNatSchG. Die Naturschutzbehörde kann eine Ausnahme zulassen, wenn die Ausnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist und wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Außerdem besteht in besonderen Fällen auch die Möglichkeit einer Befreiung (§ 67 BNatSchG in Verbindung mit § 41 NAGB-NatSchG).</p>	<p>Die im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen im Dünenbereich ergeben sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. seinen rechtsverbindlichen Änderungen. Für diese Vorhaben wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt. Die Ausweisung neuer Baufelder erfolgt nicht. Für die bestehenden Nutzungen wurden Ausgleichsmaßnahmen bereits erteilt. Erneute Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.</p>
<p>Der südlich des Hotels an der Gemeindestraße „Strandpromenade“ vorhandene Bereich unterliegt ebenfalls dem besonderen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG (geschützte Düne).</p>	<p>Lediglich der westliche Bereich ist ein Biotop nach § 30 BNatSchG. Dieser wird entsprechend abgegrenzt und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne“ festgesetzt, da sich der benannte Bereich in Privatbesitz befindet. Der östliche Bereich ist jedoch kein gesetzlich geschütztes Biotop, sondern stellt eine private Parkanlage mit Wegen und Aufenthaltsmöglichkeiten, sowie Stellplätzen für Fahrräder dar.</p>
<p>Die in den Planungsunterlagen eingezeichnete Abgrenzung der Schutzdünen kann abweichen. Für Vorhaben, welche die Schutzdünen betreffen könnten, ist eine Aussage zur genauen Abgrenzung mit der zuständigen Behörden (NLWKN) einzufordern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>Natur und Landschaft</p>	
<p>Die Altbaumbestände auf den neu festgesetzten Bauflächen sind als zu erhalten festzusetzen. Die in den bestehenden Bebauungsplänen als zu erhalten festgesetzten Bäume sind unbegründet zu übernehmen.</p>	<p>Die in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Bäume wurden im August 2015 überprüft. Die noch vorhandenen bzw. schon ersetzten Bäume werden nachrichtlich übernommen und als zu erhalten festgesetzt.</p>
<p>Die Altbaumbestände im Bereich der Baufelderergänzung im SO2-Gebiet südlich der Wilhelmstraße sind zu erhalten, zudem sind Neupflanzungen auf dem Grundstück zu garantieren.</p>	<p>Der betreffende Bereich wird mangels Nachweis der Erschließung aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p>
<p>Die Kompensationsmaßnahme ist detailliert zu beschreiben und darzustellen.</p>	<p>Der Kompensationsnachweis ist zwischenzeitlich erbracht und im Umweltbericht dargelegt.</p>
<p>Mindestgrundstücksgrößen, überbaubare Flächen</p>	
<p>Der Landkreis merkt an, dass durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen Grundstücksgrößen (Flur 7, Flurstück 146) geschaffen werden, die die Mindestgrundstücksgröße nicht erfüllen können. Auch wäre eine Bebaubarkeit ohne die Zusammenlegung mit einem Nachbargrundstück nicht gegeben. Die Vereinigung der beiden Grundstücke (im Grundbuch) sollte vor Beschlussfassung erfolgen und in die Abwägung eingestellt werden.</p>	<p>Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße. Der Bebauungsplan setzt die Baurechte für die in ihm befindlichen Grundstücke fest. Er regelt jedoch nicht die Abgrenzung einzelner Flurstücke bzw. die Zusammenführung/Aufteilung einzelner Flurstücke zu einem Baugrundstück. Eine sinnvolle Bebauung kann die Zusammenlegung von Grundstücken erforderlich machen, ist jedoch im nachgelagerten Planverfahren (Bauantrag) zu entscheiden.</p>
<p>Art der baulichen Nutzung</p>	
<p>Der Landkreis weist darauf hin, dass die Festsetzung zu Sicherung von Dauerwohnraum missverständlich formuliert ist, insbesondere was die Ausnahmeregelung für Baugrundstücke mit</p>	<p>Die Ausnahmeregelungen werden aus der Festsetzung herausgenommen. Mit der Antragstellung auf eine Nutzungsänderung oder dem Einreichen eines Bauantrages</p>

<p>weniger als 125qm und Grundstücke des Gemeinbedarfs betrifft. Zudem sei unklar, ob sich die Regelung lediglich auf neue, bzw. neu hinzukommende Gebäude / Gebäudeteile und einem Neubau gleichkommende Nutzungsänderungen (= die neu beantragte Geschossfläche) bezieht. Damit würde auch bei kleineren Anbauten bereits eine Nachweisflicht zur Schaffung von Dauerwohnraum bestehen. Auch sein nicht klar, ob bei der Definition „realisierte Geschossfläche“ die vorhandene Geschossfläche mit anzurechnen ist. Es sollte explizit darauf hingewiesen werden, dass die Geschossflächen bereits bestehender (bzw. vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigter) Gebäude und deren Nutzungen nicht mitzurechnen sind.</p>	<p>greifen die Eigentümer aktiv in ihren Bestandschutz ein. Ähnlich wie zur Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl werden die Bestandsgebäude mitangerechnet.</p>
<p>Es werden widersprüchliche Aussagen zur Festsetzung des Nachweises von Dauerwohnraum in den Sondergebieten Hotel und bei den Beherbergungsbetrieben festgestellt.</p>	<p>Die Festsetzung wird geändert. Der Nachweis von Dauerwohnraum gilt nur für Wohngebäude.</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung</p>	
<p>Der Landkreis weist darauf hin, dass in Teilbereichen die Obergrenze für die Grundflächenzahl gem. §17 BauNVO (GRZ 0,8 für sonstige Sondergebiete) durch eine Grundflächenzahl von 1,0 überschritten wird. Der Landkreis kann die hierzu erforderlichen städtebaulichen Gründen nicht erkennen.</p>	<p>Die städtebauliche Begründung in Kapitel 4 wird hierzu ergänzt.</p>
<p>Der Landkreis hat Bedenken wegen der Höhenfestsetzungen mit Bezug auf die Geländeoberkante.</p>	<p>Die Festsetzung wurde überarbeitet. Es werden Maximalhöhen über NHN festgesetzt, die eine geschossweise einheitliche Höhenentwicklung sichern sollen, ausgenommen davon sind Gebäude, die im Bestand bereits höher sind.</p>
<p>Der Landkreis hat Bedenken bei der Festsetzung zur Überschreitung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.</p>	<p>Die Festsetzung entfällt.</p>
<p>Planzeichnung</p>	
<p>Nach Auffassung des Landkreises ist die Darstellung und Abgrenzung der Sondergebiete in der Planzeichnung für schlecht lesbar und unübersichtlich.</p>	<p>Die Darstellung der Sondergebiete wird optimiert.</p>
<p>Gestaltungssatzung</p>	
<p>Um eine rechtssichere Anwendung der Gestaltungssatzung sicherzustellen, müsste die Gestaltungssatzung im Parallelverfahren geändert bzw. neu aufgestellt werden.</p>	<p>Die Gestaltungssatzung bezieht sich jeweils auf einen klar definierten Bereich, wodurch die rechtssichere Anwendung der Gestaltungssatzung möglich ist. Die Gemeinde Juist plant jedoch, die Gestaltungssatzungen in Zukunft neu zu fassen und aufzustellen.</p>
<p>Denkmalschutz</p>	
<p>Der Landkreis verweist auf die Im Plangebiet gelegenen Baudenkmale und den Umgebungsschutz.</p>	<p>Die Baudenkmale werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein nachrichtlicher Hinweis zum Umgebungsschutz wird aufgenommen.</p>

Hinweise	
Weiterhin hat der Landkreis Hinweise zum Artenschutz und zum Biotopschutz, zum Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, zum Vorkommen von Abfällen bei Aus- und Tiefbauarbeiten, zu Bautätigkeiten, zur Verwendung von Bauschutt, zur Abfallentsorgung und zum vorliegenden Bodentyp (Regosol).	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
Hinsichtlich der Flächen, die versiegelt werden sollen, wird seitens des Landkreises darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung der Verschlechterung der Bodenqualität und zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes möglichst wasser-durchlässige Materialien eingesetzt werden sollten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Juist plant zu einem späteren Zeitpunkt die Gestaltungssatzung neu aufzustellen, in der die Verwendung wasser-durchlässiger Materialien geregelt werden kann.
Der Landkreis hat Hinweise und Bedenken zur Auslegungsbekanntmachung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Auslegung wird aufgrund der Bedenken wiederholt.
Es wird auf die Beachtung von § 39 Abs. 1 und 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), sowie § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.	Das Bundesnaturschutzgesetz wird beachtet.
Für weitere Planungen die eine wesentliche Erhöhung der Versiegelungsrate von Grünflächen zur Folge haben, sind entsprechende Oberflächenentwässerungskonzepte meiner Unteren Wasserbehörde vorzulegen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
Straßenrecht	
Durch die Planungen der Stadt in dem o.a. Plan werden straßenbaurechtliche Interessen und Belange nicht direkt betroffen. Es werden keine Bedenken erhoben.	wird zur Kenntnis genommen
Wasser- und Deichrecht	
Aus wasser- und deichrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	wird zur Kenntnis genommen
Es wird auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III und II hingewiesen), auf die Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1969 und das zukünftige Baumaßnahmen im Schutzgebiet, die mit einer Wasserhaltung einhergehen, einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Kühlanlagen außerhalb der Bebauung dürfen nicht zu Bodenverunreinigungen führen und sind in Zone II ganz zu vermeiden.	Der Belang des Trinkwasserschutzes wird in Kapitel 3.2.7 abgehandelt. Ein nachrichtlicher Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.
Die in den vorgelegten Planunterlagen Belange des Küstenschutzes sind zu beachten. Auf die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes wird hingewiesen.	Der Belang des Küstenschutzes wird in Kapitel 3.2.8 abgehandelt. Ein nachrichtlicher Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt. Zudem wird der Küstenschutz durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung berücksichtigt.

NLWKN – Betriebsstelle Norden - Norderney	
<p>Gegen den Entwurf bestehen in Teilbereichen grundsätzliche Bedenken, da Teile des Plangebietes sich innerhalb der gemäß Niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Schutzdünen befinden. Gemäß § 14 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Auf die Erteilung von widerruflichen Ausnahmen wird verwiesen.</p>	<p>Der Belang des Küstenschutzes wird in Kapitel 3.2.8 abgehandelt. Ein nachrichtlicher Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.</p>
<p>Es kann nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes beurteilt werden, ob eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, sondern bedarf einer Einzelfallprüfung. Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Grenzen der Schutzdünen widerspricht dem NDG als Spezialrecht. Die betroffenen Flächen sind somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen oder als Flächen zu kennzeichnen, in denen jede Benutzung grundsätzlich verboten ist. Das Verbot gilt nicht für Gebäude, die dem Bestandsschutz unterliegen, also vor Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung in der jetzigen Form schon vorhanden waren, sie dürfen jedoch nach Aufgabe nicht wiederaufgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht grundsätzlich für alle vorhandenen baulichen Anlagen deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen erteilt wurden.</p>	<p>Für die überbaubaren Flächen innerhalb der gewidmeten Schutzdünen liegt eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes vor. Für diese Nutzungen gibt es bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne, die in die Neuaufstellung übernommen werden. Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche oder die Ausweisung zusätzlicher Baufelder erfolgt nicht. Der Schutzdünenbereich wird mit einer Schraffur abgegrenzt, sodass dieser besser ersichtlich ist. Der entsprechende nachrichtliche Hinweis zum Küstenschutz wird aufgenommen. Bestehende Nutzungen sind nur solange zulässig, wie eine Ausnahmegenehmigung besteht. Dieses wird durch eine textliche Festsetzung gesichert. Das Deichschutzrecht wird in der Begründung in Kapitel 3.2.8 abgehandelt.</p>
<p>Der Träger der Deicherhaltung weist darauf hin, dass gemäß § 14 Abs. 2 i. V. m. § 20a NDG für die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung nur in Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange, und wenn zudem die Sicherheit des Deiches (hier: der Schutzdünen) gewährleistet bleibt, erteilt werden darf. Die Aspekte „öffentliche oder allgemein wirtschaftliche Belange“ sind jedoch nicht für die Erteilung deichrechtlicher Ausnahmegenehmigungen für alle weiteren Benutzungen von Belang.</p>	<p>Siehe oben</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich Teilflächen im Bereich der gewidmeten Schutzdünenzone befinden. Zudem wird die farbliche Darstellung der Schutzdünen kritisiert. Weiterhin wurden Hinweise zu den Bezeichnungen und zur Übernahme der Schutzbestimmungen gegeben.</p>	<p>Der Verlauf der gewidmeten Schutzdüne wird entsprechend dargestellt und gekennzeichnet. Die Darstellung in der Planzeichnung wird angepasst. Die nachrichtlichen Übernahmen werden ergänzt.</p>

NLWKN Betriebsstelle Aurich	
Aus gewässerkundlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbehaltlich der Beachtung von Auflagen zum Grund- und Trinkwasserschutz.	wird zur Kenntnis genommen
Seitens des NLWKN wird darauf hingewiesen, dass die überplanten Flächen sich in Zone III und Zone II des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Juist befinden. Die Auflagen der WSG-VO vom 07.02.1969 und der landesweiten allgemeinen Schutzgebietsverordnung (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten. Zudem darf es bei der Aufstellung von Kühlanlagen nicht zu Verunreinigungen des Bodens kommen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen mit Wasserhaltung im Wasserschutzgebiet ist eine Genehmigung/Beteiligung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich erforderlich und eine Information der Wasserwerksbetreiberin angesagt. Sollten weitergehende Genehmigungen im Einzelfall erforderlich z.B. Ausnahmen vom Verbot der Schutzgebietsverordnung, behält sich der NLWKN eine Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes vor (Dienststellen des LBEG und des NLWKN) vor.	Der Belang des Trinkwasserschutzes wird in Kapitel 3.2.7 abgehandelt. Ein nachrichtlicher Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.
LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Die Planunterlage für den Bebauungsplan wurde vom Katasteramt Norden gefertigt.	Auf Rückfrage wurde bestätigt, dass Plangrundlage noch weiter verwendet werden kann.
Ostfriesische Landschaft	
Aus archäologischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist Bestandteil der Planzeichnung. Der Belang der archäologischen Denkmalpflege wird in Kapitel 3.2.5 abgehandelt.
IHK für Ostfriesland und Papenburg	
Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	
Es werden keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom GmbH	
Es wurde auf die Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dort wurden keine Betroffenheit geltend gemacht.
PLEdoc GmbH	
Es befinden sich keine Versorgungsanlagen der von der PLEdoc GmbH betreuten Versorgungsträger im Plangebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
EWE Netz GmbH	
Es werden Hinweise zu Versorgungsanlagen gegeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	
Es wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet des Inselwasserwerkes (weitere Schutzzone III, engere Schutzzone II) und auf die Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1969 des Regierungsbezirks Aurich. Es bestehen keine Bedenken, sofern die Bestimmungen der Schutzverordnung der Schutzgebietsverordnung beachtet werden.	Der Belang des Trinkwasserschutzes wird in Kapitel 3.2.7 abgehandelt.
Staatliches Baumanagement	
Es wird auf das Polizeigebäude an der Carl-Stegmannstraße hingewiesen und dass die Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht ausreichend ist.	Zur bedarfsgerechten Erweiterung wurde die überbaubare Fläche vergrößert.
Nationalparkverwaltung Nds. Wattenmeer	
Es wird darauf hingewiesen, dass Teile der Kompensationsfläche im Nationalpark liegen.	Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	
Es wird darauf hingewiesen, dass keine Betroffenheit vorliegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Inselgemeinde Juist, Ordnungsamt	
Es werden Hinweise zu den Trinkwasserschutz-zonen gegeben.	Die Hinweise werden berücksichtigt.
CSG GmbH Key Account Deutsche Post DHL Group	
in dem Planungsgebiet des B-Plans vom 15.09.2017 befindet sich ein angemietetes Objekt der Deutschen Post (ZSP / Filiale 26571 Juist, Friesenstraße 12). Die Zufahrt zu diesem Objekt darf zu keinem Zeitpunkt durch die Baumaßnahmen gestört werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden bei zukünftigen Baumaßnahmen beachtet.
Aktiengesellschaft Reederei Norden-Frisia	
Das westlich an den „Alten Bahnhof angrenzende Wohnhaus soll aus dem SO Alter Bahnhof herausgenommen und in das sonstige Sondergebiet SO 2 übernommen werden, da es sich um ein Wohnhaus handelt, welches als Dauerwohnraum für auf Juist lebende Personen vermietet wird.	Das Wohnhaus wird dem SO5 Alter Bahnhof zugeordnet. Durch eine differenzierte Gliederung des SO5 wird das Dauerwohnen gesichert.
Weiterhin wird Einspruch gegen die Festsetzungen a) Nationalparkhaus und c) Banken eingelegt. Diese Festsetzungen binden das Objekt an Nutzungen, die nicht durch den Eigentümer, die AG Reederei Norden-Frisia, allein genutzt werden und ggf. die wirtschaftliche Tragfähigkeit der	Das Nationalparkhaus leistet mit seiner Ausstellung, den vielfältigen Veranstaltungen und den Bildungsangeboten einen wichtigen Beitrag zur Aufrechterhaltung der touristischen Infrastruktur. Daher soll diese Nutzung langfristig am Standort gesichert werden. Zielsetzung der Gemeinde ist

<p>Immobilie in Frage stellen. Es ist nicht sichergestellt, dass die Zweckbindungen - Banken und Nationalparkhaus - auf Dauer auf der Insel bleiben werden und daher muss es dem Eigentümer möglich sein, die Immobilie anderweitig gewerblich zu nutzen.</p> <p>Am besten wäre es aus unserer Sicht, wenn das SO Alter Bahnhof gestrichen und mit in das Sondergebiet SO 2 aufgenommen wird, da hier die textlichen Festsetzungen die jetzigen und zukünftigen Nutzungen bereits beinhalten.</p>	<p>eine Nutzung zu gemeinnützigen Zwecken. Das Nationalparkhaus wird ebenfalls dem SO5 Alter Bahnhof zugeordnet; die vorhandene Nutzung zu kulturellen Zwecken wird durch eine differenzierte Festsetzung gesichert.</p> <p>Für den östlichen Abschnitt des SO5 Alter Bahnhof werden entsprechend des bisherigen Bestandes und der Planung für die künftige Nutzung Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.</p>
---	--

3.1.5 Erneute öffentliche Auslegung 2020 bis 2021

3.1.5.1 Ergebnisse der 6. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 2 BauGB

Die Ergebnisse der Abwägung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung **vom 28.12.2020 bis 29.01.2021** werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Anregung/Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf
Planerfordernis	
<p>Dem Bebauungsplan fehlt das Planerfordernis</p>	<p>Die Gemeinde Juist hat das öffentliche Planerfordernis für die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ und die Abwägung in der Begründung ausführlich dargelegt. Auf die Inhalte der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, die bestehenden und prägenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Gemeinde dabei das Ziel, neben der Sicherung von touristischen Unterkünften und Versorgungseinheiten auch (Dauer-)Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern und gleichzeitig weitere Zweitwohnungen zu vermeiden. Zielsetzung ist es, die vorhandene Mischung von Fremdenbeherbergung, touristischer Versorgung und Wohnen mit dem Ziel zu steuern, ein touristisch funktionierendes, belebtes Wohn- und Ferienumfeld zu sichern- unter Berücksichtigung der Wohninteressen der insularen Bevölkerung und dem saisonalen Dienstleistungsbereich. Nach den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen ist die gewollte Nutzungsstruktur durch die zulässigen Nutzungen im Grundsatz zwar vorgegeben. In der Umsetzung zeigt sich jedoch, dass der Dauerwohnraum zugunsten von Zweitwohnungen zurückgegangen ist. Aufgrund des konstant bestehenden Bedarfs nach Dauerwohnraum einerseits und dem zunehmenden Immobiliendruck - auch von auswärtigen Interessenten - andererseits, besteht daher Handlungsbedarf. Durch diese Bauleitplanung soll ein Steuerungsinstrument aufgenommen werden, dass in jedem Wohngebäude einen zwingenden Anteil an Dauerwohnraum vorschreibt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die Anteile für den Dauerwohnraum eine verträgliche und gebietstypische Mischung im Ortskern sicherstellen.</p>

	<p>Durch die Festsetzung der anteiligen Geschossfläche für die Mindestfläche des Dauerwohnraums wird sichergestellt, dass dieser flächenbezogen gegenüber dem möglichen Ferienwohnraum ein ausreichendes Gewicht erhält, jedoch ausreichend Geschossfläche für die Gästebeherbergung verbleibt. Weitere grundsätzliche Zielsetzung ist der Erhalt der typischen Gebäude- und Nutzungsstrukturen entlang der Straßen im zentralen Bereich des Ortskerns durch die planungsrechtliche Absicherung von Vorbauten und Nutzungen, die zur Belebung beitragen. Ziel ist zudem die Erhaltung der prägenden Gebäudestrukturen und -höhen sowie der straßenseitigen Gebäudestellungen mit inneren Freibereichen. Hierzu soll die bisherige Festsetzung der überbaubaren Flächen in Teilabschnitten konkreter gefasst werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich auch an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, werden jedoch bestandsorientiert bei Bedarf angepasst und durch eine Festsetzung zur Steuerung der Gebäudehöhen ergänzt. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist daher in ausreichendem Umfang gegeben. Die Festsetzungen zur Umsetzung der Planungsziele sind hinreichend bestimmt.</p>
<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Der Ausschluss von Zweitwohnungen, schränkt die künftigen Nutzungsmöglichkeiten ein.</p>	<p>Ziel der Planung ist es, die Entstehung von zusätzlichen Zweitwohnungen zu verhindern, um die negativen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen der Umwandlung von Dauerwohnungen in Zweitwohnungen entgegenzuwirken. Bereits aus den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8b geht die Intention der Gemeinde hervor; neben Unterkünften zur Fremdenbeherbergung lediglich Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz und wirtschaftlichen Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, zuzulassen. In der jüngeren Vergangenheit wurden viele Dauerwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt. Dies hat zu einem massiven Preisanstieg der Immobilien geführt, die die Verdrängung der Bevölkerung zur Folge hatte. Dies hat nicht nur zu negativen städtebaulichen, sondern auch sozialen Auswirkungen geführt (vgl. Kapitel 2.1 der Begründung). Für viele dringend benötigte Fach- und Arbeitskräfte wird der Arbeitsort Juist aufgrund fehlender oder überteuerter Wohnungen unattraktiv, so dass sich auch langfristige wirtschaftliche Folgen einstellen. Der Ausschluss von Zweitwohnungen soll insbesondere aufgrund der für die Infrastruktur als besonders negativ bewerteten Auswirkungen der Zweitwohnungsnutzung erfolgen.</p> <p>Die Anerkennung als Dauerwohnraum mit der Zweckbestimmung Lebensmittelpunkt auf der Insel im Sinn der Festsetzungen von § 1 und § 7 ist damit an die Voraussetzung gebunden, dass dieser entweder von Personen mit Hauptwohnsitz auf der Insel Juist oder von Saisonarbeitskräften mit längerem Aufenthalt auf der Insel genutzt wird.</p> <p>Zweitwohnungen, die diese Merkmale nicht erfüllen, werden durch die o.g. Festsetzungen nicht erfasst und sind daher generell nicht zulässig. Durch den Ausschluss von Zweitwohnungen sollen neben der Sicherung der Wohnraumversorgung temporäre Leerstände vermieden und eine gleichmäßigere Auslastung der Infrastruktur ermöglicht werden. Zweitwohnungen sind zwar, wie dargestellt, Bestandteil der bestehenden Strukturen, aufgrund der negativen Auswirkungen insbesondere auf die Bereiche Infrastruktur, Tourismus, Wohnraumversorgung und soziales Miteinander, sollen langfristig in Ihrer Anzahl aber wieder reduziert werden. Bestehende Zweitwohnungen genießen Bestandschutz. Der Ausschluss von Zweitwohnungen ist somit für das Gemeinwohl der Insel erforderlich und steht somit über den wirtschaftlichen Interessen Einzelner.</p>

<p>Die Festsetzung, dass Wohnungen für Personen, die ihren „Arbeitsschwerpunkt“ auf der Insel Juist haben, ist nicht hinreichend bestimmt genug. Hierbei kann es sich auch um Personen im „Homeoffice“ handeln.</p>	<p>Die Festsetzung § 1 lässt Wohnungen für Personen, die Ihren Lebensmittelschwerpunkt auf der Insel haben, zu. Die Auslegung der Definition „Lebensmittelpunkt“ erfolgt in der Begründung und schließt neben Personen mit Hauptwohnsitz auch Personen mit ein, die über mehrere Wochen auf der Insel arbeiten. Damit soll der Wohnraum für die Bürger der Gemeinde Juist aber auch für Saisonarbeiter gesichert werden. Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt, dass die Zweckbestimmung „Lebensmittelpunkt“ nur die <u>Saisonarbeitskräfte zum Erhalt der touristischen Infrastruktur</u> erfasst. Durch die Vorhaltung des Lebensmittelschwerpunkts/Arbeitsschwerpunkts grenzt sich die Personengruppe der Saisonarbeitnehmer eindeutig von den Zweitwohnungsbesitzern ab. Bei den Zweitwohnungsbesitzern fehlt die Ausübung einer Erwerbstätigkeit auf der Insel. Der Zeitraum, über den eine Person als saisonale Arbeitskraft definiert ist, hängt von dem individuellen Arbeitsvertrag ab. Eine weitere Regelung im Bebauungsplan (Angabe über den Zeitraum) ist somit nicht erforderlich, eine „quantitative Berechnung“ ist somit möglich. Die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung ist gegeben. Es ist auch nicht erforderlich, das ganze Jahr über den Arbeitsschwerpunkt auf der Insel vorzuhalten. Der Tourismus ist ein saisonal bedingtes Geschäft, an das die Arbeitsverträge und somit auch der Aufenthalt der Arbeitskräfte auf der Insel geknüpft ist. Diese sind für die Aufrechterhaltung des Wirtschaftszweiges jedoch von enormer Bedeutung.</p> <p>Im Zuge der zunehmenden Umsetzung von Homeoffice bzw. mobilem Arbeiten wird es in Zukunft sicherlich zu gesamtgesellschaftlichen Veränderungen kommen, die die Kommunen vor neue Herausforderungen stellt. Zweitwohnungsinhabern fehlt jedoch der Arbeitsvertrag für eine Tätigkeit, die die physische Anwesenheit auf der Insel erforderlich macht bzw. sind nicht bei einem Arbeitgeber angestellt, der in der Gemeinde Juist ansässig ist. Auch wenn der Zweitwohnungsinhaber seine Arbeit auf der Insel ausführt, ist der Arbeitsschwerpunkt im Gemeindegebiet nicht gegeben, da die Tätigkeit im Homeoffice nicht an das Gemeindegebiet verknüpft ist. Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt, dass die Zweckbestimmung „Lebensmittelpunkt“ nur die <u>Saisonarbeitskräfte zum Erhalt der touristischen Infrastruktur</u> erfasst.</p>
<p>Die Einforderung eines Mindestanteils an Dauerwohnen wird in Bestandsgebäuden kaum umsetzbar sein und führt dazu, dass Sanierungsmaßnahmen ausbleiben.</p>	<p>Mit der Umsetzung von Baumaßnahmen greifen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt, da der Personenkreis genau bestimmt ist und zusätzlich in der Begründung näher erläutert wird. Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt, dass die Zweckbestimmung „Lebensmittelpunkt“ nur die <u>Saisonarbeitskräfte zum Erhalt der touristischen Infrastruktur</u> erfasst. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass bei größeren baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen in Wohngebäuden die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen, d.h. der Mindestanteil an Dauerwohnen im Sinne der Festsetzungen § 1 und § 7 zwingend umzusetzen ist. Dieses entspricht genau der Zielsetzung der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes. Daher ist langfristig von einer Erhöhung des Dauerwohnraums in Wohngebäuden auszugehen. Dies entspricht jedoch der Zielsetzung der Gemeinde, den „Ausverkauf“ und somit den langfristigen Bestand der Insel langfristig zu sichern. Der Dauerwohnraum muss nicht selber bewohnt werden, dieser kann auch dauerhaft vermietet werden.</p> <p>Grundsätzlich ist die Umwandlung von Dauerwohnen in Ferienwohnen möglich, sofern innerhalb des jeweiligen Wohngebäudes ein Dauerwohnanteil gemäß der textlichen Festsetzung § 7 nachgewiesen wird (mindestens 10 % der Geschossfläche und nicht unter 25 m²).</p>

<p>Bezüglich der Einschränkung der Nutzung im Erdgeschoss besteht Unklarheit der Anwendung für ein Grundstück an der Wilhelmstraße</p>	<p>Die Festsetzung nach § 3 dieses Bebauungsplanes gelten nicht für das zur Rede stehende Grundstück. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird die Darstellung des roten Pfeils zur Klarstellung durch eine Schraffur der betroffenen Baugrundstücke auf der Planzeichnung redaktionell geändert.</p>
<p>Die in der Festsetzung zum SO 1 genannten Ausnahmetatbestände zur „Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur“ ist für zu unkonkret und wenig nachvollziehbar. Es besteht Interesse, im SO 1 ein vollwertiges Immobilienmaklerbüro zu betreiben.</p>	<p>Aufgrund der Insellage hat die Gemeinde limitierte Flächenverfügbarkeiten, weshalb eine zielorientierte Nutzung erforderlich ist. Zulässig sind daher nur Nutzungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur. Dies sind Nutzungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und touristische Läden, gastronomische Betriebe, kleinere Handwerksbetriebe, Betriebe und Büros mit Dienstleistungen zur Regelung des privaten und öffentlichen Geschäftsverkehrs und zum Angebot inseltypischer Dienstleistungen, private Praxen zur Gesundheitsversorgung sowie gemeinnützige Einrichtungen. Die Nutzungen zur Aufrechterhaltung der der inseltypischen Infrastruktur werden in Kapitel 4.1.1 der Begründung umfangreich beschrieben und definiert. Einer willkürlichen Ermessungsentscheidung der zuständigen Baubehörde wird dadurch entgegengewirkt. Das SO-1 Gebiet ist überwiegend durch die benannten allgemein zulässigen Nutzungen geprägt, diese dominieren das Gebiet und soll auch zukünftig so bleiben. In Ergänzung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen. Diese kommen, wie nebenstehend ausgeführt, im Gebiet vor, bestimmen aber nicht maßgeblich den Gebietscharakter. Zukünftig sollen diese auch weiterhin Bestandteil der Ortsmitte sein, aber sich den anderen Nutzungen unterordnen. Eine Gliederung des Gebiets ist daher erforderlich.</p>
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Immobilienbüro gehört zu den freien Berufen. Freie Berufe sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur dient (Vermietung Ferienwohnungen) und wenn die prägende Hauptnutzung nicht beeinträchtigt wird. In zentraler Lage sollen vorrangig Angebote zur touristischen Infrastruktur und zur Belebung des Ortskerns angesiedelt werden. Bei einem Immobilienmaklerbüro handelt es sich weder um eine inseltypische Nutzung, noch dient es der Aufrechterhaltung der Infrastruktur. Lediglich fördert es den „Ausverkauf“ der Insel, weshalb die Gemeinde Juist diese Nutzungen bewusst nicht - weder als allgemein noch als ausnahmsweise zulässige Nutzung - aufgeführt hat. Zudem vermarkten die Büros auch Immobilien außerhalb des Gemeindegebiets, weshalb sich nicht begründen lässt, dass diese Nutzung der Aufrechterhaltung der Infrastruktur dient. Der Anregung wird somit nicht nachgekommen.</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung</p>	
<p>Für den Bereich Friesenstraße/Warmbadstraße ist eine geringere GRZ/GFZ sowie Gebäudehöhe festgesetzt, als auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Gleiches gilt für den Bereich Wilhelmstraße/Warmbadstraße/Carl-Stegmann-Straße. Eine bestandsorientierte Festsetzung ist städtebaulich nicht begründbar. Es wird daher eine höhere Ausnutzung gefordert.</p>	<p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8b. Ziel der Gemeinde Juist ist es, das bestehende Maß beizubehalten und zu sichern. Da in den meisten Fällen die Überprüfung der GRZ ergeben hat, dass die bisherige GRZ teils deutlich unter der zulässigen GRZ liegt, sind ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die baulichen Strukturen. Die übrigen Grundstücke in den betroffenen Quartieren sind baulich und von der Nutzung her (unter anderem Hotel) anders strukturiert und haben daher entsprechend höhere Ausnutzungsziffern. Von einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird daher abgesehen.</p>

	<p>Städtebauliche Zielsetzung ist eine bestandsorientierte Höhenfestsetzung, um das vorhandene und ortbildprägende Erscheinungsbild im Ortskern zu sichern. Zielsetzung der Höhenfestsetzung ist zudem die Erhaltung vorhandener „inseltypischer“ Blickbeziehungen wie der Ausblicke zum Hafen, zu den Deichanlagen und auf die Strandbereiche sowie Ausblicke auf markante Bereiche des Kurbetriebs. In den rechtskräftigen Bebauungsplänen ist die Höhenentwicklung i.d.R. nur über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Daher wären ohne Höhenfestsetzungen die o.g. städtebaulichen Ziele nicht zu erreichen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr 1 soll daher das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch eine Höhenfestsetzung gesteuert werden.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann sowohl der Fortentwicklung eines Bereiches, aber auch der Sicherung der bestehenden Strukturen dienen. Ein Anrecht auf Weiterentwicklung und Verdichtung besteht nicht. Die Gemeinde Juist sieht es gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als Ihre Aufgabe an, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten. Die kleinteiligen Strukturen der Insel sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Die bestehenden Festsetzungen im Hinblick auf die GRZ/GFZ aus dem Bebauungsplan Nr. 8b sollen daher im Grundsatz beibehalten/übernommen werden, sofern im Bestand nicht eine bereits höhere Ausnutzung vorhanden ist oder eine Nachverdichtung mit den städtebaulichen Strukturen vereinbar ist.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass quartiersweise keine einheitlichen Festsetzungen getroffen werden, die differenzierten Festsetzungen tragen jedoch den baulichen Strukturen Rechnung und sind durch die Rechtsgrundlage in § 16 Abs. 5 BauNVO gedeckt. Es ist nicht Ziel, die ortsbildprägenden Strukturen maßgeblich zu verändern. Primäres Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Strukturen.</p>
<p>Bei den Anpassungen und zukunftsorientierte Regelungen wurde das Hotel Pabst nicht berücksichtigt. Es wird beantragt, den den Geländestreifen nördlich und östlich des Hotels als Baugelände auszuweisen und dem Hotelgrundstück zuzuordnen.</p>	<p>Von dem Einwander wurden während der vorangegangenen Verfahren Einwendungen im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Grundstücks geltend gemacht. Diese wurden in den jeweiligen Verfahren sach- und fachgerecht abgewogen.</p> <p>Ziel der Gemeinde Juist ist es, die bestehenden Strukturen zu erhalten und zu sichern und nur im Bedarfsfall eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Ziel der Neuaufstellung ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Bebauungspläne (Nr. 9, Nr. 8b und Nr. 8a) im Grundsatz beizubehalten, sofern im Bestand nicht eine bereits höhere Ausnutzung vorhanden ist oder eine Nachverdichtung mit den städtebaulichen Strukturen vereinbar ist. Das genannte Grundstück befindet sich im Bebauungsplan Nr. 8b. Für dieses sind drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. In Bezug auf die Höhenentwicklung wurde für das Grundstück der höchste Punkt des Gebäudes ermittelt und festgesetzt. Die Festsetzung gilt für das gesamte Grundstück. Die benachbarten Grundstücke liegen im Bebauungsplan Nr. 9. Für diese sind vier Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. An der Strandstraße Nr. 15 beginnt bereits der Übergang in die freie Dünenlandschaft. Ein größeres Bauvolumen würde das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen.</p> <p>Die höheren Ausnutzungen der Hotels in der Nachbarschaft basieren zum einen auf den rechtskräftigen Bebauungsplänen und zum anderen aus der festgestellten hohen Realausnutzung des Baugrundstücks. An den zitierten benachbarten Grundstücken schließt im Gegensatz zu dem Grundstück an der Strandstraße Nr. 15 bis 16 eine weitere Bebauung an.</p>

	<p>Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs wurde eine Erhöhung der GRZ und GFZ für ein Hotelgrundstück an der Friesenstraße vorgenommen. Zudem wurde bestandsorientiert eine Erhöhung des Geschossigkeit für ein Hotel an der Wilhelmstraße vorgenommen, jedoch mit Einschränkung der Nutzung des obersten Geschosses. Die beschriebenen angrenzenden Strukturen sind jedoch nicht vergleichbar mit dem Hotel des Einwenders, welches sich in einer Alleinlage befindet. Eine Gleichstellung mit den anderen Hotels lässt sich aus städtebaulicher Sicht nicht begründen. Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt keine Verschlechterung.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass quartiersweise keine einheitlichen Festsetzungen getroffen werden, die differenzierten Festsetzungen tragen jedoch den baulichen Strukturen Rechnung und sind durch die Rechtsgrundlage in § 16 Abs. 5 BauNVO gedeckt. Es ist nicht Ziel, die ortsbildprägenden Strukturen maßgeblich zu verändern. Primäres Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Strukturen. Die Anregungen des Einwenders werden daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Erweiterung des Hotelgrundstücks nach Norden erfolgt nicht. Bereits im „Vorgängerplan“ dem Bebauungsplan Nr. 8b wurde der zur Rede stehende Grundstücksbereich als Düne festgesetzt. Bei dem Geländestreifen handelt es sich um einen Dünenstreifen, der erworben und gerodet wurde. Auch wenn er zu Baulandpreisen erworben wurde, handelt sich hierbei um ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder Beeinträchtigung führen, sind verboten. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Eine Beeinträchtigung und Zerstörung der Biotope haben bereits stattgefunden! Sofern eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung eines Biotops seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Aurich nicht erteilt wurde, handelt es sich um ein Verbotstatbestand im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.</p>
<p>Baugrenzen</p> <p>Im östlichen Bereich der Warmbadstraße soll eine Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Dies steht in deutlichem Widerspruch zu den auf allen benachbarten Baufeldern vorgesehenen Baugrenzen. Auf dem betreffenden Grundstück soll auch ein „Juister Wintergarten“ entstehen können.</p>	<p>Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8b beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche an der Warmbadstraße 5,0 m. Um ein Angleich an die Nachbarschaft zu erzielen, wurde die überbaubare Fläche im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 bereits um 2,0 m vergrößert, sodass nun lediglich ein Abstand von 3,0 m eingehalten werden muss. Dies entspricht den Mindestgrenzabständen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung. Die Festsetzung einer zweiten Baugrenze für einen eingeschossigen Vorbau erfolgt bestandsorientiert lediglich in den Straßenabschnitten, die bereits durch Vorbauten geprägt sind (vgl. Begründung Kapitel 4.5). Von einer per se Festsetzung eines eingeschossigen Vorbaus in Bereichen, wo dies bisher nicht der Fall ist, wird abgesehen, da es hier zu einer zu starken Verengung (Tunnelgefühl) des Straßenbereiches kommen kann und da diese Abschnitte insbesondere für den Kernbereich typisch sind.</p> <p>Damit jedoch weiteren bestehenden Betrieben die Möglichkeit eingeräumt werden kann, ihre Flächen geringfügig zu erweitern, um ein vielfältiges Angebot bereitstellen zu können und konkurrenzfähig zu bleiben, wird bestimmt, dass die straßenseitige Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3,0 m für bauliche Anlagen überschritten werden darf (vgl. textliche Festsetzung § 9 dieses Bebauungsplanes). Die Festsetzung kann zur Anwendung kommen, wenn es sich um Anlagen handelt, die der Erweiterung der Verkaufsfläche oder als Speiseraum von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben dienen.</p>

<p>Zur Friesenstraße hin soll eine Baugrenze mit einem Abstand von 9 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Dies steht in Widerspruch zu den auf allen benachbarten Baufeldern vorgesehenen Baugrenzen.</p>	<p>Entlang der Friesenstraße befinden sich ortsbildprägende Baumbestände. Diese sollen langfristig erhalten und gesichert werden. Um diesen Baumbestand zu schützen, ist die Verlagerung der Baugrenze an dieser Stelle nicht möglich. Diese war so aber auch bereits Bestandteil den bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8b. Standortgerechten Laubbäumen kommt insgesamt eine wichtige ökologische Funktion im Siedlungszusammenhang zu, sowohl aufgrund der Lebensraumfunktionen als auch als wertvolle und ausgleichende Elemente zum Klimaschutz. Zum Schutz des bestehenden Baumbestandes ist die Verlagerung der Baugrenze bis 3,0 m an die Straßenverkehrslinie nicht möglich. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Die Gemeinde gibt den Belangen des Naturschutzes den Vorrang vor den privaten Belangen.</p>
<p>Gegen die vorgesehene Festsetzung einer hinteren Baugrenze bestehen Bedenken. Die Baugrenzen schränken die künftige bauliche Ausnutzung des hinteren Grundstücks ein.</p>	<p>Mit Ausnahme des Bestandsgebäudes auf dem zur Rede stehenden Grundstück besteht in dem gesamten Karree keine rückwärtige Bebauung. Der Innenbereich ist frei von Bebauung, sodass hier größere zusammenhängende Grün- bzw. Gartenflächen entstanden sind. Ziel der Gemeinde ist es, die straßenseitige Bebauung sowie die Freiflächen zu erhalten und zu schützen. Daher sollen in dem betreffenden Quartier die Baugrenzen den Erhalt der straßenseitigen Bebauung sichern und der Blockinnenbereich von Bebauung - ausgenommen Nebenanlagen -freigehalten werden. Um den Bestand zu sichern, wurde lediglich für das rückwärtige Bestandsgebäude die Baugrenze erweitert. Von einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche sieht die Gemeinde aufgrund der oben genannten Gründe ab. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Auch in anderen Quartieren des Bebauungsplanes werden, die Blockinnenbereiche oder die rückwärtigen Grundstücksflächen, sofern die baulichen Strukturen es zulassen, von Bebauung freigehalten, da die Gemeinde aus Gründen des Klimaschutzes auch im Ortskern noch Freiflächen sichern möchte.</p> <p>Auch der Erhalt vorhandener Strukturen ist ein städtebauliches Ziel. Der Innenbereich ist frei von Bebauung, sodass hier größere zusammenhängende Grün- bzw. Gartenflächen entstanden sind. Ziel der Gemeinde ist es, die straßenseitige Bebauung sowie die Freiflächen zu erhalten und zu schützen.</p>
<p>§ 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sieht vor, dass die straßenseitige Baugrenzen um bis zu 3 m für bauliche Anlagen überschritten werden darf, die die Erweiterung der Verkaufsflächen oder einem Speiseraum von Gastronomie- oder Beherbergungsbetrieben dienen.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde geändert. Die straßenseitige Baugrenze darf <u>ausnahmsweise</u> um bis zu 3,0 m für bauliche Anlagen überschritten werden. Die Festsetzung kann zur Anwendung kommen, wenn es sich um Anlagen handelt, die der Erweiterung der Verkaufsfläche oder als Speiseraum von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben dienen.</p>
<p>Bei vielen Grundstückes sind zwei Baugrenzen vorgesehen, um den „Juister Wintergarten“ zu schützen.</p>	<p>Der „Juister Wintergarten“ soll geschützt werden. Wie oben dargestellt, sind auf dem nebenstehenden Grundstück zwei Baugrenzen dargestellt. In diesen Teilabschnitten sind die „Juister-Wintergärten“ überwiegend vorhanden und das Straßenbild soll als solches erhalten werden. Die Wintergärten hier sind nicht an eine Nutzung gebunden. § 9 der textlichen Festsetzungen gilt für das Grundstück des Einwenders nicht, sondern lediglich für Grundstücke, auf denen nur eine Baugrenze festgesetzt ist. Diesen soll nutzungsgebunden die Erweiterung des Gebäudes ermöglicht werden.</p>

Erhalt von Bäumen	
<p>Die Bebaubarkeit des Grundstücks an der Warmbadstraße ist durch die Festsetzung von Bäumen im Bau- feld stark beeinträchtigt. Die Festsetzung kann städtebau- lich nicht nachvollzogen wer- den.</p>	<p>Die Bäume waren bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8b (1993). Ziel der Planung ist es, alle Bäume, die bisher in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt wurden und auch noch vorhanden sind, zu erhalten (vgl. auch Begründung Kapitel 4.12). Bei den Bäumen auf dem betroffenen Grundstück handelt es sich um Erlen. Diese sind aufgrund der Lage und der Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum besonders ortsbildprägend und somit von hoher Bedeutung für die Gemeinde. Sofern die festgesetzten Bäume abgängig werden und die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben und auch nicht wieder hergestellt werden kann, kann vom Eigentümer ein Antrag auf Ausnahmeregelung gestellt werden. Der abgängige Baum ist vom Eigentümer zu kompensieren.</p> <p>Die Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan ist erforderlich, um deren langfristigen Erhalt zu sichern. Hierbei handelt es sich um Bäume, die das Ortsbild des Ortskernes von Juist entscheidend mitprägen. Ein Planerfordernisses nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist somit gegeben. Auch weisen insbesondere standortgerechte, heimische Laubbäume einen hohen ökologischen Wert auf - sowohl als Lebens- und Nahrungshabitate heimischer Brutvögel, Kleinsäuger, Insekten, usw., als auch für die Sauerstoffproduktion, als Kohlenstoffspeicher sowie zur Filterung von Staub und Partikeln aus der Luft. Diese ökologische Funktion ist neben der ortsbildprägenden Bedeutung auch und vor allem für Bäume im Siedlungszusammenhang aufrecht zu erhalten.</p> <p>Die überbaubare Fläche des Grundstücks wurde im Vergleich zum bisherigen Entwurf insgesamt vergrößert. Trotz der Einschränkungen der Bebaubarkeit durch die festgesetzten Bäume bestehen ausreichend Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung des Gebäudes bzw. auch für einen Neubau. Im Falle einer Ersatzpflanzung ist es zudem nicht zwingend erforderlich, den Baum an demselben Standort zu ersetzen, jedoch auf demselben Baugrundstück. In solchen Fällen können auch die überbaubaren Flächen ausgenutzt werden, die sich derzeit mit Erhaltungsfestsetzungen überlagern. Insofern sichert die Festsetzung eine flexible Ausnutzung des Baugrundstücks.</p>
<p>Es besteht kein Grund, die Bäume an der Friesenstraße zur Erhaltung festzusetzen.</p>	<p>Bei dem Baumbestand entlang der Friesenstraße handelt es sich um ortsbildprägende Bäume. Diese waren bereits im Bebauungsplan Nr. 8b als zu erhalten festgesetzt und sollen auch zukünftig gesichert werden. Der Bestand wird u.a. von der, auf Juist typischen Silberpappel geprägt, die im Zusammenhang mit weiteren Laubbäumen und auch Sträuchern ein Ensemble bilden, die das zurückliegende Bestandsgebäude einrahmen. Neben der Bedeutung für das Ortsbild kommt den standortgerechten, heimischen Laubbäumen ein hoher ökologischer Wert zu - sowohl als Lebens- und Nahrungshabitat heimischer Brutvögel, Kleinsäuger, Insekten, usw., als auch für die Sauerstoffproduktion, als Kohlenstoffspeicher sowie zur Filterung von Staub und Partikeln aus der Luft.</p>
Anlagen	
<p>Es wird um eine Korrektur der Bestandausnahme gebeten.</p>	<p>Bei der Bestandsaufnahme handelt es sich um die Wiedergabe der Auswertung von Daten aus dem Jahr 2015 zum Zeitpunkt des Beginns der Aufstellung des Bebauungsplanes. Zwischenzeitlich kann es zu Veränderungen kommen, auch sind Fehler in der Datenübertragung nicht ausgeschlossen.</p>

	<p>Die Bestandsaufnahme soll ein Bild der Nutzungsstruktur darlegen. Ein Fehler oder mangelnde Aktualisierung in der Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse des Dauerwohnens zum Ferienwohnen und Zweitwohnen führt nicht unweigerlich zu einem Mangel der Ermittlung oder Abwägung. Primäres Planungsziel ist, in erster Linie Wohnraum für Einheimische zu schaffen, zugleich aber Beherbergungskapazitäten für das Ferienwohnen und das Hotelgewerbe zu sichern und einer Zunahme der Anzahl von Zweitwohnungen Einhalt zu gebieten. Die Gemeinde hat erkannt und bewertet, dass eine Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen bei einer bereits erheblichen Anzahl von Zweitwohnungen gegeben ist. Auch wenn das Verhältnis von Dauerwohnen zu Ferienwohnen nicht im Detail wiedergegeben wird, geht dies nicht zwingend mit einem Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB einher. Die gewonnenen Erkenntnisse der Gemeinde reichen, um die verfolgten Planziele zu entwickeln und zu rechtfertigen; die eingestufte Entwicklung muss nicht im Detail ausermittelt werden. Der Hinweis des Einwenders wird beachtet, die Anlage wird redaktionell angepasst.</p>
<p>Es wird auf Unrichtigkeiten in der Anlage 2 (Bestand, Ausnutzung der Grundstücke) hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Anlage redaktionell überarbeitet</p>

3.1.5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB

Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Fachbehördenbeteiligung, die parallel zu der öffentliche Auslegungen **vom 28.12.2020 bis 29.01.2021** erfolgte, wird nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Anregung/Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf
Landkreis Aurich	
<p>Es bestehen städtebauliche Bedenken, da nicht ersichtlich ist, aus welchen städtebaulichen Gründen die differenzierte Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen für jedes einzelne Grundstück gerechtfertigt sein soll. Der Ausschluss von Gemeinbedarfsflächen mit besonderem Nutzungszweck oder Baudenkmalen von der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist städtebaulich nicht begründet. Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist nicht bestimmt genug.</p>	<p>Städtebauliche Zielsetzung ist eine bestandsorientierte Höhenfestsetzung, um das vorhandene und ortbildprägende Erscheinungsbild im Ortskern zu sichern. Zudem sollen vorhandenen „inseltypischen“ Blickbeziehungen wie der Ausblick zum Hafen, zu den Deichanlagen und auf die Strandbereiche sowie Ausblicke auf markante Bereiche des Kurbetriebs erhalten bleiben. Die Begründung wurde zu den städtebaulichen Gründen der Höhenfestsetzung ausführlich ergänzt. Zudem wurden zur Nachvollziehbarkeit zusätzlich die Anlagen 4 und 4a hinzugefügt.</p>
<p>Zudem wird die im Plan enthaltene „rote, gestrichelte Linie“ zur Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 (1) für nicht anwendbar gehalten. Zudem sei die textliche Festsetzung Nr. 1.2 (1) nicht im Plan enthalten.</p>	<p>Die rote gestrichelte Linie bezieht sich auf die textliche Festsetzung § 3. Dieses ist auch in der Planzeichenerklärung unter Punkt 15 richtig erläutert. Insofern ist die Festsetzung auch anwendbar. Lediglich in der Legende zum Beiplan ist die Zuordnung nicht richtig dargestellt. Hier wird die Darstellung entfernt. Zudem erfolgt entsprechend eine andere Darstellung. Die rote gestrichelte Linie wird durch eine Schraffierung in den Bauflächen der betroffenen Baugrundstücke ersetzt.</p>

<p>Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem schutzwürdige Böden, hier seltene Böden, vorliegen. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Der Landkreis gibt Hinweise zu den abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Belangen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung reaktionell ergänzt.</p>
<p>NLWKN – Betriebsstelle Norden - Norderney</p>	
<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen grundsätzliche Bedenken, da sein Geltungsbereich Flächen umschließt, die aufgrund ihrer Widmung als Schutzdünen den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) unterliegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzliche Bedenken bestehen, da sich Schutzdünen innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Die Schutzdünen sind im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Den grundsätzlichen Bedenken wird dahingehend Rechnung getragen, dass eine zeitlich gebundene Festsetzung aufgenommen wurde. Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass eine Nutzung und Bebauung in den überbaubaren Flächen, die mit der Darstellung von nach dem NDG gewidmeten Schutzdünen überlagert sind, nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt. Damit ist klargestellt, dass baulichen Anlagen und Nutzungen nur mit Zustimmung der Deichbehörde zulässig sind.</p>
<p>Bezugnehmend auf die letzten Stellungnahmen aus dem Jahr 2017 bestehen keine Anmerkungen bzw. keine weiteren Anmerkungen. Alle Anmerkungen zu dem Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen, den Hinweisen, der Planzeichenerklärung und der Begründung wurden berücksichtigt und ergänzt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass alle Anregungen und Hinweise aus den vorangegangenen Verfahren berücksichtigt wurden.</p>
<p>LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden</p>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Die Planunterlage für den Bebauungsplan wurde vom Katasteramt Norden gefertigt. Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist vom Katasteramt im Jahr 2015 gefertigt worden. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher auch nur für den Stand 14.07.2015 zugesagt werden. In der Zwischenzeit könnten Veränderungen eingetreten sein.</p>	<p>Auf Nachfrage wurde mit dem Katasteramt abgestimmt, dass die Plangrundlage nicht aktualisiert werden muss und in der vorliegenden Form weiterverwendet werden kann. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die katastertechnische Bescheinigung nur für den Stand 2015 zugesagt werden kann. Mögliche Veränderungen sind für die planerischen Festsetzungen nicht relevant. Ein erneuter Feldvergleich ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>IHK für Ostfriesland und Papenburg</p>	
<p>Es bestehen keine Anregungen und Bedenken. Die Planung wird unterstützt. Es wird darauf hingewiesen dass es für die bestehenden gewerblichen Betriebe gleiche Bedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten gibt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die grundsätzlichen Ziele der Planung unterstützt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>	
<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht. Es werden Hinweise zum auf vorhandenen Anlagen und weiterführende Dokumente gegeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Die Dokumente werden zur Kenntnis genommen und in der Bauausführung beachtet.</p>

Deutsche Telekom GmbH	
Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Es werden Hinweise zum Schutz der vorhandenen Anlagen gegeben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Anregungen noch Bedenken bestehen. Die Schutzanforderungen der Telekommunikationsleitungen werden in der Bauausführung beachtet.
EWE Netz GmbH	
Anregungen und Bedenken bestehen nicht. Es werden Hinweise zu Versorgungsanlagen und Schutzanforderungen gegeben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Versorgungsleitungen im Plangebiet befinden. Die Schutzanforderungen der Leitungen werden in der Bauausführung berücksichtigt. Im Falle einer Anpassung der Anlagen werden die nebenstehenden Anforderungen berücksichtigt. Die EWE wird bei weiteren Planungen einbezogen.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	
Es liegen keine Hinweise und Bedenken zum Bodenschutz vor. Es werden allgemeine Hinweise zu Bodenerkundung gegeben. Weitere Hinweise und Anregungen bestehen nicht.	Die nebenstehenden Hinweise werden bei den Baumaßnahmen beachtet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Belange, Hinweise oder Anregungen bestehen.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Bedenken. Es wird auf eine Höhenbeschränkung von 30 m über Grund hingewiesen. Bei einer Überschreitung ist eine gesonderte Prüfung erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen bestandsorientierten Plan. Anhand der Festsetzungen dürfen Neubauten eine Höhe von max. 20 m über Grund nicht überschreiten. Die Inselkirche wurde um 1400 gebaut und verfügt über einen 57 m hohen Turm. Dem Hinweis wird im Falle eines Neubaus über 30 m gefolgt.
Aktiengesellschaft Reederei Norden-Frisia	
Für das Sondergebiet SO5 (Alter Bahnhof) wird beantragt, das Maß der baulichen Nutzung bei zwei (II) Vollgeschossen zu belassen.	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf dem zwischen der Gemeinde und der AG Reederei Norden-Frisia abgestimmten Konzept. Es werden bereits zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ermöglicht, um die Umnutzung des ehemaligen Bahnhofs zu einer Gaststätte mit Außengastronomie ermöglichen. Die Festsetzung für das Sondergebiet Alter Bahnhof wurde entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen differenziert festgesetzt. Zudem wurde die überbaubare Fläche für eine Veranda und eine überwiegend verglaste Ausstellungsfläche erweitert.</p> <p>Im Sondergebiet SO 5a (Wohnen) wird die Zulässigkeit von zwei (II) Vollgeschossen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 9, 1. Änderung und Nr. 12 übernommen, da bereits zwei Vollgeschosse vorhanden sind.</p> <p>Für den Teilbereich 5b (Nationalparkhaus) und 5c (Schank- und Speisewirtschaften) wird die Anzahl der Geschosse gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen reduziert, um das</p>

	<p>vorhandene ortbildprägende Gebäude mit einem Vollgeschoss zu sichern und gegenüber der kleinteiligen angrenzenden Bebauung eine zu große Massierung zu vermeiden. Eine Aufstockung des Gebäude mit einem Nicht-Vollgeschoss ist optional möglich. Dieses muss jedoch in der Grundfläche unter der Grundfläche des Vollgeschosses liegen und sichert das Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur.</p> <p>Allerdings läuft der Pachtvertrag für das Nationalparkhaus noch 13 Jahre, somit ist vorher keine Aufstockung möglich. Sollte dann ein Konzept vorgelegt werden, ist die Situation ggf. städtebaulich neu zu prüfen und bei Bedarf eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes möglich.</p> <p>Der Anregung, zwei Vollgeschosse zuzulassen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Abstimmung zwischen der Reederei und der Gemeinde hat zwischenzeitlich stattgefunden.</p>
<p>Die Planungen sehen auf dem Freisitz zwei Ausschank- bzw. Speisegebäude mit jeweils 18,00 m² vor. In der Vorstellung wurde explizit darauf hingewiesen, dass ohne ein zweites „Gebäude“ auf dem Freisitz das geplante gastronomische Konzept nicht funktioniert und dementsprechend das komplette Bauvorhaben gefährdet ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan lässt folgende Anlagen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 12 Flächen mit besonderen Nutzungszweck: ein Ausschankgebäude bis max. 15 m² ohne Sitz und Stehgelegenheiten. • § 16 Nebenanlagen: eine Nebenanlage max. 15 m² je Baugrundstück + 15 m² Kühlanlage für Speisenzubereitung <p>Gemäß des vorliegenden Antrags vom 17.04.2020 sind zwei Container (BBQ-Station + Getränke) mit jeweils ca. 15 m² Grundfläche geplant. Nach Rücksprache mit der Reederei Frisia ist diese Größenordnung ausreichend.</p> <p>Aufgrund von Anregungen des Landkreises erfolgt eine Klarstellung für das Ausschankgebäude, dass dort auch Speisen ausgegeben werden dürfen.</p>

3.1.3 Erneute öffentliche Auslegung 2021

Der Plan wurde in folgenden Punkten überarbeitet:

- Die Darstellung des Bereichs für die Nutzungseinschränkung zur Anwendung der textlichen Festsetzung § 3 wurde übersichtlicher und lesbarer gestaltet.
- Die Festsetzung § 9 wurde aus Gründen der Rechtssicherheit geändert. Die Überschreitung der Baugrenze ist nunmehr nur ausnahmsweise zulässig; die Anwendung der Ausnahme ist in der Begründung erläutert.
- Der Beiplan Gebäudehöhen wurde auf Vollständigkeit/Richtigkeit überprüft und einigen Bereichen ergänzt und korrigiert.
- Die Festsetzung § 12 wurde um die Zulässigkeit der Abgabe von Speisen ergänzt.

Die Begründung wurde in folgenden Punkten ergänzt:

- Die städtebauliche Begründung zur Höhenfestsetzung wurde ergänzt. Zudem wurde zum besseren Verständnis die Anlage 4 erstellt und der Begründung beigelegt.
- Die Begründung zum Sondergebiet SO 5c wurde um die Definition der verglasten Veranda ergänzt.
- Die Definition der Saisonarbeitskräfte wurde ergänzt.
- Abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Belange wurden im Umweltbericht ergänzt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert. Die Einbeziehung von Flächen (Hintergrundstücke Wilhelmstraße) im Südosten, die nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8 B als nicht überbaubare Fläche festgesetzt sind, ist nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert ist. Die straßenseitigen Grundstücke an der Wilhelmstraße sind alle bebaut und lassen eine Hintergrundstückerschließung von Norden nicht zu. Für das Grundstück Nr. 39 a besteht eine Hintergrundstückerschließung, das über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist.

Die Anbindung des Hintergrundstückes Wilhelmstraße 41 wäre möglich, hier besteht jedoch keine Verfügbarkeit auf den privaten Grundstücken. Die Hintergrundstücke 43 könnten ohnehin über diese Verbindung nicht genutzt werden, da ein Grundstück für kirchliche Zwecke genutzt wird. Eine Erschließung von Süden ist nicht möglich, da dort durch den Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Feuerwehr und einer Rettungswache eine Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt ist. Insofern sieht die Gemeinde kein Planerfordernis für die Hintergrundstücke und wird diese nicht in den Geltungsbereich aufnehmen.

Die erneute öffentliche Auslegung **des Entwurfs** des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt vom _____ bis zum _____. Die Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegungen werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Verkehrliche Belange

Verkehrlich ist das Plangebiet bereits über die öffentlichen Verkehrsflächen voll erschlossen und ist hervorragend an die örtlichen Einrichtungen sowie an die restlichen Gemeindebereiche der Insel angebunden.

Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich auf der Insel Juist nicht zugelassen. Auch motorisierte Sammeltransporte sind auf der Insel nicht gestattet, so dass das Plangebiet an keinen regionalen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden kann.

Eine überregionale Anbindung des Plangebiets erfolgt einige 100 m südlich des Plangebiets über den Fähranleger der Bäderschiffe der Reederei Norden-Frisia AG. Die Fähre ist tideabhängig und verkehrt entsprechend ein bis zweimal täglich zwischen der Insel Juist und der Stadt Norden-Norddeich. Die Überfahrt dauert ca. 90 Minuten. Auch kann die Insel mit dem Flugzeug von Norden aus erreicht werden. Dieses fliegt in den Sommermonaten achtmal täglich und in den Wintermonaten sechsmal täglich. Die Flugzeit beträgt ca. 5 Minuten. Über Charterfluggesellschaften kann die Insel auch aus Emden, Hamburg oder Neuharlingersiel erreicht werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind verkehrliche Belange nicht betroffen, da die Erschließung durch die bestehenden ausgebauten Straßen sichergestellt ist. Die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung werden aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen.

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

3.2.2 Belange der Ver- und Entsorgung, Brandschutz

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

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

3.2.3 Belange der Oberflächenentwässerung

Eine wesentliche Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate ist mit der Planneuaufstellung nicht verbunden. Nur in geringem Umfang wird die zulässige Versiegelung erhöht. Dies geht mit einer Versiegelung und Beeinträchtigung des Bodens einher. Erhebliche Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung sind nicht zu erwarten.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aufgrund der geringfügigen Änderungen im Bebauungsplan, die im Wesentlichen nur die Art der Nutzung an den Bestand und die aktuelle Rechtsprechung anpasst und nur in geringem Umfang die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung betreffen, kann davon ausgegangen werden, dass die heute vorherrschenden, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gegeben sind. Bisher war ein Nebeneinander - teilweise sogar auf dem gleichen Grundstück - von (Dauer-) Wohnen, Gästebeherbergung, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie möglich und verträglich. Neue Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die Planung nicht ausgelöst, da sich die Störanfälligkeit und die Schutzbedürfnisse des Gebiets durch die Planung nicht geändert haben. Mit erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes ist daher nicht zu rechnen.

Selbst eine geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 wird aufgrund der bestehenden Gemengelage und zukünftigen Nutzungsänderungen, als verträglich angesehen. Bei Veränderungen sind Einzelbetrachtungen erforderlich, um sicherzustellen, dass die Vorhaben sich in die bestehende Situation einfügen.

Aufgrund des § 2 des Niedersächsisches Gesetzes über Verordnungen der Gemeinden zum Schutz vor Lärm (NLärmSchG) vom 10.12. 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 562) hat der Rat der Inselgemeinde Juist in seiner Sitzung am 17.04.2013 die Verordnung der Inselgemeinde Juist zur Bekämpfung des Lärms (Juister Lärmschutzverordnung – Juister LVO) („Juister Lärmschutzverordnung“) beschlossen. Diese Verordnung dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch den Betrieb von Anlagen sowie durch das Verhalten von Personen hervorgerufen werden können. Diese Lärmschutzsatzung gilt über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hinaus, sodass gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich werden.

Südlich des Plangebietes wird derzeit eine Rettungswache neu errichtet. Hierzu wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 durchgeführt. Die Verträglichkeit zwischen der heranrückenden Nutzung und der vorhandenen schutzwürdigen Bebauung im Plangebiet wurde durch ein schalltechnisches Gutachten⁶ nachgewiesen.

3.2.5 Altlasten und Kampfmittel

Nach bisherigem Kenntnisstand sind der Gemeinde Juist keine Altlasten oder Verdachtsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt oder im Altlastenkataster eingetragen (Quelle NIBIS® - Kartenserver, zuletzt abgerufen am 09.08.2016). Auch hat es bisher keine etwaigen Funde bzw. Verdachtsmomente im Plangebiet gegeben.

Seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kann jedoch nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Die Gemeinde Juist sieht aufgrund der bereits überwiegend bebauten Flächen kein Erfordernis, eine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchführen zu lassen. Bei den bisherigen Bodenarbeiten oder Bodenaushub wurden keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen oder Altlasten gefunden. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich Abwurfmunitionen, Altlasten oder ähnliches im Plangebiet befinden.

3.2.6 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege

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

Im Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Aurich liegen folgende Baudenkmäler im Geltungsbereich vor:

⁶ IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, 14.08.2018

Adresse	Objekttyp
Dünenstraße	Kath. Kirche
Dünenstraße 2	Wohnhaus
Dünenstraße 3	Wohnhaus
Friesenstraße 16	Wohn/Geschäftshaus
Friesenstraße 18	Badehaus
Friesenstraße 19	Wohnhaus
Friesenstraße 29	Wohnhaus (Lohmanns Hus)
Strandpromenade	Wasserturm
Strandpromenade 1	Kurhaus
Wilhelmstraße 9	Wohn/Geschäftshaus
Wilhelmstraße 48	Ehem. Wohnhaus
Wilhelmstraße 46	Wohnhaus
Wilhelmstraße 47	Wohnhaus
Wilhelmstraße 58	Wohn/Geschäftshaus
Wilhelmstraße 60/61	Wohn/Geschäftshaus

3.2.7 Belange der Trinkwassergewinnung

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

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

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.

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. Einer seewärtigen Siedlungserweiterung sind daher Grenzen gesetzt.

Im nördlichen Bereich des bereits bebauten Plangebiets befinden sich **Schutzdünen** gem. § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). § 20 a NDG lautet:

„Dünen erhalten die Eigenschaft von Schutzdünen durch Widmung. Die Deichbehörde spricht die Widmung durch Verordnung aus, soweit dies für den Sturmflutschutz und den Bestandschutz 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.

Gemäß § 9 (2) BauGB wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass eine Nutzung und Bebauung in den überbaubaren Flächen, die mit der Darstellung von nach dem NDG gewidmeten Schutzdünen überlagert sind, nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt. 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 Bauflächen ausgewiesen. Neue Versiegelungen oder Nutzungen entstehen nicht.

3.2.9 Belange des Klimaschutzes

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

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes findet der Klimaschutz insofern Berücksichtigung, dass Neuversiegelungen nur in geringem Umfang ermöglicht werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird für ein bereits beplantes und bebautes Gebiet durchgeführt, so dass keine neuen, umfangreichen Flächenneuausweisungen getätigt werden. In geringem Umfang wird das Baurecht erhöht, da die Innenentwicklung weiter forciert werden soll. Um die erhöhte Verdichtung zu kompensieren, werden im Plangebiet großzügige öffentliche sowie private Grünflächen ausgewiesen sowie zusammenhängende Bereiche von der Bebauung freigehalten, um einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten.

3.2.10 Belange von Natur und Landschaft

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

□ Gesetzlicher Biotopschutz / Schutzgebiete

Die Dünengebiete werden auch nach der landesweiten Biotopkartierung als bedeutsam herausgestellt und unterliegen zudem dem Biotopschutz als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.⁷ Um dem Schutzanspruch insgesamt als „gesetzlich geschütztes Biotop“ gem. § 30 (2) BNatSchG gerecht zu werden, erfolgt entsprechend der Biotopausprägung die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes. Die Verwirklichung von Vorhaben innerhalb gewidmeter Schutzdünen bedarf einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, worauf nur vorsorglich hingewiesen wird.

Zudem gilt der Gesamtbereich insgesamt als für Brutvögel wertvoller Bereich. Der Geltungsbereich grenzt in einem Abstand von etwa 160 m an das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer (Gebietsnummer VO1) bzw. an das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Meldenummer 2306-301) an.⁸

□ Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den zentralen Siedlungsbereich von Juist, mit öffentlichen Einrichtungen wie Schwimmbad, Beherbergungsbetrieben mit Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen sowie Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben und privat genutzten Einfamilienhäusern mit individueller Gartennutzung. Eingerahmt wird der Siedlungskern im Norden von der Dünenzone.

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

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind jüngere Dünensande, die sich zu Regosolen 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, während nach Süden mittlere Kalkmarschböden anschließen.⁹

Oberflächengewässer sind nicht ausgebildet. Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt mit bis zu 450 mm/Jahr recht hoch, doch ist auch die Grundwassergefährdung aufgrund des Bodenmaterials hoch. Der Grundwasserleiter ist im Umfeld und in tieferen Schichten versalzt, jedoch ist in den Dünenbereichen eine Süßwasserlinie ausgeprägt, die zur Trinkwassergewinnung genutzt wird.

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

Das Ortsbild ist geprägt von zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Satteldach und rotem Klinkerstein. Die städtebauliche Verdichtung ist im Bereich der Strandstraße hoch und nimmt nach Westen und Osten hin ab.

⁷ Aus interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

⁸ aus <http://www.umwelt.niedersachsen>

⁹ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 5/2015

Mit den Dünen im Norden im Übergang zum Strand schließen typische, wertvolle und geschützte Landschaftselemente an, die durch eine eingeschränkte Durchwegung geschützt werden, aber über die Wege erlebbar sind.

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

□ Eingriffsregelung

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ wird im Wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes vor dem Hintergrund der Sicherung der ortstypischen touristischen Wohn- und Nutzungsstruktur etc. einschließlich des Schutzes der ortstypischen Eigenart verfolgt, aber auch der Schutz des natürlichen Lebensraumes „Wattenmeer“.

Eine Gegenüberstellung von Bestandsanalyse, einschließlich der Ursprungspläne, für den Kernbereich von Juist mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergibt, dass keine zusätzlichen Bauflächen über das bisherige, planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt werden. Auch werden keine Grünflächen überbaut oder reduziert; die Dünen werden entsprechend des Bestandes als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG übernommen.

Jedoch ist im Bereich einzelner Sondergebiete eine Erhöhung der Grundflächenzahl zur moderaten Nachverdichtung vorgesehen, auch erfolgt eine Anpassung der GRZ an den Bestand, so dass insgesamt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über das bisher zulässige Maß hinaus ermöglicht wird.

Somit sind zwar keine Neuausweisung von Bauflächen vorgesehen, aber die Erhöhung der Ausnutzbarkeit innerhalb einzelner Sondergebietsflächen bewirkt eingriffsrelevant zu beurteilende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Eine Kompensation wird erforderlich.

□ Artenschutz

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

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

□ FFH-Verträglichkeit, EU-Vogelschutz

Der Siedlungsbereich von Juist wird von FFH- und EU-Vogelschutzgebieten eingerahmt, so dass im Teil II der Begründung, im Umweltbericht, auf Grundlage der Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat- / FFH-Richtlinie eine Prüfung der Verträglichkeit durchgeführt wird.

Es werden durch die Planung aufgrund der Bestandssituation im Siedlungszusammenhang von Juist und der bestandsorientierten und auf den Siedlungsraum beschränkten Bebauung sowie der bestehenden Vorbelastung/Beanspruchung des Raumes durch menschliche Aktivitäten des insgesamt touristisch genutzten Bereiches keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen relevanter Flächen angenommen.

Der nördliche Dünenkomplex wird als Schutzobjekt nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope) und Grünflächen gesichert und die Bauflächen im Plangebiet werden im Wesentlichen bestandsorientiert festgesetzt. Beeinträchtigungen der hier relevanten FFH-Lebensräume werden somit ausgeschlossen. Eine Beanspruchung von unbelasteten Freiflächen liegt nicht vor, so dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen (optische und akustische Beunruhigung etc.) auf die EU-Vogelschutzgebiete zu erwarten sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands gebietscharakteristischer Arten oder eines solchen Lebensraums sind auf Grundlage der Planung nicht zu erwarten. Insofern sind insgesamt keine erheblichen Betroffenheiten der maßgeblichen Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes sowie des EU-Vogelschutzgebietes abzuleiten.

Zusammenfassend wird eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der benachbarten Natura 2000-Gebiete ausgegangen, ein weitergehendes Prüferfordernis besteht nicht.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Analyse der vorhandenen Nutzungsstrukturen der Insel Juist hat ergeben, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Gebiete identifiziert werden konnten, die einem Baugebiet gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO entsprechen. Auf Juist haben sich Nutzungsstrukturen eingestellt, die nicht dem Gebietscharakter der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Baugebiete gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO entsprechen. Daher werden im Plangebiet Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Strukturen zu schützen bzw. zu verbessern und insbesondere (Dauer-)Wohnraum zu sichern, Zweitwohnsitze auf der Insel zu vermeiden, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu sichern, die touristische Infrastruktur weiter auszubauen, d.h. die Bettenzahlen moderat zu steigern, und die Versorgung der Insel langfristig aufrecht zu erhalten. Die aktuelle Rechtsprechung ermöglicht es, in einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO Ferienwohnen einerseits und Wohnen andererseits nebeneinander zuzulassen. Kleinräumig weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 jedoch unterschiedliche Strukturen auf und erfüllt unterschiedliche Aufgaben, so dass die Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebiete mit verschiedenen Zweckbestimmungen und zulässigen Nutzungen erforderlich wird (siehe Abbildung 5).

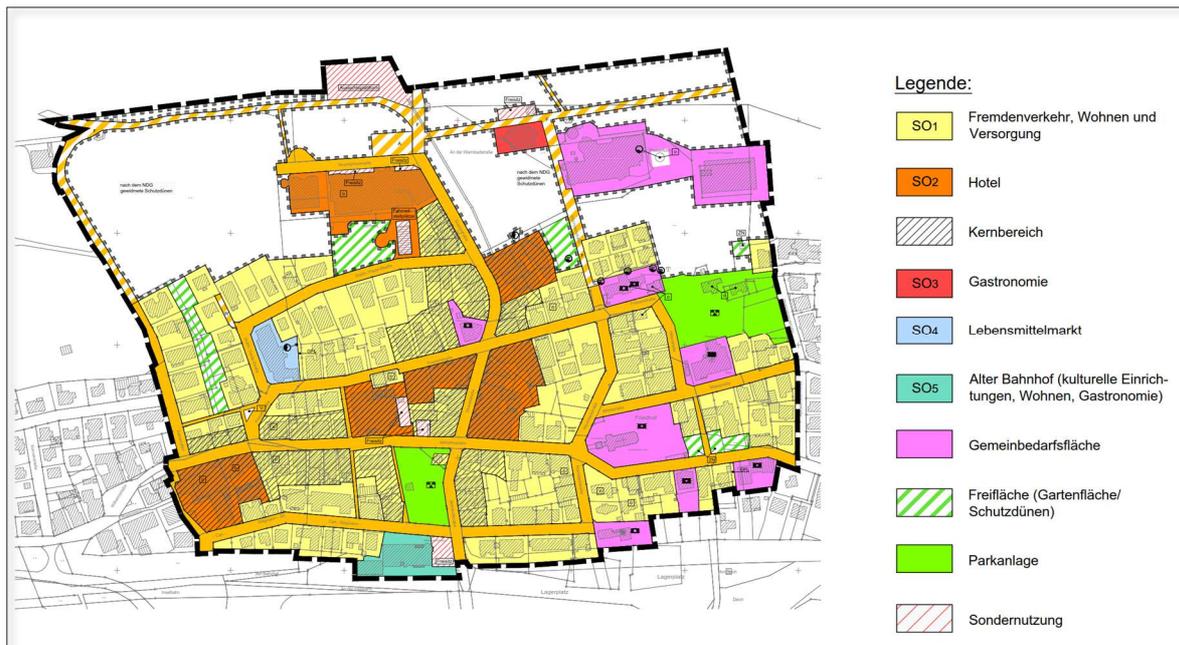


Abbildung 5: Nutzungskonzept

4.1.1 Sonstige Sondergebiete SO 1 Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung

Für den überwiegenden Teil der Grundstücke werden als Art der baulichen Nutzung **Sonstigen Sondergebiete SO 1** mit der Zweckbestimmung **Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung** festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Gästebeherbergung sowie dem Wohnen und der Unterbringung des Einzelhandels und gastronomischen Einrichtungen.

Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Ferienwohnungen
- c) Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben
- d) Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche
- e) Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig, wenn diese der Versorgung der Insel dienen (Einrichtungen und Dienstleistungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur) und mit der Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind.

- a) Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- d) Räume für freie Berufe

Begründung zur allgemeinen Zulässigkeit:

Die Aufrechterhaltung des bestehenden Nutzungsmixes und die zentralen Versorgungsfunktionen der Ortsmitte sollen langfristig gesichert werden. Die hohe Anzahl unterschiedlicher Nutzungen nebeneinander ist notwendig, da diese teilweise voneinander abhängig sind und sich gegenseitig ergänzen.

Das Fortbestehen der touristischen Infrastruktur, wie Gästeunterkünfte oder Freizeitangebote, bildet die Grundlage für einen attraktiven Tourismus, der die Haupterwerbsquelle in der Gemeinde Juist darstellt. Gleichzeitig sollen Wohnungen für die Juister Bevölkerung und Saisonkräfte gesichert werden, um langfristig sozial stabile Bevölkerungsstrukturen und –zahlen aufrechterhalten zu können.

Zweitwohnungen werden durch die o.g. Festsetzungen nicht erfasst und sind daher generell nicht zulässig. Durch den Ausschluss von Zweitwohnungen sollen einerseits temporäre Leerstände vermieden und andererseits die Wohnraumversorgung der heimischen Bevölkerung und der Saisonkräfte gesichert werden. Zudem soll die Umnutzung vorhandener Bausubstanz in Apartmenthäuser mit Eigentumswohnungen oder Ersatzbauten zum gleichen Zweck vermieden werden. Diese als Zweitwohnungen genutzte Wohnungen werden oft nur temporär genutzt und stehen dem Fremdenverkehr nicht mehr zur Verfügung. Damit ist eine ausreichende Nutzung der für den Fremdenverkehr geschaffene Infrastruktur in Frage gestellt und eine Verdrängung der Fremdenverkehrsfunktion von der Insel nicht auszuschließen, womit die raumordnerische Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus gefährdet wäre.

Entsprechend der Bestandsstruktur und den in Kapitel 2 erläuterten Zielen der Planung sind in den Sondergebieten SO 1 die o.g. Nutzungen a) bis e) allgemein zulässig und begründen sich im Einzelnen wie folgt:

<p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</p>	<p>Durch diese Festsetzung werden Unterkünfte definiert, die einen ständig wechselnden Personenkreis beherbergen (auch tageweise) und diesbezügliche Dienstleistungen wie Zimmerreinigung oder Frühstück bereitstellen. Dazu zählen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hotels - Pensionen, Gästehäuser - Schank- und Speisewirtschaften mit Fremdenzimmern
<p>Ferienwohnungen</p>	<p>Diese Festsetzung definiert die Unterkünfte, die zum Zweck der Erzielung von Einkünften an einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt mit der Ausrichtung auf Selbstversorgung vermietet werden.</p>
<p>Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel</p>	<p>Diese Festsetzung definiert die Unterkünfte, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.</p> <p>Der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen wird i.d.R. in der Wohnung vorgehalten, die als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Landes (NMG) einzustufen ist. Der Inhalt der Festsetzung orientiert sich am Niedersächsischem Meldegesetz und den dort verwendeten Begriff der Hauptwohnung. Nach § 8 Abs. 1 NMG ist, wenn eine Person mehrere Wohnungen im Inland bewohnt, eine dieser Wohnungen die Hauptwohnung. Dabei ist Hauptwohnung die durch die Person vorwiegend benutzte Wohnung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 NMG). Dieses soll durch diese Festsetzung klargestellt werden und die Dauerwohnung von der Zweitwohnung abgrenzen und letztere ausschließen. Weiterhin soll diese Festsetzung auch Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte zum Erhalt der touristischen Infrastruktur sichern. Die Festsetzung schließt daher Personen mit ein, die ihren Lebensmittelpunkt saisonal auf der Insel haben. Damit definiert werden Personen, die außerhalb der Insel noch einen Wohnsitz haben, aber über einen längeren Zeitraum (mehrere Wochen) eine Erwerbstätigkeit auf der Insel ausüben und daher ihren Lebensmittelpunkt nur während der Saisonarbeit auf der Insel haben.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Wohnung im Sinne dieses Bebauungsplanes Nr. 1 sind gegeben,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist, - wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und der Lebensmittelschwerpunkt auf der Insel Juist vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen zur Eigennutzung vorhalten, so ist die Wohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes, - wenn die Wohnung von Personen genutzt werden, die auf der Insel saisonal (über mehrere Wochen) eine Erwerbstätigkeit auf der Insel ausüben und dort temporär ihren Lebensmittelpunkt haben, - wenn die Mindestausstattung für eine Wohnung (Kochgelegenheit mit Wasserversorgung und Ausguss sowie einer Toilette und Dusch-/Bademöglichkeit) vorhanden ist.
Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche	Diese Festsetzung erfasst die Läden und kleineren Betriebe zur Nahversorgung und zur touristischen Versorgung im Kernbereich des Bebauungsplanes. Durch die Begrenzung auf 800 m ² Verkaufsfläche werden großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen nicht unwesentliche Auswirkungen ausgehen können, ausgeschlossen.
Schank- und Speisewirtschaften	Diese Festsetzung sichert die zur Belegung des touristischen Zentrums und zur Gästerversorgung erforderlichen Restaurants, Gaststätten und Cafés.

Begründung zu Ausnahmen:

Neben den genannten Hauptnutzungen werden auch weitere Nutzungen zugelassen, die insbesondere der Versorgung des Gebiets und der Ergänzung der touristischen Infrastruktur dienen. Das Plangebiet ist von jeher durch diese vielfältigen Nutzungen nebeneinander geprägt, sodass dies auch zukünftig aufrechterhalten werden soll. Diese Nutzungen haben sich langjährig nebeneinander bewährt und sorgen für Synergieeffekte. Entsprechend sind daher die o.g. Nutzungen a) bis d) ausnahmsweise zulässig, sofern sie Einrichtungen und Dienstleistungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur beinhalten.

Nutzungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur sind Nutzungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und touristische Läden, gastronomische Betriebe, kleinere Handwerksbetriebe, Betriebe und Büros mit Dienstleistungen zur Regelung des privaten und öffentlichen Geschäftsverkehrs und zum Angebot inseltypischer Dienstleistungen, private Praxen zur Gesundheitsversorgung sowie gemeinnützige Einrichtungen. Die Nutzungen zur Aufrechterhaltung der der inseltypischen Infrastruktur werden wie folgt definiert:

Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe	Diese Festsetzung soll Räume für kleinere gewerbliche Nutzungen wie z.B. Bäckerei, Metzgerei, Käserei, (Gold-) Schmied, Kunsthandwerker, Fahrradverleih, Getränkehandel sicherstellen.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	Diese Festsetzung soll ein Spektrum ergänzender Anlagen zur Quartiersversorgung ermöglichen. Diese können z.B. Bibliotheken, Galerien, Gemeindezentren, Jugendbegegnungsstätten, Fitnessstudios, Saunen, Massage- und Gesundheitspraxen oder Sozialstationen sein.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Diese Festsetzung dient dem Betrieb von Banken (Sparkassen), Versicherungsunternehmen, Ausstellungsräumen, Werbe-, Nachrichten- oder Reiseagenturen, Ärzte, Rechtsanwälte sowie Einrichtungen der privaten und öffentlichen Verwaltung wie Postämter, Polizeireviere, Krankenkassen und Gesundheitsämter.
Räume für freie Berufe	Diese Festsetzung soll Räume für z.B. Ärzte und Therapeuten, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Masseur, (Steuer-) Berater, Friseure, Ingenieure, Architekten, etc. ermöglichen.

Begründung Zusammenfassung:

Andere Nutzungen wie die o.g. werden in den Sondergebieten SO 1 nicht zugelassen, da sie weder Bestandteil der bestehenden Strukturen sind, noch sich einfügen würden oder den Zielentwicklungen der Gemeinde entsprechen. Insbesondere sollen keine weiteren Zweitwohnungen entstehen. Die Festsetzung eines Baugebietes entsprechend §§ 2-9 BauNVO ist hier nicht zielführend, da der vorhandene und gewollte Nutzungsmix gesichert werden soll. Durch die Festsetzung der Sondergebiete SO 1 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ wird ein eigenes Gepräge gesichert.

4.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 Hotel

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und den Ursprungsplänen werden in Teilabschnitten Sonstige Sondergebiete SO 2 mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Gästen in Hotels und erfassen die bestehenden Einrichtungen.

Allgemein zulässig sind:

- a) Hotels

Ausnahme sind folgende Nutzungen zulässig, wenn diese Versorgung der Insel (Einrichtungen und Dienstleistungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur) dienen und mit der Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche
- b) Schank- und Speisewirtschaften
- c) Räume für freie Berufe

Begründung zur allgemeinen Zulässigkeit:

Die bestehenden Hotels haben eine langjährige Tradition auf der Insel Juist, die teilweise bis in das 19. Jahrhundert zurück reicht. Zum einen soll dieser kulturhistorische Wert erhalten bleiben, zum anderen hat in den vergangenen Jahren der Trend eingesetzt, die Hotelzimmer in Ferienwohnungen/Zweitwohnungen umzuwandeln. Langfristig schadet dieser Trend jedoch der gesamten touristischen Infrastruktur der Insel, da die Anzahl an Übernachtungen deutlich reduziert wird, die aber notwendig sind, um die Wertschöpfung zu erhöhen und ein attraktives Angebot sichern zu können. Die stetig steigenden Anforderungen der Gäste machen es erforderlich, ein vielfältiges und qualitativ hochwertiges Angebot bereit zu stellen. Um langfristig die Attraktivität der Insel aufrechterhalten zu können, ist es notwendig die Nutzungen „Hotel“ zu erhalten und zu schützen. Aus diesen Gründen werden grundstücksbezogen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen. Als Hauptnutzung ist in den Sondergebieten SO 2 die Unterbringung der Gäste in Hotels zulässig, um die touristischen Übernachtungsmöglichkeiten zu sichern. Diese Festsetzung wird auch für das Kurhotel und Strandhotel übernommen, obwohl dort ein erheblicher Anteil an Wohnungen vorhanden ist. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 bzw. Nr. 9, 2. Änderung sind die betreffenden Hotelgrundstücke bereits dem besonderen Nutzungszweck „Hotel“ zugeordnet.

Ziel der Gemeinde Juist ist eine Hotelnutzung ohne Dauerwohnen, Zweitwohnen oder Ferienwohnen. Lediglich eine Nutzung für Saisonarbeitskräfte ist im Zusammenhang mit der Hotelnutzung tolerierbar; dieses gilt für alle Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel“.

Das bereits bebaute Kurhotel und Strandhotel liegt vollständig innerhalb der Schutzdünen. Die Nutzung und Errichtung baulicher Anlagen bedarf daher einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung (vgl. Kapitel 3.2.8 und textliche Festsetzung § 17). Sofern und solange diese Ausnahmegenehmigung erteilt wurde, gelten - wie oben ausgeführt - die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Begründung zu Ausnahmen:

Neben der Sicherung von Übernachtungsmöglichkeiten soll auch den Ansprüchen der Gäste nachgekommen und ein bedarfsgerechtes Angebot an Versorgungseinrichtungen bereitgestellt werden. Um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche und Gastronomiebetrieben auf der Insel zu fördern und gleichzeitig auch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Grundstücke in zentralen Lagen zu ermöglichen, werden diese Nutzungen neben der Hotelnutzung ausnahmsweise zugelassen. Diese können losgelöst vom Hotelbetrieb agieren.

Begründung Zusammenfassung:

Andere Nutzungen wie o.g. werden in den Sondergebieten SO 2 nicht zugelassen, da hier vorrangig die Hotelstrukturen mit ergänzender Versorgungsstruktur gesichert werden sollen. Die Festsetzung eines Baugebietes entsprechend §§ 2-9 BauNVO ist hier nicht zielführend, da die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert werden soll. Durch die Festsetzung der Sondergebiete SO 2 Hotel wird ein eigenes Gepräge gesichert.

4.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3

Das **Sonstige Sondergebiet SO 3** erfasst die Strandhalle mit Restaurant südlich der Strandpromenade. Das Sondergebiet erhält daher die Zweckbestimmung **Gastronomie** und dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften.

Allgemein zulässig sind:

Schank- und Speisewirtschaften

Begründung:

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 soll die Nutzung der bestehenden Gastronomie sicherstellen. Es sind nur Anlagen zulässig, die dem jetzigen Zweck der Gastronomie dienen.

Das Gebäude liegt innerhalb der Schutzdünen. Die Nutzung und Errichtung baulicher Anlagen bedarf daher einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung (vgl. Kapitel 3.2.8 und textliche Festsetzung § 17). Sofern diese Ausnahmegenehmigung erteilt wurde, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes (s.o.). Durch die Planung sollen die bestehenden Nutzungen in Abhängigkeit von der Ausnahmegenehmigung planungsrechtlich gesichert, jedoch keine weiteren Nutzungen zugelassen werden, die den Schutz der Dünen beeinträchtigen könnten. Um den Eingriff in die Dünenlandschaft so gering wie möglich zu halten, wurde bestandsorientiert nur eine geringe Fläche, die das vorhandene Gebäude mit einem kleinen Randbereich erfasst, als Sondergebiet festgesetzt.

Die Festsetzung eines Baugebietes entsprechend §§ 2-9 BauNVO ist hier nicht zielführend, da explizit der Betrieb einer Gastronomie an diesem Standort gesichert werden soll. Durch die Festsetzung des Sondergebietes SO 3 „Gastronomie“ wird ein eigenes Gepräge gesichert.

4.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4 Lebensmittelmarkt

Das Sonstige Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dient vorwiegend der Sicherung der Versorgung der Insel mit Gütern des täglichen Bedarfes.

Im Erdgeschoss sind allgemein folgende Nutzungen zulässig:

- a) Lebensmittelmärkte mit ihren erforderlichen Lagerflächen und weniger als 800 m² Verkaufsfläche

Oberhalb des Erdgeschosses sind allgemein folgende Nutzungen zulässig:

- a) Ferienwohnungen
- b) Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben

Begründung:

Zur Sicherung der Nahversorgung wird für das Grundstück an der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf dem Grundstück Friesenstraße 4 befindet sich seit mehreren Jahrzehnten ein Lebensmittelmarkt, der auch zukünftig am Standort gehalten werden soll, um die Versorgung der Insel mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs zu sichern. Im Erdgeschoss ist daher nur ein Lebensmittelmarkt zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche wird begrenzt, um einen großflächigen Einzelhandel auszuschließen, da sich dieser nicht in die kleinteiligen Bestandsstrukturen einfügen würde.

Zur besseren Ausnutzung des Objektes und zur Sicherung von Wohnraum und Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste werden in den oberen Geschossen auch Wohnungen und Ferienwohnungen zugelassen.

Die Festsetzung eines Baugebietes entsprechend §§ 2-9 BauNVO ist hier nicht zielführend, da explizit der Betrieb eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Nutzungen an diesem Standort gesichert werden soll. Durch die Festsetzung des Sondergebietes SO 4 „Lebensmittelmarkt“ wird ein eigenes Gepräge gesichert.

4.1.5 Sonstiges Sondergebiet SO 5 Alter Bahnhof

Das **Sonstige Sondergebiet SO 5** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Alter Bahnhof** dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften, kulturellen Zwecken und dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

Im **SO 5a**: Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben

Im **SO 5b**: Nationalparkhaus; innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung (A) sind nur verglaste Ausstellungsflächen bis zu einer Größe von 2,5m x 12m zulässig.

Im **SO 5c**: Schank- und Speisewirtschaften; innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung (V) sind nur verglaste Veranden zulässig.

Begründung zu 5a:

Diese Festsetzung sichert eine vorhandene Wohnnutzung im westlichen Abschnitt des alten Bahnhofs.

Begründung zu 5b:

Diese Festsetzung sichert die vorhandene Nutzung des Nationalparkhauses im mittleren Abschnitt des SO5. Zielsetzung ist die Sicherung einer gemeinnützigen Nutzung zum Zwecke eines Museums für den Altbau und zusätzlich eine verglaste Ausstellungsfläche vor dem Eingangsbereich des Hauptgebäudes.

Das Nationalparkhaus leistet mit seiner Ausstellung, den vielfältigen Veranstaltungen und den Bildungsangeboten einen wichtigen Beitrag zur Aufrechterhaltung der touristischen Infrastruktur. Außerdem sensibilisiert es Einwohner und Touristen für die Einzigartigkeit und den Schutz des Nationalparks/ UNESCO-Weltnaturerbes Wattenmeers. Damit ist es für die Insel eine große Bereicherung und soll langfristig am Standort gesichert werden. Alternative Flächen stehen für die Einrichtung des Nationalparkhauses nicht zur Verfügung, so dass die Gemeinde diese Nutzung an dem Standort langfristig sichern will. Das Nationalparkhaus bietet seinen Besuchern ein informatives und kulturelles Angebot, für das zur Sicherung des Bestandes Anlagen für kulturelle Zwecke zugelassen werden.

Für die Unterbringung der Verwaltung des Nationalparkhauses sind im Rahmen der Hauptnutzung entsprechende Büro- und Geschäftsräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Begründung zu 5c:

Diese Festsetzung sichert die komplette Umnutzung des östlichen Teils des Alten Bahnhofs in eine Schank- und Speisewirtschaft. Die bisherige Nutzung durch eine Bank wird aufgegeben. Die gastronomische Nutzung trägt zum Erhalt und zur Aufwertung der touristischen Infrastruktur im Ortseingang bei. Durch eine verglaste Veranda im Süden sollen die Aufenthaltsqualitäten verbessert werden. Als verglaste Veranda sind Gebäude zu verstehen, die zu mindestens 50% aus Glasflächen bestehen.

4.1.6 Einschränkung der Nutzung in den Erdgeschossen und Obergeschossen

In den **gekennzeichneten Abschnitten** der Strandstraße, Wilhelmstraße, Friesenstraße und Bahnhofstraße sind in den Erdgeschossen der **Sondergebiete SO 1 und SO 2** in einem Abschnitt von 5 m, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze für den Hauptbaukörper (ohne Vorbau), Wohnungen, Ferienwohnungen und Räume zur Übernachtung, auch als Bestandteil der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht zulässig.

Begründung:

Die Kernbereiche sind straßenseitig durch Versorgungseinrichtungen (i.d.R. Einzelhandel und Gastronomie) geprägt. Diese Struktur trägt maßgeblich zur touristischen Versorgung bei. Um diese Nutzungsstruktur und damit auch langfristig die Ansiedlung gewerblicher Angebote zu sichern, sind Wohnnutzungen und Ferienwohnutzungen sowie Hotel- und Pensionszimmer in den Erdgeschossen des gekennzeichneten Kernbereichs (Strandstraße, Strandpromenade, Wilhelmstraße und Teilbereiche der Friesenstraße) in einem Abschnitt von 5 m, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze für den Hauptbaukörper (ohne Vorbau), nicht zulässig. Damit ist sichergestellt, dass in den straßenseitig ausgerichteten Flächen des Erdgeschosses Versorgungseinrichtungen wie Läden, Cafés und ähnliches untergebracht werden können. In den Hotels kann z.B. der Restaurantbetrieb in diesem Abschnitt angeordnet werden. Die Regelung zur Anordnung von Vorbauten in der überbaubaren Fläche I oder Überschreitungen der der Baugrenze für Gastronomie und Verkaufsflächen bleibt davon unbenommen. Im rückwärtigen Bereich bestehen keine Einschränkungen. Damit verbleiben ausreichend Flächen für die Anordnung von Wohnraum für das Dauerwohnen und die Gästerversorgung.

4.1.7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die **Mindestgröße von Baugrundstücken** in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird mit 250 m² festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf die festgesetzte Mindestgröße nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

Begründung:

Um eine übermäßige Teilung der Grundstücke auszuschließen und ausreichend Wohnraum zu schaffen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² festgesetzt. Auf der Insel Juist sind viele kleine Grundstücke zu finden, sodass die Mindestgrundstücksgröße von 250 m² den Bestandsstrukturen gerecht wird. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen soll vermieden werden, dass sich zu kleine Grundstückseinheiten bilden und der Gebietscharakter nachhaltig verändert wird. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße gilt auch für die nach einer Grundstücksteilung verbleibende Restgrundstücksfläche. Bei Grundstücken, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren und die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, gilt die Größe des Baugrundstücks im Grundbuch. Die Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, sind in der Anlage 2 gekennzeichnet.

4.1.8 Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuden

In den **Sonstigen Sondergebieten SO 1** wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens 10 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden sind. Die Wohnfläche darf 25 m² nicht unterschreiten. Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Berechnungsgrundlage ist die Geschossfläche der Räume des Gebäudes, die zum Wohnen (Dauerwohnen, Zweitwohnen, Ferienwohnen) genutzt werden.

Begründung:

Aufgrund der jüngsten Entwicklung, dem zunehmendem „Ausverkauf der Insel“ und dem dadurch geschuldeten Rückgang an Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt, ist der Erhalt bzw. die Schaffung von Wohnraum im Zusammenhang von weiteren Umstrukturierungen bzw. Umnutzungen oberstes Ziel der Gemeinde. Die Zulässigkeit von Wohnungen beschränkt sich daher generell auf Wohnungen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben.

Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts, der Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Wohnungen, in denen der Eigentümer bzw. Mieter seinen häuslichen Wirkungskreis nur vorübergehend gestaltet, sind im Sinne dieser Festsetzung keine Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben und somit nicht zulässig. Dagegen sind Wohnungen, die der Unterbringung von Personal/Saisonarbeitskräften dienen, auch wenn der Aufenthalt zeitlich befristet ist, als Wohnungen im Sinne dieser Festsetzung zu verstehen.

Um sicherzustellen, dass in den Sondergebieten SO1, wo Wohnungen im Sinne dieser Festsetzung allgemein zulässig sind, Dauerwohnraum auch regelmäßig und in angemessener Größe hergestellt wird, wird eine baugrundstücksbezogene Festsetzung mit einem Mindestanteil an Dauerwohnraum aufgenommen. Es soll ein Anteil von mindestens 10 % der Geschossfläche nachgewiesen werden.

Bei sehr geringen Geschossflächen könnte der anteilige Wohnraum zu knapp ausfallen (z.B. bei 150 m² Geschossfläche nur 15 m² Wohnfläche). Daher wird ergänzend zur Festsetzung der Mindestgeschossfläche eine Festsetzung aufgenommen, dass die Wohnfläche 25 m² nicht unterschreiten darf. Dieses gilt für die Fälle, wo die 10%anteilige Geschossfläche unter 25 m² liegt. Die Mindestgröße sichert kleinere Apartments und insbesondere Wohnraum für Saisonarbeitskräfte, auf die der Inselbetrieb zwingend angewiesen ist. Aufgrund der Festsetzung ergibt sich folgende beispielhafte Rechnung (überschläglich):

Grundfläche Außenmaße Gebäude	Vollgeschosse	Anrechenbare Geschossfläche (zuzüglich Fläche aus anderen Geschossen, geschätzt anteilig 0,5 Grundfläche)	Erforderliche Wohnfläche
100 m ²	I	150 m ²	15 m ² (25 m² *)
100 m ²	II	250 m ²	25 m ²
100 m ²	III	350 m ²	35 m ²
150 m ²	I	225 m ²	22,5 m ²
150 m ²	II	375 m ²	37,5 m ²
150 m ²	III	525 m ²	52,5 m ²
200 m ²	I	300 m ²	30 m ²
200 m ²	II	500 m ²	50 m ²
200 m ²	III	700 m ²	70 m ²

*** hier greift die Mindestwohnfläche**

Die Festsetzung sichert somit, je nach Ausnutzung des Grundstücks, eine gerechte Verteilung des Dauerwohnraums. Auch bei kleinen Grundstücken und Gebäuden mit geringer Wohnfläche ist die Sicherung von Dauerwohnraum möglich. Es bleibt dem Eigentümer vorbehalten, in wie viele Wohnungen er die nachzuweisende Fläche für Wohnungen aufteilen möchte. Die Festsetzung, einen bestimmten Anteil der Geschossfläche für Wohnraum vorzuhalten, hat zum einen das Ziel, Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern. Zum anderen soll aber auch die typische Struktur der Insel, dass Juister Bürger Feriengäste in ihrem Haus beherbergen, aufrechterhalten bleiben. Die Sicherung von Dauerwohnen je Grundstück stellt außerdem die ganzjährige Belegung und die Aufrechterhaltung von Nachbarschaften sicher. Die Bezugsgröße der Geschossfläche schafft gerechte Verhältnisse; Gebäude mit einem hohen Geschossflächenanteil müssen einen entsprechend hohen Anteil an Wohnungen/Dauerwohnraum zur Verfügung stellen, während in kleineren Gebäuden ein geringerer Anteil für Wohnen vorgehalten werden muss. Weniger als 10 % der Geschossfläche für Wohnraum einzufordern ist nicht zielführend, da der Bedarf an Wohnraum nicht angemessen gedeckt werden kann. Von einem höheren prozentualen Anteil wird ebenfalls abgesehen, um den vielfältigen Nutzungsmix im Geltungsbereich aufrecht zu erhalten. Der Nachweis des Anteils an Wohnraum ist im Bauantrag kenntlich zu machen.

Für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet SO 4, wo Wohnungen ebenfalls allgemein zulässig sind, wird auf den Nachweis von Dauerwohnraum verzichtet, da an diesem Standort die gewerbliche Nutzung Vorrang hat und das Wohnen bereits auf die Obergeschosse begrenzt ist.

Die Grundlage für die Berechnung der Geschossfläche wird in dieser Festsetzung vorgegeben. Neben der Sicherung von Dauerwohnraum soll auch die wirtschaftliche bzw. touristische Entwicklung der Insel gesichert und weiter forciert werden, so dass eine hohe Anzahl unterschiedlicher Nutzungen nebeneinander zulässig ist. Die Gemeinde Juist möchte die Ansiedlung des Einzelhandels, der Schank- und Speisewirtschaften, der nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe, der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie der freien Berufe besonders fördern, um eine ausreichende Infrastruktur bereitstellen zu können. Daher müssen diese Flächen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit von den vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie entsprechend der Zielsetzung zur Sicherung der touristischen Infrastruktur, des dauerhaften Wohnens sowie der Sicherstellung der Versorgung der Insel, werden unterschiedliche Grund- und Geschossflächenzahlen sowie eine unterschiedliche Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese orientieren sich überwiegend am Bestand und wurden größtenteils aus den derzeit bestehenden Bebauungsplänen bzw. deren Änderungen übernommen. Je nach vorhandenen Strukturen wird eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 und 0,8 und im Kernbereich auch 1,0 festgesetzt.

Zielsetzung der städtebaulichen Konzeption ist die Errichtung bzw. der Erhalt von Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, Einzelhandel, gastronomischen sowie gewerblichen Angeboten. Um eine hohe Anzahl an Angeboten, insbesondere an Fremdenbetten im Kernbereich unterbringen zu können, ist ebenfalls eine entsprechende Bebauung in die Höhe erforderlich. Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschossigkeit aus den derzeit bestehenden Bebauungsplänen entsprechen größtenteils dem Bestand und sind mit den städtebaulichen Entwicklungszielen vereinbar. Die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird daher größtenteils übernommen. Überwiegend wird eine dreigeschossige Bebauung zugelassen, auf Grundstücken größerer Hotels ist eine viergeschossige Bebauung zulässig, in einem besonderen Fall auch ein weiteres Geschoss. Entsprechend liegt die zulässige Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 2,4.

Die höhere Verdichtung ist i.d.R. auf den Kernbereich beschränkt, zu den Rändern nimmt das zulässige Maß der Verdichtung ab. In einigen Fällen, insbesondere durch die unterschiedlichen Höhenprofile des Dünengeländes sowie der gewachsene Struktur ist nur eine geringere Geschossigkeit verträglich. Vereinzelt ist daher eine maximal zweigeschossige Bauweise zulässig.

Für eine Vereinheitlichung des Baurechts, im Sinne gleicher Nachbarschaftsrechte, ist die Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl an einigen Stellen erforderlich. Insbesondere ist dies in Bereichen erforderlich, wo grundstücksweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen wurden und eine städtebaulich geordnete Entwicklung nicht mehr sichergestellt werden kann. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche und der generellen Eignung des Plangebiets für eine behutsame städtebauliche Verdichtung dienen i.d.R. die jeweils höheren Ausnutzungsziffern als Orientierungswert.

4.2.1 Sonstige Sondergebiete SO 1

Die Festsetzungen werden überwiegend aus dem Ursprungsplan bzw. deren Änderungen übernommen und sichern die bestehende Bebauungsstruktur. In Teilbereichen werden die Festsetzungen entsprechend der in der Bestandsanalyse festgestellten Abweichung von den Festsetzungen modifiziert. In einigen Siedlungsabschnitten wird eine Nachverdichtung ermöglicht.

Begründung einzelner Festsetzungen:

Entsprechend dem Ursprungsplan ergibt sich für das Sondergebiet SO 1 westlich der Strandstraße (Abschnitt zwischen Friesenstraße und Wilhelmstraße) eine Grundflächenzahl von 1,0. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,8 aus besonderen städtebaulichen Gründen überschritten. In dem betreffenden Abschnitt handelt es sich um die historisch gewachsene Ortsmitte.

Dieser zentrale Siedlungsbereich der Insel weist seit jeher Strukturen auf, die einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO gleichkommen und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen der Insel sowie einen bedeutenden Anteil der Kapazitäten zur Gästebeherbergung. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit ist es von herausragender Bedeutung, die Funktion des Ortskerns auch zukünftig aufrecht zu erhalten und zu stärken. Daher ist ein flächensparendes Bauen erforderlich, um die vielfältigen Nutzungen und Angebote auch zukünftig im Ortskern anbieten zu können und die ausreichende Versorgung der Insel sicherzustellen. Insbesondere muss ein ausreichendes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten gesichert werden. Ohne ein ausreichendes Angebot würde die Insel ihre Attraktivität für den Tourismus und somit die wichtigste Einkommensquelle verlieren. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude ist trotz Überschreitung der Grundflächenzahl weiterhin gegeben. Auch hat die bereits bestehende höhere Ausnutzung dieser Grundstücke bisher keine anderen Konflikte hervorgerufen. Der Umstand der Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl um 20 % ermöglicht im SO 1 Gebiet insgesamt eine Mehrversiegelung von ca. 300 m². Aufgrund der geringen Mehrversiegelung ist von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nicht auszugehen. Vielmehr wird ein ressourcensparendes Bauen, das im Sinne des Umweltschutzes steht, ermöglicht. Daher ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich und verträglich, von § 17 BauNVO Gebrauch zu machen und die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl zu überschreiten.

Entsprechende ausgleichende Umstände für die Überschreitung liegen ebenfalls vor: Die südwestlich gelegene öffentliche Parkanlage schafft nicht nur Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner, sondern bietet auch Möglichkeiten für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Aufgrund der Nähe zu den geschützten Biotopen (Dünen) sind weitere Auswirkungen, die durch eine zusätzliche Versiegelung eintreten können, wie die Beeinträchtigung des Kleinklimas, nicht zu erwarten. Auch stehen der Überschreitung der Obergrenze keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

Für folgende Bereiche ergeben sich Abweichungen vom Ursprungsplan bzw. dessen Änderungen:

- Im Sondergebiet **SO 1 südlich der Wilhelmstraße** und zwischen den beiden Gemeinbedarfsflächen zu kirchlichen Zwecken (B-Plan 8A und 8B) wird zur Sicherung der bestehenden Ausnutzung eine einheitliche Festsetzung getroffen. Damit wird für das östliche Grundstück die Anzahl der Geschosse von II auf III und die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht.
- Im Sondergebiet **SO 1 nordwestlich der Gräfin-Theda-Straße** (B-Plan 9) wird zur Sicherung einer geringfügigen Entwicklung die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die die Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,6 erhöht. Für den Abschnitt westlich des Wohnwegs wird aufgrund des räumlichen Zusammenhangs die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von drei(III) auf zwei (II) und die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,8 reduziert. Die Grundflächenzahl wird jedoch von 0,4 auf 0,5 erhöht, um auch hier eine geringe Entwicklung zu ermöglichen.

- Im Sondergebiet **SO 1 westlich der Gräfin-Theda-Straße** (B-Plan 9) wird zur Sicherung einer geringfügigen Entwicklung die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 und die die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 erhöht. Die Anzahl der Geschosse wird mit drei (III) aus dem Ursprungsplan übernommen.
- Im Sondergebiet **SO 1 zwischen der Wilhelmstraße und der Carl-Stegmann-Straße** (B-Plan 9) wird auf dem Grundstück westlich der Lohne (Bäckerei) aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit den westlich angrenzenden Grundstücke die Grundflächenzahl von 0,9 auf 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,8 auf 1,6 herabgesetzt. Die Zulässigkeit von drei (III) Vollgeschossen bleibt bestehen.
- Im Sondergebiet **SO 1 westlich der Strandstraße und nördlich der Wilhelmstraße** (B-Plan 9) wird zur Anpassung an das nördliche Sondergebiet die Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4 erhöht. Die Anzahl der Geschosse wird mit vier (IV) und die Grundflächenzahl von 1,0 werden aus dem Ursprungsplan übernommen.
- Im Sondergebiet **SO 1 zwischen der Warmbadstraße und der Hellerstraße** (B-Plan 8B) wird zur Anpassung an die vorhandene Ausnutzung die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,7 erhöht. Die Geschossflächenzahl von 1,4 und die Anzahl der Vollgeschosse (III) werden aus dem Ursprungsplan übernommen.
- Im Sondergebiet **SO 1 zwischen der Wilhelmstraße, Strandstraße, Warmbadstraße und Carl-Stegmann-Straße** (B-Plan 8B) wird zur Anpassung an die vorhandene Ausnutzung die Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 bzw. 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,0 teilweise auf 2,0 erhöht. Die Anzahl der Vollgeschosse (III) wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.2.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 Hotel

Die Festsetzungen in den Sondergebieten SO 2 Hotel orientieren sich überwiegend an dem Maß der baulichen Nutzung aus den derzeit bestehenden Bebauungsplänen. Diese entsprechen i.d.R. annähernd dem Bestand, wodurch gewährleistet wird, dass lediglich baulich verträgliche Anlagen ins Plangebiet integriert werden können. Ziel ist es weiterhin, eine möglichst effiziente Nutzung der Hotelgrundstücke beizubehalten. Im Hinblick gleicher nachbarschaftlicher Baurechte und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahlen in geringem Umfang erforderlich.

Begründung einzelner Festsetzungen:

Im Sondergebiet **SO 2 Hotel östlich der Strandstraße (Abschnitt zwischen Friesenstraße und Wilhelmstraße)** wird wie im Ursprungsplan eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt und damit die zulässige Grundflächenzahl für Sondergebiete gem. § 17 BauNVO überschritten. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung von 1.100 m² ermöglicht. Dieser Bereich ist im räumlichen Zusammenhang mit dem SO 1-Gebiet zu sehen, wo ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Kernbereich vorgenommen wurde.

Aus den bereits o. g. städtebaulichen Gründen besteht hier ebenfalls das Erfordernis, die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl zu überschreiten. Negative Auswirkungen für die benachbarten Grundstücke sind nicht zu erwarten. Durch die sich im Umfeld befindenden Grünflächen (Parkanlage) liegen ausgleichende Umstände bereits vor. Die sich ebenfalls in der Nähe befindenden Dünen gleichen die Umstände, insbesondere auch in Hinsicht auf nachteilige Umweltauswirkungen, aus.

Um eine effiziente Nutzung aller Geschosse zu ermöglichen, werden Geschossflächenzahlen zwischen 1,0 und 2,4 festgesetzt. Es wird eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung ermöglicht, um den hohen Raumansprüchen der Hotelnutzung gerecht zu werden und Ihnen ein ausreichendes Platzangebot in die Höhe zu ermöglichen. Höhere Ausnutzungsziffern wären aufgrund der direkt angrenzenden, teilweise recht kleinteiligeren und niedrigeren Bebauung, mit der Nachbarschaft jedoch nicht verträglich und könnten Konflikte hervorrufen.

Für folgende Bereiche ergeben sich Abweichungen vom Ursprungsplan bzw. dessen Änderungen:

- Im Sondergebiet **SO 2 Hotel (Friesenhof)** westlich der Strandstraße (Abschnitt zwischen Friesenstraße und Wilhelmstraße) wird zur Sicherung einer dem Kernbereich entsprechenden Ausnutzung die Geschossflächenzahl von 2,2 auf 2,4 erhöht. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO höchstmögliche Ausnutzung sichergestellt.
- Im Sondergebiet **SO 2 Hotel (Hotel Worch)** zwischen Friesenstraße und Wilhelmstraße wird zur Erhöhung der Ausnutzung die Grundflächenzahl von 0,8 auf 1,0 erhöht. Die Anzahl der zulässigen Geschosse (IV) wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Geschossflächenzahl wird von 2,0 auf 2,4 erhöht.
- Im Sondergebiet **SO 2 Hotel (Kurhaus)** südlich der Strandpromenade (B-Plan 9) wird entsprechend der jetzigen Ausnutzung mit einer GRZ von ca. 0,79 die Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 erhöht. Die Zulässigkeit von vier (IV) Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 2,2 bleibt bestehen.
- Im Sondergebiet **SO 2 Hotel (Atlantic)** zwischen Friesenstraße und Wilhelmstraße wird zur Bestandssicherung des ausgebauten und durch Wohnungen genutzten fünften Geschosses die Anzahl der Vollgeschosse von vier (IV) auf fünf (V) erhöht. Diese Erhöhung wird aufgrund der bereits langjährigen und nicht beanstandeten Nutzung des fünften Geschosses durch Wohnungen und der Zielsetzung von bestandsorientierten Festsetzungen für angemessen gehalten. Das fünfte Geschoss darf jedoch nur als Unterkunft für Hotel-Personal genutzt werden, um dem Ziel der Schaffung von Wohnraum für Personen, die ihren Arbeitsschwerpunkt auf der Insel haben, Rechnung zu tragen. Das dort bereits ausgebaute fünfte Geschoss wird bereits für Wohnungen genutzt.

4.2.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 Gastronomie

Es werden eine Grundflächenzahl von 1,0 und maximal ein (I) Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Das Maß baulicher Nutzung wird aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b übernommen. Da das Sondergebiet nur das Gebäude mit einem kleinen Randbereich erfasst, konzentriert sich die Versiegelung des Dünenbereichs nur auf einen kleinen Bereich.

4.2.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4 Lebensmittelmarkt

Es werden eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,1 und maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden die Grundflächenzahl von 0,4/0,5 und die Geschossflächenzahl von 0,5/1,0 erhöht. Die Festsetzungen berücksichtigen mit der Erhöhung die vorhandene Ausnutzung und eine geringe Entwicklung. Damit wird für den Lebensmittelmarkt eine angemessene Erweiterung gesichert und auch dem Wohnen in den Obergeschossen ein ausreichender Raum gegeben.

4.2.5 Sonstiges Sondergebiet SO 5 Alter Bahnhof

Im Sondergebiet SO 5a (Wohnen) wird die Zulässigkeit von zwei (II) Vollgeschossen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 9, 1. Änderung und Nr. 12 übernommen, da bereits zwei Vollgeschosse vorhanden sind. Für den Teilbereich 5b (Nationalparkhaus) und 5c (Schank- und Speisewirtschaften) wird die Anzahl der Geschosse gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen reduziert, um den eingeschossigen Bestand zu sichern.

Auf die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen wird im Sondergebiet SO 5 gänzlich verzichtet, da in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen diesbezüglich auch keine Festsetzungen vorhanden sind. Die engen Festsetzungen der Baugrenzen für die vorhandenen Hauptbaukörper und die geplanten Außenflächen sind im Zusammenhang mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und den textlichen Festsetzungen hinreichend bestimmt, um den Bestand zu sichern und in geringem Umfang Erweiterungen auf den Außenflächen zu steuern. Eine bauliche Erweiterung soll nur in geringem Umfang durch eine Veranda im Südosten und eine verglaste Ausstellungsfläche im Nordwesten erfolgen.

4.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)

Es wird bestimmt, dass die im „Beiplan Gebäudehöhen“ angegebenen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschritten werden dürfen. Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweiligen Baugrundstücke. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, sind hiervon ausgenommen.

Innerhalb der mit I gekennzeichneten vorderen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straßenbegrenzungslinie wird die Höhe der Anbauten auf 5,00 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete jeweils nächstgelegene Höhenpunkt in der Erschließungsstraße, gemessen von der Grundstücksmitte. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Anbaus. Untergeordnete Dachaufbauten und Balkonbrüstungen sind hiervon ausgenommen.

Begründung zu Gebäudehöhen:

Zielsetzung:

In den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen ist die Höhenentwicklung nur über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt. In der jüngeren Vergangenheit sind jedoch Gebäudehöhen entstanden, die sich aufgrund ihrer Höhe nicht in die bestehende Höhenlandschaft einfügen und somit das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Städtebauliches Ziel der Höhenfestsetzung ist es, das vorhandene und ortbildprägende Erscheinungsbild im Ortskern zu sichern. Die vorhandenen „inseltypischen“ Blickbeziehungen wie der Ausblick zum Hafen, zu den Deichanlagen und auf die Strandbereiche sowie Ausblicke auf markante Bereiche des Kurbetriebs, sollen erhalten bleiben. Nur mit einer Begrenzung der Geschossigkeit wie in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind die o.g. städtebaulichen Ziele nicht zu erreichen.

Daher sind Höhenfestsetzungen erforderlich. Gleichzeitig ist die Gemeinde bestrebt, den Bestandsschutz auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht einzuschränken. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll daher das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch eine Höhenfestsetzung über Normalhöhennull gemäß dem Beiplan gesteuert werden.

Methodik:

Ziel der Gemeinde ist es, die historisch geprägte Gebäudehöhe einzufangen und diese als Maßstab zu setzen. Vorgesehen ist eine absolute Höhenfestsetzung unter Berücksichtigung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der topografischen Gegebenheiten sowie des Bestandsschutzes.

Die maximalen Gebäudehöhen werden nach der Anzahl der Vollgeschosse untergliedert, um entsprechende Abstufungen zu generieren. Nach Aktenlage wurden die bestehenden Gebäudehöhen aufwendig ermittelt (vgl. Anlage Nr. 4) und daraus ein Durchschnittswert in Abhängigkeit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gebildet. Zusätzlich wird ein Gestaltungsspielraum eingeräumt. Dabei wurde berücksichtigt, dass laut den jeweils geltenden Gestaltungssatzungen das letzte zulässige Vollgeschoss mindestens zu 2/3 seines umbauten Raumes innerhalb des Dachraumes liegen muss. Dadurch ergeben sich in Abhängigkeit der zulässigen Vollgeschosse folgende Zielhöhen:

- I Vollgeschoss: Gebäudehöhe = max. 7,00 m
- II Vollgeschosse: Gebäudehöhe = max. 10,00 m
- III Vollgeschosse: Gebäudehöhe = max. 13,00 m
- IV Vollgeschosse: Gebäudehöhe = max. 16,00 m

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel in der Mitte des Baugrundstücks (unterer Bezugspunkt).

In der Anlage 4 sind die Höhenpunkte der Erschließungsstraße über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Diese befinden sich in der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche, bzw. auf dem Gehweg und wurden durch Höhenlinien miteinander verbunden. Durch Interpolation kann jeder Punkt auf der Linie exakt bestimmt werden. Maßgebend ist jeweils die Höhenlinie in der der Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (bei Eckgrundstücken Zuordnung über die Hausnummer) in der Mitte des Baugrundstücks. Dieser ergibt den unteren Bezugspunkt über NHN. Auf diese Bezugspunkte wird die vorgesehene Zielgebäudehöhe in Abhängigkeit der zulässigen Vollgeschosse aufaddiert. Dies ergibt grundstückbezogen die städtebaulich gewünschte maximale Gebäudehöhe. Aufgrund des unterschiedlichen Reliefs der Insel ergeben sich grundstücksbezogen unterschiedlich hohe untere Bezugspunkte und folglich auch differenzierte maximale Gebäudehöhen. Die absolute Höhe ist jedoch gleich.

Bei Grundstücken, bei denen ein Höhenunterschied von mehr als 0,75 cm zwischen dem zu interpolierenden Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und dem gewachsenen Gelände in der Mitte des Grundstücks auf der vorderen Baugrenze besteht (Geländehöhe), bildet die Höhe des gewachsenen Geländes den unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (Hangzuschlag). Das gewachsene Gelände wurde von dem Vermessungsbüro Kalus aus Oldenburg im März 2019 ermittelt. Die Bezugspunkte sind im „Beiplan Gebäudehöhen“ (blaue Geländehöhenpunkte) angegeben. Bei aufsteigendem Gelände führt der Hangzuschlag zu einem deutlich höheren Wert. Dies ist im nordwestlichen Bereich der Gräfin-Theda-Straße sowie im nördlichen Bereich des Damenpfades der Fall.

Damit bereits aus dem Bebauungsplan erkennbar ist, welche Gebäudehöhe für ein Grundstück zulässig ist, hat die Gemeinde die maximalen Gebäudehöhen nach dieser Methodik

errechnet und im „Beiplan Gebäudehöhen“ als Maximalwerte festgesetzt. Bei Zusammenlegung oder Teilung von Grundstücken bleibt die festgesetzte Gebäudehöhe unberührt.

Einige Gebäude überschreiten bereits heute die historisch geprägte Höhe. Bei diesen Gebäuden wurde die eingemessene Bestandshöhe (vgl. Anlage Nr. 4) als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Für ein Gebäude, für das im Rahmen der Abwägung der Bestand mit fünf Vollgeschossen festgesetzt wird, wird ebenfalls die eingemessene Gebäudehöhe als Maximalwert festgesetzt.

Zusammenfassung/Abwägung:

Die festgesetzten Höhen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Sie stellen einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der betroffenen Eigentümer an einer möglichst großzügigen Nutzbarkeit ihres Grundstücks und der Berücksichtigung des gewachsenen Ortsbildes der Gemeinde Juist dar.

Die Gemeinde Juist hat sich bewusst gegen eine einheitliche Festsetzung der Gebäudehöhe über NHN in einem Quartier entschieden. In dem Falle hätte man sich an den höchsten Höhen im Quartier über NHN orientieren müssen, was zum einen die Gebäudehöhe insgesamt erhöht hätte und zum anderen wären aufgrund der Topografie unterschiedliche absolute Höhen möglich. Die Festsetzung differenzierter Gebäudehöhen über NHN stellt eine überwiegende Gleichbehandlung im Quartier sicher, was bei einheitlichen quartiersbezogenen Gebäudehöhen über NHN nicht der Fall wäre, da aufgrund der Topografie dann Ungleichheiten in der absoluten Gebäudehöhe möglich wären. Die festgesetzten Höhen über NHN variieren zwar aufgrund der unterschiedlichen Topographie in geringem Maße, diese Unterschiede sind jedoch nicht erheblich und haben somit keinen Einfluss auf die Sicherung des vorhandenen Erscheinungsbildes, welches mit dieser Festsetzung gesichert werden soll. Die aus der gewählten Methodik resultierende Höhenfestsetzung mit einer Höhe über NHN für jedes Grundstück sichert letztendlich die gewollte einheitliche Höhenentwicklung in den Quartieren. Mit den Höhenfestsetzungen wird das Ziel erreicht, das vorhandene Erscheinungsbild zu sichern.

Für Gebäude, die im Bestand schon höher sind, als die nach der o.g. Methodik, wird die Bestandshöhe als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst, dass diejenigen Grundstückseigentümer bevorteilt werden, die ihr Grundstück mit einer Anlage bebaut haben, die die städtebaulich gewünschte Zielhöhe überschreiten. Diese sind in der Übersicht im Anhang dargestellt (vgl. Anlage Nr. 4). Unter Berücksichtigung der Prämisse, dass mit Blick auf das Stadtbild eine Festschreibung der vorhandenen Maximalhöhen für alle Grundstücke im Plangebiet nicht in Betracht kommt, wäre alternativ die Festsetzung einer einheitlichen Maximalhöhe möglich gewesen, die allerdings durch einzelne Anlagen überschritten wird. Dies hätte zur Folge gehabt, dass die betroffenen Eigentümer insoweit benachteiligt worden wären, als ihre baulichen Anlagen auf den sog. „einfachen Bestandsschutz“ gesetzt worden wären. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB wären solange nicht genehmigungsfähig, wie das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe überschreitet. Dies hätte dazu geführt, dass auch kleinere bauliche Maßnahmen kaum mehr möglich wären. Dies ist jedoch nicht Ziel der Gemeinde, die ein gewisses Maß an Entwicklungsmöglichkeiten anstrebt, um die Zielsetzung des gewollten Nutzungsmixes in der Ortsmitte zu erfüllen. Insbesondere sollen auch Nutzungsänderungen zur Schaffung von Wohnraum möglich sein. Auch führen die einzelnen höheren Gebäudehöhen nicht dazu, dass das bisherige einheitliche Erscheinungsbild verändert wird, da eine weitergehende Höhenentwicklung nicht möglich ist.

Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde Juist sich dafür entschieden, die betroffenen Anlagen nicht auf den einfachen Bestandsschutz zu setzen und stattdessen unterschiedliche Maximalhöhen festzusetzen. Die Gemeinde beruft sich dabei auf § 16 Abs. 5 BauNVO, wonach das Maß der baulichen Nutzung (hier die Höhe der baulichen Anlagen im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden kann. Gleichwohl ist der Gemeinde bewusst, dass hier eine gewisse Ungleichbehandlung der verschiedenen Eigentümer im Plangebiet vorliegt. Dieses nimmt die Gemeinde jedoch zugunsten einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in Kauf. Daher räumt die Gemeinde der Sicherung der Bestandshöhen (Ausreißer) den Vorrang vor einer gleichmäßigen Festsetzung der Maximalhöhe ein. Zudem wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme quartiersweise, straßenweise oder geschossweise ähnliche Bestandshöhen ermittelt, sodass dem Ziel einer Gleichbehandlung überwiegend entsprochen wird. Von der prägenden Gebäudehöhe abweichende Entwicklungen sind jedoch vorhanden, dem Ziel einer quartiersweise überwiegend einheitlichen Höhenentwicklung kann trotzdem noch entsprochen werden. Darauf hinzuweisen ist, dass aus Sicht des an- und abfahrenden Fährschiffes die Silhouette des Kurhauses noch deutlich erkennbar ist und daher von den quartiersprägenden Bestandshöhen abweichenden einzelnen Höhen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Inselbildes führen.

Mit den differenzierten grundstücksbezogenen Festsetzungen der Gebäudehöhen über NHN kann daher das städtebauliche Ziel erreicht werden, die vorhandenen baulichen und ortbildprägenden Strukturen im Ortskern zu sichern. Für die sogenannten „Ausreißer“, die im Bestand schon die Zielhöhen überschreiten, wird das städtebauliche Ziel zugunsten des Eigentumsschutzes zurückgestellt. Die Gemeinde Juist behält sich jedoch vor, den Bebauungsplan zu ändern und die Höhenfestsetzung auf die gewünschte Zielhöhe zu reduzieren, sobald eine Abrissanzeige vorliegt.

Bereiche ohne Höhenfestsetzung:

Die Gemeinbedarfsflächen, Baudenkmale und die Flächen mit besonderem Nutzungszweck wurden von dieser Festsetzung gänzlich ausgenommen, da die Höhenentwicklung dieser Flächen i.d.R. dem Einfluss der Gemeinde oder des Denkmalschutzes unterliegt und muss nicht festgesetzt werden.

Die Gemeinbedarfsflächen sind aufgrund des eigenständigen Nutzungszwecks nicht den Sondergebieten zugeordnet und sind daher in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gesondert zu betrachten. Bei diesen Grundstücken mit Gemeinbedarf steht der gemeinnützige Zweck mit entsprechender Funktionalität im Vordergrund. Bei den Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst auf die Festsetzung von Gebäudehöhen verzichtet, da es sich überwiegend um Einrichtungen handelt, deren Nutzungszweck aus technischen Gründen ggf. eine nutzungsorientierte Gebäudehöhe erfordert (z. B. Kirche, Feuerwehr, Schwimmbad). Außerdem ist die Gemeinde überwiegend Eigentümer der Flächen und kann auf die Höhenentwicklung Einfluss nehmen. Dieses ist im Vergleich mit den privaten Grundstücken nicht der Fall, so dass hier eine Höhenfestsetzung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist. Zwar prägen die Gebäude auf Gemeinbedarfsflächen ebenfalls das Ortsbild, jedoch sollen die Anforderungen der Gebäude nicht beeinträchtigt werden und die Gebäude in der technisch erforderlichen Höhe errichtet und erweitert werden können (z.B. Schwimmbad, Kirche, Haus des Kurgastes).

Die denkmalgeschützten Gebäude sind mit Ausnahme des ehemaligen Warmbades in die Sondergebiete integriert und befinden sich auf privaten Grundstücken. Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, werden von dieser Festsetzung ebenfalls ausgenommen, da jegliche Veränderungen des Gebäudes den Auflagen des Denkmalschutzes unterliegen. Eine Höhenfestsetzung wäre somit nicht zielführend. Zudem bleiben diese Gebäude deutlich unter der Höhenentwicklung der angrenzenden Gebäude zurück.

Begründung zur Höhe der Vorbauten:

Durch diese Festsetzung sollen die Höhen der eingeschossigen Vorbauten begrenzt werden, bzw. die zusätzliche Errichtung eines nicht-Vollgeschosses ausgeschlossen werden. Im Beiplan zu den Bestandshöhen sind die Höhenpunkte der Erschließungsstraßen in den Knotenpunkten und in Teilschnitten der Straße gekennzeichnet. Diese werden als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Anbauten festgelegt, da eine einheitliche Maximalhöhe über NHN aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen nicht umsetzbar ist.

Zur Sicherung des eingeschossigen Erscheinungsbildes wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m für den Vorbau festgesetzt. Diese Höhe berücksichtigt die typischen Sockel an den Gebäuden und einen geneigten Dachanschluss an das Hauptgebäude. Die Errichtung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses wird dadurch jedoch ausgeschlossen.

4.4 Bauweise

Bestandsorientiert werden aus Ursrungsplänen die offene und die geschlossene Bauweise übernommen und in Teilbereichen angepasst oder aufgehoben. In einem Teilbereich wird zusätzlich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Begründung zur offenen und geschlossenen Bauweise:

In den Ursrungsplänen gilt überwiegend die offene Bauweise. Diese sichert eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit beidseitigen Grenzabständen und wird daher, sofern nicht bestehende Strukturen grundsätzlich abweichen, aus den Ursrungsplänen übernommen.

Für einzelne Grundstücke, insbesondere im Kernbereich entlang der Strandstraße, ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht zum einen dem Bestand, zum anderen sollen auch zukünftig die ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen aufrechterhalten werden. Daher wird für diesen Bereich die geschlossene Bauweise übernommen.

Eine geschlossene Bauweise ist im Ursrungsplan auch in einem Abschnitt westlich der Strandstraße (zwischen Wilhelmstraße und Carl-Stegmann-Straße) festgesetzt. Hier haben sich jedoch Strukturen entwickelt, die sowohl von der offenen als auch von der geschlossenen Bauweise abweichen. Die Bebauung lässt sich keiner eindeutigen Struktur zuordnen. Daher wird hier auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Begründung zur abweichenden Bauweise:

Der Baukörper des Kurhauses im SO 2 Hotel überschreitet 50 m Gebäudelänge. Da es sich um einen zusammenhängenden Baukörper auf einem Flurstück handelt, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und orientieren sich an den Ursprungsplänen, wurden jedoch in Teilbereichen modifiziert. In Teilbereichen mit der Bezeichnung I wird den straßenseitigen Baugrenzen eine zweite Baugrenze vorgelagert, die für einen eingeschossigen Vorbau genutzt werden darf. Für die zulässige Höhe gilt die textliche Festsetzung § 10 Absatz 2.

Die straßenseitige Baugrenze darf ausnahmsweise in mehr als geringfügigem Ausmaß, nämlich um bis zu 3 m, mit eingeschossigen (Vollgeschoss) Gebäudeteilen überschritten werden (gemäß § 23 Abs. 2 S. 3, Abs. 3 S. 3, BauNVO).

Begründung zu den Baugrenzen:

Sondergebiete SO 1, SO 2 Hotel

Die Festsetzungen aus den Ursprungsplänen bilden einen Orientierungsrahmen. Diese sind in den Ursprungsplänen sehr großzügig gewählt und werden als solche im Grundsatz auch in die Neuaufstellung übernommen, um die hohe Ausnutzung der Grundstücke beizubehalten. Zur Schaffung gleicher nachbarschaftlicher Baurechte und Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Struktur wurden die bestandsorientierten Festsetzungen in Teilbereichen modifiziert. Sofern es die örtlichen Gegebenheiten erlauben, werden straßenbegleitend eine einheitliche Bebauungstiefe sowie ein gleicher Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Bebauungstiefe orientiert sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen sowie den jeweils vorhandenen Baufenstern. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen orientiert sich an den Mindestgrenzabständen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung von 3,0 m. Zum Teil befinden sich historisch kleinere Teilbereiche von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Flächen. Damit diese Gebäude nicht auf den reinen Bestandsschutz zurückfallen, werden hier die überbaubaren Flächen gegenüber dem Ursprungsplan angepasst. Ein Gebäude auf einem Grundstück südlich der Gräfin-Theda-Straße ist nicht mehr vorhanden. Daher braucht hier die überbaubare Fläche nicht angepasst werden.

Sonstiges Sondergebiet SO 3 Gastronomie

Um den Eingriff in die Dünenlandschaft so gering wie möglich zu halten, wurde ein flächenmäßig geringes Sondergebiet festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen relativ eng um die Bestandsgebäude gezogen. Diese werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Versiegelung des Dünenbereichs konzentriert sich so auf einen kleinen Bereich. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen entspricht den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8B.

Sonstiges Sondergebiet SO 4 Lebensmittelmarkt

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die Baugrenze im Sondergebiet SO 4 „Lebensmittelmarkt“ nach Osten ausgeweitet, um eine bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

Sonstiges Sondergebiet SO 5 Alter Bahnhof

Die überbaubaren Fläche orientieren sich überwiegend am baulichen Bestand. Im SO 5 b erfolgt gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 9, 1. Änderung eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche nach Norden, um eine verglaste Ausstellungsfläche zu sichern. Im SO 5c wird zur Sicherung einer Veranda eine überbaubare Fläche südlich des Hauptbaukörpers festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 12 ergibt sich hier eine Reduzierung der überbaubaren Bauflächen.

Begründung zur Zulässigkeit eines eingeschossigen Vorbaus

Entlang der Wilhelmstraße, sowie für Teilbereiche der Friesenstraße und im nördlichen Bereich der Carl-Stegmann-Straße werden Anbauten / Veranden bis an die Grundstücksgrenze ermöglicht, sodass ein eingeschossiger Vorbau („Juister-Wintergarten“) entstehen kann. Dieser Baustil ist typisch für die Insel Juist und darf nur im Erdgeschoss bzw. im Souterrain genutzt werden. Diese Festsetzung einer zweiten Baugrenze für einen eingeschossigen Vorbau erfolgt bestandsorientiert in den Straßenabschnitten, die bereits durch Vorbauten geprägt sind. Diese Festsetzung ist in den derzeit bestehenden Bebauungsplänen abschnittsweise schon vorhanden. Ein zweites Geschoss über dem Erdgeschoss ist nicht zulässig, da dies dem ursprünglichen Baustil widerspricht. Die Sicherung der Eingeschossigkeit erfolgt über die Festsetzung der zulässigen Höhe.

Begründung zur Überschreitung der Baugrenze:

Die Ausnahmeregelung gilt für bauliche Anlagen, die der Erweiterung der Verkaufsfläche oder als Speiseraum von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben dienen.

Die Ausnahmeregelung wird aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf der Insel Juist, insbesondere in der Ortskernmitte, aufgenommen. Damit soll den bestehenden Betrieben die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre Flächen geringfügig zu erweitern, um ein vielfältiges Angebot bereitstellen zu können und konkurrenzfähig zu bleiben.

4.6 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sind grundsätzlich nicht zulässig.

Begründung:

Juist ist eine autofreie Insel, wodurch kein Bedarf an Stellplätzen und Garagen besteht.

4.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen als Gebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind sie jedoch unzulässig.

Nebenanlagen dürfen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundfläche von insgesamt 15 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, dürfen zur Unterbringung von Kühlanlagen zusätzlich eine Grundfläche von 15 m² je Baugrundstück für Nebenanlagen in Anspruch nehmen.

Begründung:

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

Nach den aktuellen Hygienestandards, müssen Gastronomiebetriebe sowohl ihre Lebensmittel als auch ihre Bioabfälle gekühlt zwischengelagert, wodurch ein zusätzlicher Platzbedarf entsteht. Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, dürfen Restaurationsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, zur Unterbringung von Kühlanlagen zusätzlich eine Grundfläche von 15 m², also insgesamt 30 m² je Baugrundstück für Nebenanlagen umsetzen. Die sichere Aufstellung, Inbetriebnahme und Abbau der Kühlanlagen, insbesondere im Hinblick auf wassergefährdende Stoffe, ist zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (z.B. undurchlässige Wannen, die Verwendung von biologisch abbaubarer Öle und Kühlmittel) sind vom Betreiber dauerhaft zu veranlassen (siehe Kapitel 3.7 und Hinweis Nr. 1).

4.8 Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Es werden folgende Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck und einer Grundflächenzahl belegt:

- Freisitz nördlich des SO 3 Gastronomie, GRZ 1,0
- Freisitz östlich des SO 2 Hotel Atlantic, Wilhelmstraße 13, GRZ 0,8
- Freisitz westlich SO 1 Wilhelmstraße 14, GRZ 0,8
- Freisitz östlich SO 5 Alter Bahnhof, GRZ 1,0
- Aussichtsplattform nördlich der Schutzdünen, GRZ 1,0
- 2 Freisitze beim Kurhotel, GRZ 1,0
- Fahrradstellplatzanlage beim Kurhotel, GRZ 1,0

Innerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck sind nur die jeweiligen Nutzungen zulässig:

- (1) In der Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Freisitz“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind nur nicht überdachte Schank- und Speiseterrassen zulässig. Die Errichtung von Windschutzwänden erlaubt. Ausnahmsweise können folgende Anlagen zugelassen werden:
eine überdachte Schank- und Speiseterrasse als zusammenfaltbarer Schirm mit einer Längenbegrenzung von max. 10 m
je angefangene 400 qm Freisitzfläche ein Gebäude zur Herstellung und Ausgabe von Speisen und Getränken bis max. 15 m² ohne Sitz- oder Stehgelegenheiten.
- (2) Innerhalb der mit dem besonderen Nutzungszweck „Aussichtsplattform“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist nur eine nicht überdachte Aussichtsplattform einschließlich der zugehörigen Rampen und Treppen zulässig.
- (3) Innerhalb der mit dem besonderen Nutzungszweck „Fahrradstellplätze“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind Stellplätze als unterirdische Fahrradabstellanlage zulässig.

Begründung zu (1):

Der besondere Nutzungszweck „Freisitz“ soll unbebaute Aufenthaltsbereiche als Außensitzplatz im Zusammenhang mit einer Gastronomie für die Touristen und Inselbewohner sicherstellen, um insbesondere im Kernbereich und im Strandbereich ein angemessenes Angebot an gastronomisch nutzbaren Außensitzplätzen im Freien zu sichern. Es daher in den mit dem besonderen Nutzungszweck „Freisitz“ gekennzeichneten Bereichen nur nicht überdachte Schank- und Speiseterrassen zulässig. Kleinere Maßnahmen zum Windschutz und zum Sonnenschutz sind zulässig, um einen Wetterschutz zu sichern. Die Errichtung von Windschutzwänden und Überdachung durch Schirme (als Ausnahme) ist daher erlaubt. Eine weitere Ausnahme ermöglicht die Aufstellung von Gebäude zur Ausgabe von Speisen und Getränken mit einer Grundfläche bis 15 m², um die Außenbewirtung direkt auf dem Freisitz sicherzustellen. Dieses ist zusätzlich zu den in § 16 dieser Festsetzungen zugelassenen Nebenanlagen möglich.

Die Grundflächenzahl für den Freisitz nördlich des Sondergebietes SO 3 Gastronomie wird mit 1,0 aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b übernommen. Der Freisitz beim Hotel Atlantic erhält eine Grundflächenzahl von 0,8, um in einem geringem Umfang Grünanteile und die zu erhalten Einzelbäume zu sichern. Für die übrigen Freisitze wird aufgrund der vorhandenen Versiegelung und zur Sicherung ausreichender Aufenthaltsräume im Freien ebenfalls eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Relevante Lärmimmissionen sind durch die Freisitze nicht zu erwarten. Die im Geltungsbereich festgelegten Freisitze im Kernbereich zwischen Friesenstraße und Wilhelmstraße sowie nördlich des Kurhotels sind von relativ geringer Größe und erzeugen daher keinen unzumutbaren Lärm. Der Freisitz nördlich des Sondergebietes SO 3 Gastronomie ergänzt die vorhandene Restauration. Schutzwürdige Nutzungen im Umfeld sind dort nicht vorhanden.

Der Freisitz beim Nationalparkhaus befindet sich ebenfalls im Anschluss an eine Gastronomie, die schutzwürdige Nutzung auf der gegenüberliegenden Seite ist durch die Bahnhofsstraße abgetrennt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplätze können gewahrt werden.

Begründung zu (2):

Der besondere Nutzungszweck „Aussichtsplattform“ soll entsprechend der Definition die Einrichtung eines überdachten Aussichtspunkt mit Blick auf den Strandbereich ermöglichen und damit ein zusätzliches Angebot an touristischer Infrastruktur sicherstellen. Für eine optimale Ausnutzung wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Begründung zu (3):

Innerhalb der mit dem besonderen Nutzungszweck „Fahrradstellplätze“ auf dem Gelände des Kurhauses (SO 2 Hotel) gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind Stellplätze als unterirdische Fahrradabstellanlage zulässig. Aufgrund der benötigten Anzahl an Fahrradstellplätzen soll die unterirdische Sammelanlage gesichert werden, um das Ortsbild und die Dünenlandschaft nicht negativ zu beeinträchtigen. Auch hier wird für eine optimale Ausnutzung eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

4.9 Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es werden folgende Standort als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt:

1. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ - Rathaus
2. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ - Polizei
3. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – Schwimmbad – und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – Haus des Kurgastes
4. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
5. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ - Dorfgemeinschaftshaus
6. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Öffentliche Verwaltung“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – Altes Warmbad

Begründung zu 1:

Die Festsetzung für das Rathaus einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Gemeinbedarfsfläche für die ehemalige Post wurde dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet.

Begründung zu 2:

Die Festsetzung für die Polizei einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Um die Dienstfähigkeit der Polizei auch in Zukunft sicherstellen zu können, wird das Baufenster vergrößert, sodass eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gebäudes möglich ist

Begründung zu 3:

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung des Schwimmbads sowie des Haus des Kurgastes. Diese Festsetzung sichert Anlagen sportlicher und kultureller Zwecke, die der Erholung oder der Freizeitgestaltung dienen. Hier soll ein Bereich gesichert werden, der die Kur-, Heil- und Erholungsfunktion der Gäste sicherstellt und gleichzeitig einen Beitrag zur Freizeitgestaltung leistet.

Als Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sind insbesondere folgende Nutzungen zu verstehen: Schwimmbad mit Sauna- und Wellnessbereich, Veranstaltungshalle, Leseraum, Ausstellungsräume, Kinderspielraum, Strandsportraum, Jugend-Disco-Raum, Seminarräume etc. Da das Restaurant Teil des Schwimmbades ist, ist dieses innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ebenfalls zulässig. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich.

Die bereits bebaute Gemeinbedarfsfläche liegt vollständig innerhalb der Schutzdünen. Die Nutzung und Errichtung baulicher Anlagen bedarf daher einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung (vgl. Kapitel 3.2.8 und textliche Festsetzung § 17). Sofern diese Ausnahmegenehmigung erteilt wurde, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes (s.o.). Durch die Planung sollen die bestehende Nutzungen zumindest planungsrechtlich gesichert, jedoch keine weiteren Nutzungen zugelassen werden, die den Schutz der Dünen beeinträchtigen könnten. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus den Ursprungsplänen übernommen. Um den Eingriff in die Dünenlandschaft so gering wie möglich zu halten, wird eine möglichst kleine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen relativ eng um die Bestandsgebäude gezogen. Die Versiegelung des Dünenbereichs konzentriert sich so auf einen kleinen Bereich. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen über 50 m und damit den Baukörper des Schwimmbades zu sichern sowie kleine bauliche und technische Erweiterungen für das Haus des Gastes zuzulassen.

Begründung zu 4:

Die Gemeinbedarfsflächen für Kirchen und kirchliche Zwecke umfassen die Inselkirche, den evangelischen Gemeindesaal und das evangelische Pfarramt. Letztere ist gegenüber dem Ursprungsplan neu gefasst, wobei das Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen wurde. Die übrigen Gemeinbedarfsflächen wurden einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen.

Begründung zu 5:

Diese Gemeinbedarfsfläche erfasst die Feuerwehr mit Dorfgemeinschaftshaus und wurde im Grundsatz einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich die ursprüngliche Zweckbestimmung für kirchliche Zwecke wurde durch kulturelle Zwecke ersetzt.

Begründung zu 6:

Diese Gemeinbedarfsfläche erfasst das Grundstück des ehemaligen Warmbades mit Standesamt und Ordnungsamt. Da es sich hier um ein Baudenkmal handelt, kann auf das Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden.

4.10 Zeitliche Begrenzung von Festsetzungen

Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass die vorhandene Bebauung in den überbaubaren Flächen, die mit der Darstellung von nach dem NDG gewidmeten Schutzdünen überlagert sind, nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt. Damit wird den rechtlichen Bestimmungen des Deichschutzes Rechnung getragen.

4.11 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden folgende öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen im Plangebiet ausgewiesen.

1. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“,
2. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Düne“,
3. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zier- und Nutzgarten“,
4. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“.

Begründung zu 1:

Zwischen der Wilhelmstraße und der Carl-Stegmann-Straße an der Bahnhofsstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese ist zum Verweilen mit Kiosk, Freilichtbühne und Pool angelegt. Großzügige Wegeverbindungen queren den Kurpark, sodass dieser nicht frei von Versiegelung ist.

Eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erfasst die Fläche westlich der Herrenstrandstraße mit zwei denkmalgeschützten Gebäuden und einen großflächigen Gehölzbestand.

Begründung zu 2:

Zwischen Damenpfad und Gräfin-Theda-Straße, südlich des Kurhauses und zwischen Warmbadstraße und Strandstraße befinden sich private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Düne“. Diese Flächen befinden sich im privaten Eigentum und sind dadurch der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Insgesamt haben die Flächen jedoch eine ökologisch hohe Bedeutung, weshalb sie als Grünflächen festgesetzt und von Bebauung ausgeschlossen werden.

Begründung zu 3:

Die beiden privaten Grünflächen entlang der Wilhelmstraße tragen erheblich zum erholungsgerechten Ortsbild bei, sodass diese als solche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zier- und Nutzgarten“ gesichert werden sollen. Eine weitere Grünfläche sichert den Zier- und Nutzgarten nördlich der Parkanlage und westlich eines denkmalgeschützten Gebäudes.

Begründung zu 4:

Diese Festsetzung sichert eine Verkehrsgrünfläche mit erhaltenswertem Einzelbaum im westlichen Abschnitt der Friesenstraße.

4.12 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

In den Ursprungsbebauungsplänen wurde eine Vielzahl an zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Diese wurden im August 2015 überprüft. Ein Teil der Bäume ist nicht mehr vorhanden, sodass auf Grundlage aktueller Bestände eine Anpassung der Baumfestsetzungen erfolgt ist. Die im Geltungsbereich des B-Planes als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang auf demselben Grundstück durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll der erhaltenswerte und das Ortsbild prägende Baumbestand langfristig gesichert werden.

4.13 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig.

Für die Auswahl standortgerechter Gehölze wird eine Gehölzliste aufgenommen.

Begründung:

Die Gemeinde Juist führt derzeit Maßnahmen durch, um invasive Arten wie Kartoffelrose oder spätblühende Traubenkirsche einzudämmen. Begleitend ist zu der Maßnahme auch auf privaten Flächen ein Verzicht dieser Arten für die langfristige Sicherung standortgerechter Dünenvegetation notwendig. Daher sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig. Diese Maßnahme dient zur Förderung der standortgerechten Dünenvegetation. Durch die Aufnahme einer Auswahl Baum- und Straucharten sowie Obstbäumen, die mit Orts- und Landschaftsbild verträglich sind, werden ausreichend Alternativen für Anpflanzungen vorgegeben.

4.14 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen für die vorhandenen Erschließungsstraßen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ausgewiesen.

Begründung:

Die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen weitgehend den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Des Weiteren werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen übernommen, diese sind der Fußweg (F) entlang des nördlichen Geltungsbereiches und der Wohnweg (W) im westlichen Bereich. Außerdem wird entlang der Strandpromenade eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die dem Aufenthalt (A) dient. Diese sind im Bestand bereits vorhanden und sollen planungsrechtlich gesichert werden.

4.15 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinn des Naturschutzrechts, hier Düne gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Schutzdünen nach dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG). Jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung durch ihren Träger ist innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Gemäß § 14 Abs. 2 i. V. m. § 20a NDG ist für die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden eine deichrechtliche Ausnahme-genehmigung erforderlich. Diese darf jedoch nur in Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange, und wenn zudem die Sicherheit der Schutzdünen gewährleistet bleibt, erteilt werden. Die Aspekte „öffentliche oder allgemein wirtschaftliche Belange“ sind jedoch nicht für die Erteilung deichrechtlicher Ausnahmegenehmigungen für alle weiteren Benutzungen von Belang.

Das Benutzungsverbot gilt nicht für Nutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen, also solcher, die vor Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung in der jetzigen Form schon vorhanden waren. Deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen, die nach Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung für bauliche Anlagen erteilt wurden, sind widerruflich.

Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der der Schutzdünen widerspricht dem Niedersächsischen Deichgesetz als Spezial- und Fachrecht, ebenso die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen jeder Art. Die betroffenen Flächen sind als Flächen gekennzeichnet (blaue Schraffur), in denen jede Benutzung grundsätzlich verboten ist.

Innerhalb der Schutzdünen sind bereits Nutzungen sowie Bebauungen vorhanden, sodass diese Bereiche nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Zudem werden die Bauflächen mit bauleitplanerischen Festsetzungen unterlegt. Das Baurecht besteht jedoch nur, sofern die Deichschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat. Daher ist innerhalb der Schutzdüne eine Bebauung sowie jegliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung besteht. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Solange die Ausnahmegenehmigung Bestand hat, hat die Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

4.16 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält keine örtlichen Bauvorschriften. Es gelten jedoch die Gestaltungssatzungen Nr. 8A vom 30.11.1992, Nr. 8B vom 18.09.1991 und Nr. 9 vom 01.03.1989 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Dieser ist aus der Anlage der jeweiligen Gestaltungssatzung abgegrenzt und ersichtlich.

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

5. HINWEISE

5.1 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 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.

5.2 Artenschutz

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

5.3 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.

5.4 Küstenschutz

Gemäß § 14 NDG Abs. 1 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung der Schutzdünen außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung durch ihren Träger verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel Freisitze, Aussichtsplattform, Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen, sondern alle Nutzungen jeder Art, auch ohne Errichtung baulicher Anlagen. Die Deichbehörde kann gemäß § 14 Abs. 2 NDG i. V. m. § 20 a NDG zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, die gem. § 14 Abs. 3 und 4 NDG entschädigungslos widerruflich sind. Die vor Widmung der Schutzdünen schon vorhandenen Nutzungen unterliegen zwar dem Bestandsschutz, dürfen jedoch nach Aufgabe nicht wiederaufgenommen werden.

5.5 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 Aurich 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.

5.6 Baudenkmale

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

5.7 Altablagerungen

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

5.8 Bodenschutz

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

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.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

5.9 Abfall

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

5.10 Ersatzbaustoffe und Recyclingmaterialien

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert $> Z 0$ bis $\leq Z 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

5.11 Kampfmittel

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

5.12 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.

5.13 Gestaltungssatzungen

Es gelten die Gestaltungssatzungen Nr. 8A mit vom 21.05.1993, Nr. 8B vom 31.01.1992 und Nr. 9 vom 27.07.1990 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind nicht anzuwenden, sofern im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden.

5.14 Rechtskräftige Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 treten folgende von diesem Geltungsbereich überlagerte Bebauungspläne bzw. deren Teilbereiche außer Kraft:

Bebauungsplan Nr. 8B vom 09.07.1993
Bebauungsplan Nr. 8B, 2. Änderung vom 17.05.1998
Bebauungsplan Nr. 8B, 3. Änderung vom
Bebauungsplan Nr. 8B, 4. Änderung vom 06.12.2010
Bebauungsplan Nr. 8B, 5. Änderung vom 06.09.2011

Bebauungsplan Nr. 8A vom 21.05.1993
Bebauungsplan Nr. 8A, 2. Änderung vom 02.11.2005

Bebauungsplan Nr. 9 vom 09.10.1992
Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung vom 16.02.1996
Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung vom 24.10.1997
Bebauungsplan Nr. 9, 7. Änderung vom 21.07.2010
Bebauungsplan Nr. 9, 8. Änderung vom 10.06.2011

Bebauungsplan Nr. 12 vom 16.02.1996

5.15 DIN-Vorschriften

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Juist zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Ver- und Entsorgung

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

- Die Wasserversorgung erfolgt durch das auf der Insel gelegene Wasserwerk.
- Die ELT-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das örtlich vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz und wird in der vollbiologischen Kläranlage gereinigt.
- Die Abfallentsorgung wird zentral durch den zuständigen Träger des Landkreises Aurich sichergestellt.

6.2 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt **234.627 m²**. Die Untergliederung der unterschiedlichen Flächengrößen kann der Tabelle entnommen werden:

Geltungsbereich	234.627 m²
Sondergebiete	100.137 m ²
Gemeinbedarfsflächen	18.764 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	28.066 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	7.484 m ²
Öffentliche Grünflächen	8.242 m ²
Private Grünfläche	5.958 m ²
Dünengelände	61.657 m ²
Fläche mit bes. Nutzungszweck	4.006 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	313 m ²

Überlagerung Sondergebiete/ Gemeinbedarf mit Schutzdünen = 2.993 m ²

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

18.09.2014	Aufstellungsbeschluss (Rat)
07.10.2014	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
19.05.2015	Beschluss zur frühz. Öffentlichkeitsbet. gem. § 3 Abs. 1 BauGB
21.05.2015	Bekanntmachung der frühz. Öffentlichkeitsbet.gem. § 3 Abs. 1 BauGB
08.06.2015 bis 22.06.2015	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. Abs. 3 Abs.1 BauGB
14.08.2015	Beschluss über Entwurf /1. öffentliche Auslegung
12.08.2015	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
27.08.2015 bis 28.09.2015	1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
10.12.2015	Beschluss über Entwurf /2. öffentliche Auslegung
11.12.2015	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
28.12.2015 bis 28.01.2016	2. Öffentliche Auslegung gem. § 4a Absatz 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB
11.08.2016	Beschluss über Entwurf /3.öffentliche Auslegung
17.08.2016	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
01.09.2016 bis 30.09.2016	3. Öffentliche Auslegung gem. § 4a Absatz 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB
21.02.2017	Beschluss über Entwurf /4.öffentliche Auslegung
06.04.2017	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
24.04.2017 bis 10.05.2017	4. Öffentliche Auslegung gem. § 4a Absatz 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB
23.08.2017	Beschluss über Entwurf /5.öffentliche Auslegung
24.08.2017	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
24.07.2017 bis 21.08.2017	5. Öffentliche Auslegung gem. § 4a Absatz i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB
08.09.2017 bis 09.10.2017	Wiederholung der 5. öffentlichen Auslegung
08.11.2017	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
05.09.2018	Aufhebung des Satzungsbeschlusses
	Beschluss über Entwurf /6.öffentliche Auslegung
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
28.12.2020 bis 29.01.2021	6. Öffentliche Auslegung gem. § 4a Absatz 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB
	Beschluss über Entwurf / erneute öffentliche Auslegung
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
	Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Absatz 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Juist, den

Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB. Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

Gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Juist von 2017 sind Anpassung des Umweltberichtes an die geänderten Vorgaben der BauGB-Novelle 2017 gemäß der Anlage 1 zum BauGB vorgenommen worden. Diese in der vorliegenden Fassung eingegangenen sowie weitere teilweise redaktionelle Ergänzungen und Ausführungen umfassen:

- Ziele des Umweltschutzes und die FFH-Verträglichkeit,
- Bestandsbeschreibung des derzeitigen Zustands und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung, zuzüglich des Schutzgutes Fläche,
- Schwere Unfälle und Katastrophen, Referenzliste und einen Anhang zum Umweltbericht.

Zudem erfolgte eine Überarbeitung der *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern*, sofern sich diese innerhalb der Dünenbereiche befinden. Sie unterliegen bereits dem Schutz der gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG (Dünen). Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand.

Aus der erweiterten Überprüfung der Festsetzungen aus dem Ursprungsplan bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) im Bestand und Anpassung der Festsetzungen folgert auch eine erweiterte Eingriffsflächenberechnung und eine Erhöhung des Kompensationsbedarfs. Somit werden im Folgenden auch die Kompensationsmaßnahmen entsprechend ergänzt. Auch wird für das Bebauungsplangebiet eine Artenliste zu Gehölzpflanzungen (Positivliste) erstellt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Juist beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“, die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und den heutigen Bedarfen anzupassen. Insbesondere verfolgt die Gemeinde dabei das Ziel, (Dauer-) Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern, aber auch, den vielfältigen Nutzungsmix aus Gästebeherbergung, (Dauer-)Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie usw., der für das Fortbestehen der Insel maßgeblich ist, zu erhalten.

Ortsmitte“, um die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Gemeinde dabei

Für das Plangebiet liegen planungsrechtlich bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Diese Ursprungsbebauungspläne Nr. 08A, 08B und 09 sowie eine schmale Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12 umfassen für das Gebiet der Neufestsetzung Sondergebiete für Kur-, Heil- und Erholungszwecke gem. § 11 BauNVO. Einzelne Grundstücke unterliegen dem Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Post und Rathaus, Verkehrsträger, Polizei oder Kirche. Darüber hinaus sind die Straßen als Verkehrsflächen festgesetzt und es wurden auch öffentliche und private Grünflächen sowie zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Dünenbereiche sind als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts übernommen worden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beinhaltet:

Sondergebiete	100.137 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	18.764 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	28.066 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7.484 m ²
Öffentliche Grünflächen	8.242 m ²
Private Grünflächen	5.958 m ²
geschützte Biotope / Dünengelände	61.657 m ²
Fläche mit bes. Nutzungszweck	4.006 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	313 m ²
Gesamtfläche	234.627 m²

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Baugesetzbuch (BauGB)	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i>	Es handelt sich bei dem Plangebiet um den zentralen Bereich von Juist. Ziel dieser Bauleitplanung ist, die Struktur des zentralen Ortskerns zu erhalten und die zukünftige Entwicklung entsprechend zu sichern. Hierbei werden die wesentlichen Vorgaben aus dem Bestand und der Ursprungsbebauungspläne übernommen. Die geschützten Dünen werden als Dünengelände festgesetzt und als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts übernommen.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i>	Im Bebauungsplan wird ein Mindestanteil an (Dauer-) Wohnraum für Juister Bürger gesichert, darüber hinaus wird der für das Fortbestehen der Insel maßgebliche Nutzungsmix aus Gästebeherbergung, (Dauer-)Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie usw. erhalten.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Im Plangebiet sind Einzelanlagen vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen. Diese sind entsprechend gekennzeichnet.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]</i></p>	<p>Sowohl im Norden entlang des Spülsaumes am Strand als auch entlang des Schutzdeiches verläuft die Grenze der Natura 2000-Gebiete mit dem FFH- und EU-Vogelschutzgebietes des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer bzw. Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer. Für die Berücksichtigung in der Planung wird eine FFH-Verträglichkeit durchgeführt, die im Kap. 1.2.3 dargelegt ist.</p>
<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)</i></p>	<p>Dem Grundsatz einer ressourcenschützenden Planung wird gefolgt, da sich die Planung zum einen auf bereits bestehende und bestandsorientierte Bauflächenausweisungen bezieht und Nachverdichtungen nur in moderatem Rahmen zulässt und zum anderen die Dünen und Grünflächen übernommen und somit gesichert werden.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</p>	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</p>	<p>Die Planung berücksichtigt diese Ziele im Grundsatz, da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet im Kernbereich von Juist handelt. Mit der Planung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, so dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend vermieden werden.</p> <p>Es kommt aber zu Baufeldanpassungen innerhalb des Siedlungsbereiches und auch in einigen Teilbereichen zu einer Erhöhung der Grundflächenzahl, die überwiegend bestandsorientiert erfolgt und teilweise auch eine moderate Erweiterung ermöglicht, wie in einem Teilbereich des SO1 an der Gräfin-Theda-Straße. Während mit den Baufeldanpassungen keine zusätzlichen Baumöglichkeiten über das bisherige, planungsrechtliche Maß hinaus besteht, ist jedoch mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von einer höheren Ausnutzbarkeit auszugehen, die als eingriffsrelevant zu beurteilen ist.</p> <p>Eine Kompensation wird erforderlich.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
	<p>Die gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Dünenbereiche sind als Schutzobjekte des Naturschutzrechts übernommen.</p> <p>Die im Ursprungsplan gesondert herausgestellten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden innerhalb der festgesetzten Dünen nicht mehr gesondert festgesetzt, da sich zum einen die Lage und Ausbreitung verändert hat, und zum anderen diese insgesamt gemäß § 30 (2) BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope (Dünen) ausgewiesen und gesichert sind, einschließlich der Gehölzbestände.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</p>	<p>Mit der Aufstellung im nahezu vollständig besiedelten Bereich werden zwar keine zusätzlichen Bauflächen mit Bodenversiegelungen vorbereitet, jedoch ist in geringem Umfang innerhalb des bebauten Bereiches von einer dichteren und kompakteren Flächenausnutzbarkeit auszugehen. Es handelt sich im Wesentlichen um bestandsorientierte Festsetzungen und Anpassungen, so dass auch dem Grundsatz der Vermeidung in Bezug auf im Landesvergleich seltenen Bodenbereichen entsprochen wird.</p> <p>Die zusätzliche Bodeninanspruchnahme von Böden innerhalb des Siedlungsbereiches durch Erhöhung der Grundflächenzahl ist als Eingriff zu werten.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</p> <p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>Mit der überwiegend bestandsorientierten Festsetzung von Sondergebieten ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten. Die Schutzbestimmungen zum Trinkwasserschutzgebiet (Zone II und Zone III) sind einzuhalten.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</p>	<p>Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, da die Dünen entgegen den rechtskräftigen Ursprungsplänen mit Sondergebietsausweisungen als Grünflächen bzw. als Dünenengelände gesichert werden.</p>

Schutzgebiete und geschützte Objekte	
<p>Der Nordteil des Plangebietes wird durch einen zusammenhängenden Dünenkomplex geprägt. Dünen unterliegen generell dem Schutz als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Zudem sind die Dünen als bedeutend in der landesweiten Biotopkartierung sowie als wertvoller Brutvogelbereich herausgestellt.¹ Entlang des Spülsaumes am Strand im Norden und im Süden durch den Schutzdeich markiert, verläuft zudem die Grenze des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer, sowie das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet Niedersächsisches Wattenmeer. Beeinträchtigungen des Nationalparks bzw. der Natura-2000 Gebiete sind vor dem Hintergrund der bestehenden, nahezu vollständigen Bebauung sowie der fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen dem bebauten Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten.</p>	
Landschaftsrahmenplan²	
Im Plangebiet liegen keine weiteren aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor.	Aufgrund der Bestandssituation werden keine Maßnahmen erforderlich.

1.2.2 Artenschutz

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind³. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Somit ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁴

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

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

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt): Altgehölze im Plangebiet wie auch alte Gebäudeteile, Keller etc. mit Spalten und Hohlräumen, können Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Sommer- und Winterquartiere) für Fledermäuse erlangen. Zudem befinden sich entlang von Gehölzen oft Jagdrouten.

¹ aus <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

² Landkreis Aurich, 1996

³ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

⁴ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

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

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

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

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

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich zum einen um einen nahezu vollständig bebauten Siedlungsbereich handelt, der zum anderen im zentralen Bereich des Siedlungszusammenhangs von Juist eingebunden ist.

Eine Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) wird sich mit der Planung nicht signifikant verändern. Störepfindliche Tierarten sind im bebauten Bereich weder zu erwarten noch durch die bestandsorientierte Planung betroffen.

Zudem werden die Dünen als gesetzlich geschützte Biotope auch durch Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen erhalten und als zusammenhängender Biotopkomplex (Dünengelände) durch Betretungsverbote gesichert.

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

Da im Plangebiet im Wesentlichen nur eine bestandsorientierte Übernahme bestehender Nutzungen etc. erfolgt und auch die Grünflächen erhalten werden, ist nicht mit einer Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Bei einzelnen Baufeldverschiebungen und –anpassungen, oder einzelnen Gehölzinanspruchnahmen rückwärtiger Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten, Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

1.2.3 FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 grenzt in einem Abstand von etwa 160 m an das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer (Gebietsnummer VO1) bzw. an das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Meldenummer 2306-301) an.⁵

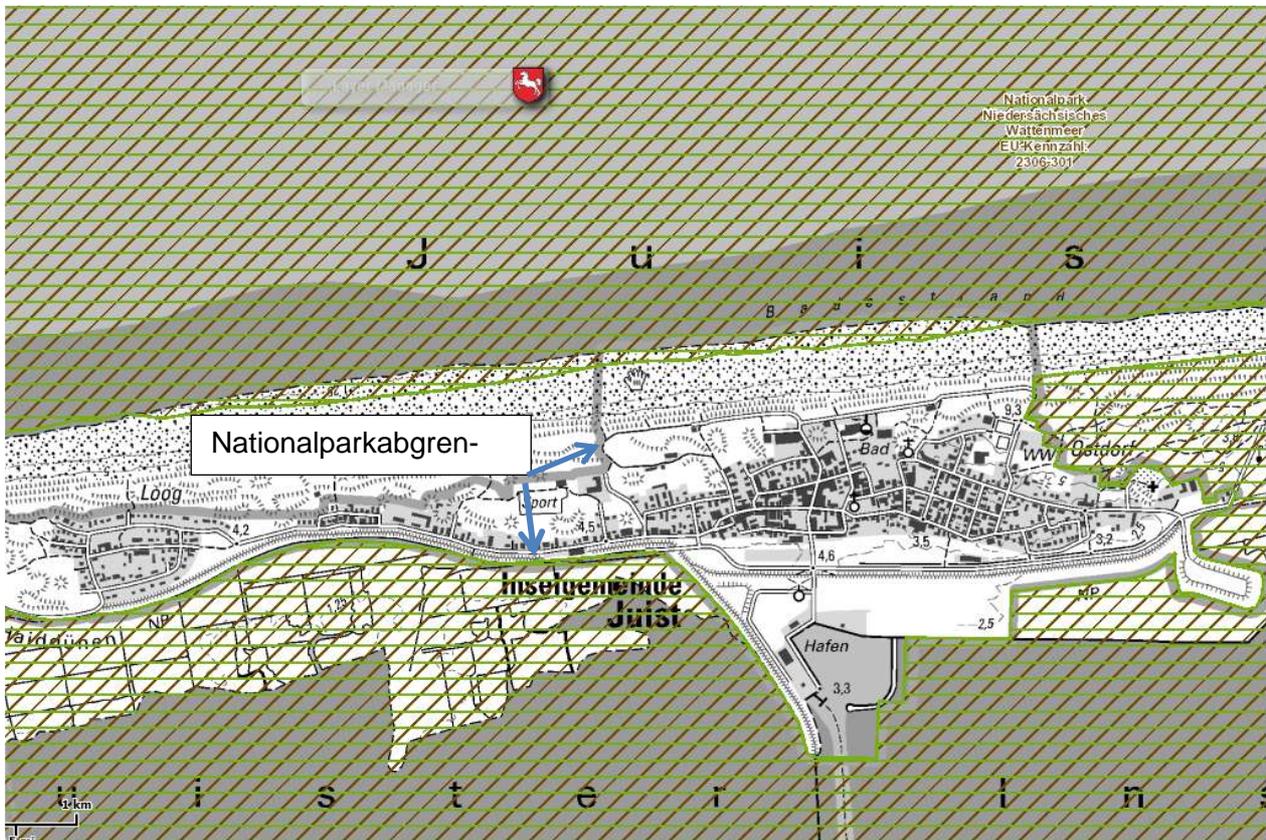


Abbildung 6: Lage des Plangebietes zu Natura 2000-Gebieten mit den Abgrenzungen zum FFH-Gebiet (braune Schraffur) und EU- Vogelschutz (grün) sowie Abgrenzung Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (graue Linie)

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

- aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und

⁵ aus <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

- zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.

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

Der Begriff „Erhaltungsziele“ ist wie folgt definiert:

Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes

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

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

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

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

- die prioritären Lebensraumtypen entkalkte Dünen mit Krähenbeere (Braundünen), festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen), Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)
- die weiteren Lebensraumtypen Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser, vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt, flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegrasswiesen), 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-Glanzkräuter.

Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Von folgenden Auswirkungen der Planung wird ausgegangen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht im Wesentlichen die bestandsorientierte Übernahme und Anpassung von Sonstigen Sondergebieten sowie Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges vor. Zudem werden die Verkehrsflächen sowie die Flächen für Versorgungsanlagen übernommen. Die vereinzelt vorgesehenen Erweiterungen bzw. Erhöhungen der Ausnutzungsziffern befinden sich innerhalb des Siedlungsraumes und umfassen bereits als Sondergebiete ausgewiesene Flächen.

Die im Norden ausgeprägten, umfangreichen Dünenbereiche werden als geschützte Biotope und als Grünflächen gesichert und auch die innerörtlich ausgebildeten privaten und öffentlichen Grünflächen werden übernommen.

Eine Beeinträchtigung ist als erheblich zu bewerten, wenn die Verwirklichung des Vorhabens die maßgeblichen Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Schutzgebietes mehr als nur unwesentlich und dauerhaft beeinträchtigt, so dass der Erhaltungszustand einer gebietscharakteristischen Art oder eines solchen Lebensraums nicht mehr günstig beurteilt werden kann.⁶

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

- Das Plangebiet mit den eingriffsrelevanten Vorhaben befindet sich außerhalb der FFH-Grenzen und grenzt auch nicht unmittelbar an.
- Die Dünen als prioritäre Lebensraumtypen in der Ausprägung als festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) sind als geschützte Biotope gesichert und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Die Bauflächenausweisung erfolgt im Wesentlichen bestandsorientiert, so dass Beeinträchtigungen der hier relevanten FFH-Lebensräume ausgeschlossen werden. Auch die von der Erweiterung betroffenen Biotopstrukturen des Siedlungsraumes (Gartenflächen) beinhalten keine FFH-Lebensraumtypen.
- Gleichfalls sind keine Beeinträchtigungen der in Anhang II der FFH-Richtlinie genannten und für den Küstenbereich relevanten bzw. im Nationalparkgesetz genannten Säugetier- und Fischarten zu erwarten.
- Nach den vorliegenden Kenntnissen weist der Siedlungsraum von Juist zwar einen für Brutvögel wertvollen Bereich auf, aber aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzung wird sich diese Wertigkeit durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich ändern. Die Funktionen als Brut- und Raststandort für die im Wattenmeer vorkommenden Vogelarten werden in den wesentlichen Grundzügen erhalten bzw. nicht tangiert bzw. werden durch die Grünflächenausweisung gegenüber der Ursprungsfestsetzung nachhaltig gesichert. Insofern sind keine Betroffenheiten der bedeutenden Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet anzunehmen.
- Durch die Bestandssituation im Siedlungszusammenhang von Juist und der bestandsorientierten und auf den Siedlungsraum beschränkten Bebauung sowie den bestehenden menschlichen Aktivitäten des insgesamt touristisch genutzten Bereiches liegt bereits eine Vorbelastung des Raumes vor. Eine Beanspruchung von unbelasteten Freiflächen liegt nicht vor, so dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen (optische und akustische Beunruhigung etc.) auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten sind.
- Somit werden keine Beeinträchtigungen des maßgeblichen Rast- und Brutgeschehens angenommen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands gebietscharakteristischer Arten oder eines solchen Lebensraums sind auf Grundlage der Planung nicht zu erwarten. Insofern sind insgesamt keine erheblichen Betroffenheiten der maßgeblichen Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des FFH-Gebietes sowie des EU-Vogelschutzgebietes abzuleiten.

Zusammenfassend wird eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der benachbarten Natura 2000-Gebiete ausgegangen, ein weitergehendes Prüferfordernis besteht nicht.

⁶ Gebietsschutz im Planungsrecht – „Natura 2000“ als Problem der Bau- und Fachplanung, Seminar des Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung vhw, 14.01.2016, Referent Reinhard Wilke (stv. Vors. des Bau- und Immissionschutzsenats am OVG Schleswig-Holstein)

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 liegen bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 8A, 8B, 9 und 12 bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor, die bereits Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Kur-, Heil- und Erholungszwecke vorsehen.

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen, vorliegender Fachdaten und der Erfassung der Realnutzungen (Stand 2015, Ergänzung 2017).

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt werden die Nutzungen und Biotoptypausprägungen herangezogen. Die örtliche Überprüfung erfolgte schwerpunktmäßig im Siedlungsbereich und auf den Abgleich der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgestellten Grünflächen und Gehölzbeständen, diese wurden zusätzlich mit Hilfe von Luftbildern abgeglichen.

Für Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches liegen Kartierungen des NLWKN vor. Die Benennung und Abgrenzung der Biotopstrukturen erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Juli 2016, Neuauflage Februar 2020).

derzeitiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den zentralen Siedlungsbereich von Juist, mit öffentlichen Einrichtungen wie Schwimmbad, Beherbergungsbetrieben mit Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen sowie Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben und privat genutzten Einfamilienhäusern mit individueller Gartennutzung.

Neben den Gärten gibt es im Siedlungszusammenhang aber auch parkartige Grünflächen, wie dem Kurpark, die neben gepflasterten Bereichen auch Strauch-, Rosen- und Staudenbeete sowie Rasenflächen aufweisen. Die weitere, parkartige Grünfläche liegt an der Hellerstraße (Januspark) und weist einen höheren Anteil an standortgerechten Gehölzen im Übergang zum Dünenbereich auf, der insgesamt naturnäher ausgeprägt ist, aber auch Rasenflächen aufweist.

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich zum einen um rückwärtige Dünenbereiche wie zwischen Damenpfad und Gräfin-Theda-Straße, ausgeprägt als überwiegend dichter Bewuchs aus Kartoffelrosen und Dünengehölzen, oder um größere, rasendominierte Gärten wie an der Wilhelmstraße.

Teilweise gliedern einzelne Baumreihen und Baumbestände den Siedlungsraum, wobei es sich neben Silberpappeln vielfach um Bergahorn, Eschen, Erlen und Kastanien handelt.

Im Übergang von der Siedlungsbebauung der Wilhelmstraße zu den südlich angrenzenden Deichvorlandflächen sind gehölzreiche Gärten ausgeprägt, die neben Rasenflächen und einzelnen Stauden auch Laub- und Obstgehölze aufweisen. Der Übergang zu dem Deichvorland wird durch ein dichtes, überwiegend von Weiden bestimmtes Gehölz geprägt.

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

Die Dünenbereiche außerhalb des Siedlungsraumes von Juist sind im Rahmen der Basiserfassung im Auftrag des NLWKN und der Nationalparkverwaltung kartiert worden. So schließen an den Siedlungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 unterschiedliche Küstendünenbiotope an. Diese umfassen Grasfluren der Graudünen (KDG) mit Dominanz von Strandhafer und Sandsegge, neben Kartoffelrosengebüsch der Küstendünen (KGX) und sonstiges Küstendünengehölz aus heimischen Arten (KGH mit Weißdorn, Hundsrosen, Eberesche und Holunder).

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

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer unveränderten Nutzung des zentralen Bereichs von Juist auszugehen. Neben dem Wechsel von dichter Bebauung und einzelnen parkartigen Freiflächen bestimmen insbesondere der geschützte Dünenkomplex im Norden und die offenen Marschflächen im südlichen Abschluss die Biotop- und Landschaftsstruktur des Plangebietes.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 23,46 ha, wobei es sich bei etwa Zweidrittel der Fläche um Siedlungsflächen im Bestand handelt, die übrigen Flächen beinhalten innerörtliche Grünflächen und die geschützten Küstendünen.

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind jüngere Dünen und Flugsande, auf denen sich zum einen Regosole entwickelt haben (flachgründige Böden aus kalkarmen Lockergesteinen), die den Kernbereich der Bodenbildung im Siedlungsbereich umfasst. Nach Norden und im Westen schließen mittlere Lockersyrosemböden an, die als Rohboden am Beginn der Bodenbildung auf Lockergestein stehen. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen dieser Sandböden weisen diese im Landesvergleich nur eine geringe flächenhafte Verbreitung auf. Daher werden sie im Suchraum für schutzwürdige Böden als `seltene Böden` gefasst.⁷

Nach Norden schließt sich der Strandbereich mit den offenen Sandflächen (mittlerer Strandboden) an, während nach Süden Böden der jungen Marsch als mittlere Kalkmarsch anschließen.

⁷ NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, Zugriff 10/2019

In Bezug auf Bodenparameter sind die Regosole und auch überwiegend die Syrosemböden wie folgt einzustufen: Die Böden im Plangebiet weisen eine meist geringe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Lediglich im südlichen Bereich tritt ein Streifen mit sehr hoher Verdichtungsempfindlichkeit auf. Zudem weist der Boden eine sehr geringe standörtliche Verdichtungsempfindlichkeit und überwiegend geringe Bodenfruchtbarkeit auf .

Demgegenüber weisen die Böden der jungen Marsch im Süden eine sehr hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf und sind gegenüber Bodenverdichtungen gefährdet.

Die Bodenversiegelung schwankt von annähernd 100 % im zentralen Straßen- und Siedlungsbereich bis zu unversiegelten Grün- und Dünenflächen.⁸

Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer unveränderten Nutzung und Bodenbeanspruchung auszugehen.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet.

Der Grundwasserhorizont variiert im Plangebiet. In der zentralen Ortslage wird die Grundwasserstufe mit GWS 4 (tief) eingestuft, bei einem mittleren Grundwasserhochstand von über 4 bis 8 dm und einem mittleren Grundwassertiefstand von >13 bis 16 dm. Nach Norden und Westen sinkt der mittlere Grundwasserhoch- und tiefstand auf > 20 dm, die Grundwasserstufe ist grundwasserfern (GWS 7).

Demgegenüber ist in der Marsch eine geringe Grundwasserstufe mit Grundwasserständen von > 2 dm (GW-Hochstand) bis > 4 bis 8 dm zu erwarten.⁹

Die Grundwasserneubildungsrate liegt innerhalb des unbebauten Dünenbereiches im Norden mit einer durchschnittlichen Neubildung von >400 bis 450 mmm im Jahr sehr hoch, sinkt jedoch in Bereich des Kernbereiches der Besiedlung auf >50 bis 100 mm/Jahr.

Aufgrund der Dünen- und Flugsandböden und in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckenden Schichten ist das Schutzpotential insgesamt gering einzustufen. Der Grundwasserleiter ist versalzt, wobei in den Dünenbereichen nur eine Versalzung in den tieferen Schichten vorliegt.¹⁰ Darüber hat sich eine, von Niederschlagswasser gespeiste Süßwasserlinse gebildet, die zur Trinkwasserversorgung der Insel genutzt wird.

Ein Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone II und III ist großflächig ausgewiesen.

⁸ NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, - Bodenkunde -Zugriff 10/2019

⁹ NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, - Bodenkunde Bodenwasserhaushalt; Zugriff 10/2019

¹⁰ NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, - Hydrogeologie; Zugriff 10/2019

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer unveränderten Ausprägung der Grundwassersituation auszugehen.

2.1.4 Klima, Luft

derzeitiger Zustand

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse unterliegen die Inseln dem ausgleichenden Klima des Meeres mit milden Wintern und kühlen Sommern. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9°C und der Jahresniederschlag beträgt im langjährigen Mittel 797 mm.¹¹

Für das Kleinklima sind die vorhandenen Gehölze und die Gebäude als windbrechende Elemente sowie der Anteil an Versiegelungen von Bedeutung. Diesbezüglich wird dem zentralen Siedlungsbereich mit einer hohen Verdichtung ein Siedlungsklima zugeordnet, während den Grünflächen und insbesondere den zusammenhängenden Dünenkomplexen eine ausgleichende Wirkung zukommt. Insgesamt ist aufgrund der hohen Luftaustauschfunktion auf Juist ein ausgeglichenes maritimes Klima anzunehmen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft/Ortsbild

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst den Ortskern von Juist, in dem die höchste bauliche Dichte vorliegt. Das Ortsbild ist geprägt von zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Satteldach und rotem Klinkerstein. Die städtebauliche Verdichtung ist im Bereich der Strandstraße hoch und nimmt nach Westen und Osten hin ab. Hier dominieren auch Geschäfte, Gastronomie und Hotels sowie Pensionen.

Mit dem Kurpark ist eine Gestaltungs- und Grünfläche mit unterschiedlichen Elementen zum Verweilen und für Aktionen umgesetzt, gegliedert durch Strauch- und Staudenbeete sowie Rasenflächen. Die öffentliche Grünfläche an der Hellerstraße (Januspark) ist mit einem höheren Anteil an standortgerechten Gehölzen im Übergang zum Dünenbereich insgesamt naturnäher, aber durch Wege und offene Rasenflächen erlebbar und erschlossen.

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich zum einen um rückwärtige Dünenbereiche wie zwischen Damenpfad und Gräfin-Theda-Straße, sowie an der Warmbadstraße, zum anderen um größere, rasendominierte Gärten wie an der Wilhelmstraße.

Der südöstliche Siedlungsrand an der Wilhelmstraße ist mit den gehölzreichen Gärten und einem dichten Gehölzstreifen naturnah eingerahmt. Weitere Gehölze gliedern auch den Siedlungsbereich von Juist.

¹¹ NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, - Klima und Klimawandel; Zugriff 10/2019

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

So wird dieser Dünenkomplex neben der typischen Geländemorphologie auch durch den Wechsel von offenen, einsehbaren Bereichen mit Strandhafer und unterschiedlichen Gehölzbeständen, unter anderem auch von Kartoffelrosen, bestimmt.

Die Dünen leiten zu den vorgelagerten weiträumigen Strandbereichen über.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer unveränderten Ausprägung sowohl der Siedlungsstrukturen als auch der Grünflächen auszugehen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.¹²

Das Plangebiet umfasst in verdichteter Bauweise mit kompakten Gebäudekomplexen sowohl Geschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotels, Pensionen, Ferienwohnen und auch noch (Dauer-)Wohnen. Diese Vielfalt an Nutzungen prägt den Ortskern von Juist und unterstreicht die Bedeutung des Plangebietes für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung einschließlich Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.

Insbesondere der Dünenkomplex im nördlichen Teil des Plangebietes, aber auch die innergebietslichen privaten und öffentlichen Grünflächen sind wertvolle Landschaftsstrukturen, die über Wege erschlossen und erlebbar sind. Über innerörtliche Straßen- und Wegeverbindungen ist eine Erreichbarkeit des Strandes gegeben.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer unveränderten Beibehaltung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb dieses Siedlungsbereiches auszugehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Im Plangebiet sind einzelne Gebäude als Baudenkmale vorhanden, die in der Planzeichnung entsprechend herausgestellt sind. Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

An Sachgütern materieller Bedeutung sind die umfangreichen Gebäudekomplexe mit Wohn-, Beherbergungs- und Gastronomiebereichen vorhanden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer unveränderten Nutzung des Siedlungsbereiches auszugehen.

¹² Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

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

Besondere Wechselbeziehungen sind zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen für den Siedlungsbereich von Juist nicht abzuleiten. Doch sind in Bezug auf die Erholungseignung neben der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Küstenbereiches am Deich mit der unmittelbaren Nähe zur Nordsee und insbesondere den Dünen und dem Strand auch die vorhandene touristische Infrastruktur und die inseltypische Bebauung ausschlaggebend.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung und Beibehaltung der Nutzungen ist keine Änderung der Wechselwirkungen erkennbar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 sind folgende Festsetzungen vorgesehen, die in Bezug auf die Änderungen gegenüber den Ursprungsbebauungsplänen, einschließlich der Änderungsverfahren, auf zusätzliche Flächeninanspruchnahmen oder wesentliche Änderungen geprüft werden, die als erhebliche Beeinträchtigungen und somit als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaft zu berücksichtigen sind:

Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbehergung gemäß § 11 BauNVO

- Übernahme der bestehenden Festsetzungen mit einzelnen bestandsorientierten Anpassungen wie Verschiebung von Baugrenzen, einzelnen Baufelderweiterungen und Reduzierung von Baufeldern an anderer Stelle durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
- Insgesamt keine Erhöhung der bestehenden planungsrechtlichen Baumöglichkeiten.
 - **Kein Eingriff**
- Erweiterung der bestehenden Festsetzungen mit einzelnen bestandsorientierten Anpassungen der Grundflächenzahl (wie im Bereich des SO 2 Hotel), sowie Erweiterung der Grundflächenzahl zur Erhöhung der Baumöglichkeiten (wie im Bereich SO 1 an der Gräfin-Theda-Straße)
 - **Eingriff durch Erhöhung der Flächeninanspruchnahme**

Fläche für den Gemeinbedarf

- Übernahme der Kirchen und den kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Übernahme der öffentlichen Verwaltungen/Rathaus,
- Übernahme der Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) mit einer geringfügigen Aufweitung des Baufeldes, ohne sonstige Erhöhungen
 - **Kein Eingriff**

Öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Übernahme der Straßen, Wohnwege und fußläufigen Verbindungen,
- Anpassung an die bestehende Erweiterung des Wendehammers im Norden und der Fläche für Aufenthalt gemäß Baugenehmigung.
 - **Kein Eingriff**

Fläche für Versorgungsanlagen

- Übernahme der Versorgungsanlagen.
 - **Kein Eingriff**

Öffentliche Grünfläche

- Übernahme der Festsetzungen mit den Zweckbestimmungen: Parkanlage; Aussparungen der bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude durch gebäudebezogene Baufelder.
 - **Kein Eingriff**

Private Grünfläche

- Übernahme der privaten Grünflächen,
- Erweiterung der privaten Grünfläche um eine Sondergebietsfläche südlich des Kurhaus Juist, nördlich Gräfin-Theda-Straße,
- Umwandlung der öffentlichen Grünfläche im Westen (zwischen Damenpfad und Gräfin-Theda-Straße) - bestandsorientiert - in eine private Grünfläche,
 - **Kein Eingriff**

Dünengelände

- Änderung der in den Ursprungsbebauungsplänen als Sondergebietsflächen bzw. als Grünflächen festgesetzten Dünenbereiche im Norden
- Sicherung des gesamten Dünenkomplexes als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG, einschließlich der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die gesonderte Ausweisung von Erhaltflächen ist aufgrund der Sicherung und Übernahme als geschütztes Biotop der Küstendünen nicht erforderlich, da der gesetzliche Biotopschutz alle Küstendünenausprägungen einschließt, auch Küstendünen-Gebüsch und –wald.
 - **Sicherung des Dünengeländes als geschützte Biotope,**
 - **kein Eingriff**

Fläche mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

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

Zu erhaltende Bäume

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

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

- Übernahme der bestehenden Festsetzungen innerhalb der Grünflächen,
 - **Kein Eingriff**

Nationalpark Wattenmeer

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

Nachrichtliche Übernahme

- Die Übernahme der Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen, zu gewidmeten Schutzdünen, der Deichschutzzone und des gewidmeten Deichs bedingen keine Änderungen und lösen keinen Eingriff aus.

Wie aus der vorhergehenden Aufstellung ersichtlich, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 nur innerhalb bestehender Sondergebietsausweisungen zusätzliche Baumöglichkeiten über das bisherige, planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt.

Grünflächen werden nicht überbaut oder reduziert, die Dünen werden entsprechend des Bestandes als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG, Düne, gesichert. Somit sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur in einzelnen Sondergebietsabschnitten (vgl. Eingriffsregelung Kap. 2.3.3) zu erwarten.

Daher werden die im Weiteren schutzgutbezogenen Auswirkungen nur auf die zusätzliche, erhebliche Flächeninanspruchnahme bezogen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gehen Gartenbiotope verloren. Eine besondere biologische Vielfalt ist aufgrund der siedlungstypischen Strukturen nicht abzuleiten.

Dennoch ergibt sich insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotop- und Lebensraumverluste, die in die Eingriffsbilanzierung einzustellen sind.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden in geringem Umfang Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die zusätzliche Neuversiegelung im Plangebiet wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht. Jedoch handelt es sich nur um einzelne bauliche Erweiterungen und um eingeschränkte Grundstücksflächen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht abgeleitet wird.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Von erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Luftqualität und das Kleinklima ist jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung und des hohen Luftaustauschprozesses nicht auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit der Erweiterung der baulichen Nutzungen werden innerhalb des Siedlungszusammenhanges keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes erwartet. Insbesondere an der Wilhelmstraße dienen die Gehölzstrukturen auf den angrenzenden Flächen für die Beibehaltung der Siedlungsrandstrukturen. Die bedeutenden Landschafts-/Dünenstrukturen im Norden werden erhalten.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen, und bei den Sachgütern handelt es sich um unterschiedlich gestaltete Gartenbereiche.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort.

Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

Darüber hinaus wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen:

- Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden im Bestand erhalten und dauerhaft gesichert.
- Die Dünen des Siedlungsbereiches ab einer Größe von 100 m² und das zusammenhängende Dünengelände werden als gesetzlich geschütztes Biotop – Düne – gemäß § 30 BNatSchG übernommen.
- Die im Ursprungsplan festgesetzten und nach Überprüfung und Luftbildauswertung noch vorhandenen Laubbäume werden übernommen und als zu erhalten festgesetzt. Auch neben den als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen sind die Gehölzbestände im Siedlungsbereich von Juist zu erhalten. Abgänge sind durch standortgerechte Laubbäume wie der inseltypischen Silberpappel (*Populus alba*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), diverse Weiden wie Silberweide (*Salix alba*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) zu ersetzen.
- Zum Grundwasserschutz sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzzonen II und III, (Auflagen der WSG-VO vom 07.02.1969 und der landesweiten allgemeinen Schutzgebietsverordnung (SchuVO) vom 09.11.2009) zu beachten.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wie Fledermäuse oder Brutvögel sind die bauvorbereitenden Maßnahmen, insbesondere ggf. erforderliche Gehölzfällungen, außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere bei zu erhaltenden Gehölzen der rückwärtigen Gartenbereiche, sollten diese während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Zur Förderung der standortgerechten Dünenvegetation sind im gesamten Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose
(*Rosa rugosa*), japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Trau-
benkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
(das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie
auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher
Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetz-
es meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -
Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unver-
züglich gemeldet werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundstücksflächen sollen während der Bau-
phase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt
werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem
Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen
Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Boden-
veränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-
schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

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

Raumbildende Baumarten

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa spinosissima</i>

Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinera</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Sand-Kriechweide	<i>Salix repens ssp. argentea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Heimische Obstsorten (Auswahl)

Äpfel:

Belepsch
Boskopp
Grahams Jubiläumsapfel
Holsteiner Cox
Jakob Fischer
Klarapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette

Birne:

Doppelte Philipsbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Köstliche von Charneu
Vereinsdechantsbirne

Pflaume:

Bühler Frühzwetschge

2.3.3 Eingriffsregelung

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung auf Teilflächen erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie den Boden.

Mit der Planung ergeben sich insbesondere folgende Änderungen gegenüber dem bestehenden Planrecht, die zu einer höheren Flächenausnutzbarkeit führen und somit als eingriffsrelevant eingestuft werden:

- Im Bereich des Sondergebietes SO 1 zwischen Damenpfad und Gräfin-Theda-Straße wird die GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht;
- nördlich der Gräfin Theda-Straße erfolgt eine Ausweitung des Baufelds bzw. Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4.
- Im SO 1 südlich Wilhelmstraße erfolgt auf einem Grundstück eine bestandsorientierte Rücknahme der GRZ von 0,9 auf 0,8,
- Im SO 1 wird das Quartier zwischen Warmbadstraße, Friesenstraße und Hellerstraße bestandsorientiert angepasst (Erhöhung der GRZ).
- Im SO 1 zwischen Wilhelmstraße und Carl-Stegmann-Straße, westlich Warmbadstraße, wird das Quartier an den Bestand angepasst (Erhöhung der GRZ).
- Im SO 2 Hotel an der Strandpromenade erfolgt eine bestandsorientierte Anpassung und im SO 2 Hotel südlich Friesenstraße eine kleinflächige Erhöhung der GRZ.
- Im SO 4 Lebensmittelmarkt erfolgt eine Anpassung an den Bestand bzw. eine Erweiterung der GRZ.

Für die Kompensationsermittlung wird auf Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Städtetages* (2013) eine überschlägige Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Erhöhung der Ausnutzungsziffern bzw. durch Gegenüberstellung von planungsrechtlichen Bestand¹³ und Planung durchgeführt. Hierbei wird auch die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung für Nebenanlagen berücksichtigt, nach der die Grundfläche für Anlagen von bis zu 50 % überschritten werden darf, bzw. bis maximal 80%, Ausnahmen können zugelassen werden.

¹³ Die Wertigkeiten der Ursrungspläne werden denen der Arbeitshilfe zur besseren Vergleichbarkeit angepasst

Sondergebiet SO 1 zwischen Damenpfad und Gräfin-Theda-Straße

Bestandswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,4 auf 6.490 m ²			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (60%)	3.894	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	2.596	1	2.596
Teilfläche vorher	6.490		2.596

Planungswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,5 auf 6.490 m ²			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (rd. 75%)	4.868	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	1.622	1	1.622
Teilfläche nachher	6.490		1.622

Kompensationsdefizit von **974 Werteinheiten**

Sondergebiet SO 1 nördlich Gräfin-Theda-Straße

Bestandswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,3			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (45%)	1.350	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	1.650	1	1.650
Teilfläche vorher	3.000		1.650

Planungswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,4			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (rd. 60%)	1.800	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	1.200	1	1.200
Teilfläche nachher	3.000		1.200

Kompensationsdefizit von **450 Werteinheiten**

Sondergebiet SO 1 südlich Wilhelmstraße

Bestandswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,9			
überbaubare Fläche (90%)	297	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	33	1	33
Teilfläche vorher	330		33

Planungswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (rd. 80%)	264	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	66	1	66
Teilfläche nachher	330		66

Kompensationsüberschuss von + **33 Werteinheiten**

Sondergebiet SO 1 Quartier zwischen Warmbadstraße, Friesenstraße und Hellerstraße

Bestandswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,6			
überbaubare Fläche (80%)	2.400	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	600	1	600
Teilfläche vorher	3.000		600

Planungswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,7			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (rd. 80%)	2.400	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	600	1	600
Teilfläche nachher	3.000		600

Kompensationsdefizit. **0 Werteinheiten**

Sondergebiet SO 1 Quartier zwischen Wilhelm – u. Carl-Stegmann-Straße, westl. Warmbadstraße

Bestandswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,5			
überbaubare Fläche (75%)	5.123	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	1.707	1	1.707
Teilfläche vorher	6.830		1.707

Planungswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,6			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (rd. 80%)	5.464	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	1.366	1	1.366
Teilfläche nachher	6.830		1.366

Kompensationsdefizit. **341 Werteinheiten**

Sondergebiet SO 2 Hotel an der Strandpromenade

Bestandswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,7			
überbaubare Fläche (80%)	2.592	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	648	1	648
Teilfläche vorher	3.240		648

Planungswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (80%)	2.592	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	648	1	648
Teilfläche nachher	3.240		648

Kompensationsdefizit. **0 Werteinheiten**

Sondergebiet SO 2 Hotel südlich Friesenstraße

Bestandswert	Größe m²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,8			
überbaubare Fläche (80%)	584	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	146	1	146
Teilfläche vorher	730		146

Planungswert	Größe m²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 1,0	730	0	0
überbaubare Fläche (100%)			
Teilfläche nachher	730		0

Kompensationsdefizit. **146 Werteinheiten**

Sondergebiet SO 4 Lebensmittelmarkt

Bestandswert	Größe m²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,5			
überbaubare Fläche (75%)	173	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	57	1	57
Teilfläche vorher	230		57

Planungswert	Größe m²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,6			
überbaubare Fläche (80%)	184	0	0
nicht überbaubare Freifläche	46		46
Teilfläche nachher	230		46

Kompensationsdefizit. **11 Werteinheiten**

Sondergebiet SO 4 Lebensmittelmarkt

Bestandswert	Größe m²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,4			
überbaubare Fläche (60%)	780	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	520	1	520
Teilfläche vorher	1.300		520

Planungswert	Größe m²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,6			
überbaubare Fläche (80%)	1.040	0	0
nicht überbaubare Freifläche	260		260
Teilfläche nachher	1.300		260

Kompensationsdefizit. **260 Werteinheiten**

Mit der Erhöhung der Ausnutzbarkeit innerhalb der bereits rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebietsflächen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von insgesamt 2.149 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

Externe Kompensation

Als externe Kompensationsmaßnahme ist die Umsetzung von Pflegemaßnahmen auf einer gemeindeeigenen Fläche im Ortsteil Loog durchzuführen. Das Flurstück (Gemarkung Juist, Flur 9, Flurstück 2/141, südlich des Loogster Pad) umfasst eine Fläche von 1.267 m²; abzüglich der Zugangsflächen zum Spielplatz, verbleiben noch etwa 900 m², auf denen Pflegemaßnahme zum Entfernen von Kartoffelrosen- und Brombeerbeständen und zur Entwicklung standortgerechter Dünenvegetation umgesetzt werden können.

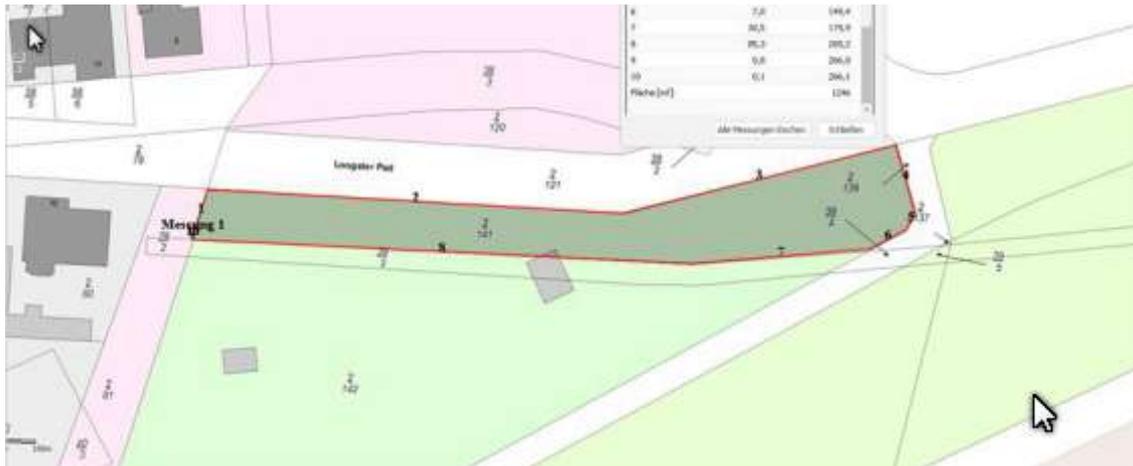


Abb. 8: Ausschnitt aus der Liegenchaftskarte zur Lage der Kompensationsfläche



Abb. 9: Übersicht der Lage im östlichen Bereich des Ortsteils Loog, südlich des LoogsterPad

Die Umsetzung der Maßnahmen und die Pflege umfasst:

- Entfernung nicht standortgerechter Gehölzarten wie Kartoffelrosen, später Traubenkirsche und Brombeere, wobei auch die Wurzeln zu entnehmen sind.
Diese Umsetzung ist unter Beachtung der Minimierung von Beeinträchtigungen in den Dünenbereich schonend durchzuführen (mittels Grabegabeln o.ä.) und der Boden ist auf der Fläche zu belassen, bzw. wieder anzudecken.
Einzelne standortgerechte Gehölze wie Holunder und Dünenrose sind zu erhalten.
- Nach erfolgter Entnahme ist die Fläche mit Strandhafer (etwa 2,5 Pflanzen pro m²) zu bepflanzen.
- Zur Sicherung des Fortbestandes des offenen Dünenbereiches ist eine jährliche Pflege bzw. Kontrolle des Bestandes im Herbst durchzuführen, um ungewolltes Aufkommen und Ausbreiten von Kartoffelrosen etc. gezielt zu unterdrücken.

Die Durchführung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung und durch Fachpersonal umzusetzen, um sicherzustellen, dass zum einen die wertvollen Dünenbereiche und Bodenhorizonte geschont werden und zum anderen nur die nicht standortgerechten Gehölzarten wie Kartoffelrosen, späte Traubenkirsche und Brombeere entfernt werden. Auch die Pflegemaßnahmen sind durch Fachpersonal durchzuführen.

Exkurs: Problematik der Kartoffelrose

Die Kartoffelrose als invasiver Neophyt ist auf Juist weit verbreitet. Nach der Studie der Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer (Schriftenreihe Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, Mai 2006) sind auf Juist die drittgrößten Bestände der ostfriesischen Inseln ausgebildet, und diese Verbreitung zeigt einen eindeutigen Schwerpunkt in den Siedlungsbereichen (auch im Ortsteil Loog)¹⁴. Die Art verdrängt zunehmend die natürliche, offene Grasflur der Küstendünenvegetation. Im Gegensatz zu der Grasflur der Küstendünen oder der Küstendünengehölze sind die Kartoffelrosenbestände artenarm, verdrängen typische Arten durch Beschattung und setzen somit die Artenvielfalt herab. Doch sind Kartoffelrosenbestände aufgrund der Wurzel Ausbildung und Austriebsfähigkeit nicht leicht zu bekämpfen.

Zur Bekämpfung und Eindämmung der Kartoffelrose sind in der Nationalparkstudie verschiedene Maßnahmen aufgezeigt worden, die aber nur teilweise umsetzbar sind:

- Mehrmaliges Schneiden oder Mähen im Jahr führt zu einer Abnahme der Vitalität der Pflanze, so dass typischen Arten das Ausbreiten wieder ermöglicht wird. (Nachteil: nur Eindämmung der Vitalität aber keine dauerhafte Bekämpfung trotz regelmäßiger und langjähriger Maßnahme).
- Ausgraben der Rose mit Ermöglichen der standortgerechten Wiederbesiedlung der Düne, aufgrund der Erosionsgefahr nur in einzelnen, begrenzten Abschnitten möglich.
- Schafbeweidung zur Eindämmung, jedoch erhöhte Eutrophierungsgefahr und Trittbelastung.
- Eindämmung der Weiterverbreitung durch Aufklärung der Bevölkerung mit Verzicht auf Neupflanzungen und Umwandlung in standortgerechte Bestände.

Auch im Arbeitsprogramm 2017 – 2020 der bestehenden Kooperationsvereinbarung zwischen der Inselgemeinde Juist und der Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer sind konkrete Naturschutzmaßnahmen vereinbart worden, die „die Eindämmung der Ausbreitung von Neophyten wie der Spätblühenden Traubenkirsche und der Kartoffelrose“ als Maßnahme vorsieht.

Am Standort im Loog sind die Zurückdrängungsmaßnahmen durch Entnahme geboten und umsetzbar, da

- die umgebende Straße eine direkte Zugänglichkeit der Fläche ermöglichen,
- die zunehmende Ausbreitung der Kartoffelrose nach Osten auch auf angrenzende, schützenswerte Dünenbereiche übergreift
- noch vorhandene, aber durch die Ausbreitung gefährdete Küstendünenflur bestehen, von denen bei Entnahme der Kartoffelrosen noch ein Samen- und Verbreitungspotential besteht.

Ergänzend zu dieser Maßnahme wird die Gemeinde Juist bei Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verbot von Kartoffelrose und Spätblühenden Traubenkirsche textlich festsetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 19).

Kompensationsflächenwert

Die Bewertung der Biotopstrukturen erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) und dem Gutachten zur Ermittlung potentieller Kompensationsflächen (Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, 2018). Während die Küstendünen-Grasfluren unterschiedlicher Ausprägung als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG eingestuft werden, ergibt sich der Wert des Kartoffelrosen-Gebüschs nur aufgrund der Standortbedingungen (Drachenfels, 2016: „Bei KGX und KGY bezieht sich der Schutz nur auf den Dünenstandort und ggf. standortgemäße Bestandteile der Vegetation.“)

Demnach bezieht sich die Kompensationsmaßnahme auf die Wiederherstellung der standortgerechten Vegetationseinheit zu dem Ausgangs- bzw. Zielbiotop der Grasflur der Küstendünen (KDGS). Als Kompensationsflächenfaktor zur Wiederherstellung der standortgerechten Vegetationseinheit des geschützten Biotops wird ein Flächenfaktor von 1:1,5 angesetzt.

Bezogen auf die Kompensationsfläche wird bei Durchführung der Kompensationsmaßnahme entsprechend der Flächengröße des Kartoffelrosenbestandes von etwa 900 m² ein Kompensationsflächenfaktor von 1.350 WE angesetzt.

Innerörtliche Kompensation im Januspark

Als weitere Kompensation besteht innerörtlich die Möglichkeit im Bereich der öffentlichen Grünflächen `Januspark` durch Umsetzung von ergänzenden Maßnahmen die Arten- und Strukturvielfalt zu erhöhen. Der als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzte Januspark ist neben den dichten einrahmenden Gehölzen weitgehend durch offene Scherrasenflächen geprägt. Hier sind in Kombination mit den naturnahen Gehölzbeständen die offenen Scherrasenflächen vielfältiger und standortgerechter durch folgende Einzelmaßnahmen zu gestalten:

- Anlage einer Dünenstruktur auf rd. 50 m² mit Pflanzung und dauerhaften Pflege einer Küstendünengrasflur. Um eine zielgerichtete Vegetationsentwicklung zu gewährleisten, ist zunächst auf einer naturnah strukturierten und geschwungenen Fläche die Grasnarbe

der Grünlandfläche zu entnehmen. Nach erfolgter Entnahme ist der offene Bodenbereich mit Strandhafer (etwa 2,5 Pflanzen pro m²) zu bepflanzen. Eine Entwicklungspflege ist in den ersten fünf Jahren durchzuführen, um die sich einstellende Küstendünenflur zu sichern.

- Im zentralen Bereich der Grünfläche ist auf einer rd. 20 x 3 m großen Fläche eine standortgerechte Blühwiesenmischung für trockene Standorte einzusäen und extensiv zu pflegen.
- Ergänzend ist eine 2 x 20 m lange Strauchhecke aus Blühsträuchern wie z.B. durch Pflanzung von Dünenarten wie Dünenrose und Strandhafer oder durch die Ansaat und extensive Pflege von n Blühwiesenmischungen zu gestalten.

In den Rand- und Saumbereichen der verbleibenden öffentlichen Grünflächen ist eine extensive Grünflächenpflege umzusetzen. Auf Grundlage des planungsrechtlichen Bestandes der Grünfläche und der überwiegend einheitlichen Rasenstruktur ist durch Entwicklung einer Küstendünengrasflur, eines standortgerechten Blühstreifens sowie einer Strauchhecke eine Erhöhung der Struktur- und Vegetationsvielfalt zu erreichen.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist insgesamt ein Kompensationswert von 300 Werteeinheiten zu erzielen.

Kompensationsfläche am Yachtclub

Darüber hinaus steht eine weitere Fläche zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche nördlich des Yachtclubs, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 und Nr. 7 als Grünfläche, Grünland, ausgewiesen ist. Diese Maßnahme umfasst ausschließlich Flächen innerhalb der Deichschutzzone, wobei die Grenze die Deichschutzlinie darstellt, zu der ein 3m-Abstand einzuhalten ist.

Während auf der überwiegenden, westlichen Fläche ein extensives Grünland, bzw. eine grasreiche Brache vorliegt, auf der sich neben Gräsern und einzelnen Hochstauden auch einzelne Sträucher entwickelt haben, ist die Ostfläche parallel des Weges von einem Bestand des japanischen Staudenknöterichs bewachsen. Am südlichen Rand im Übergang zu dem Gebäude des Yachtclubs befindet sich eine freiwachsende Laubgehölzhecke standortgerechter Arten (u.a. Weißdorn), die als solche zu erhalten ist.



Fotos: NWP 2018



Abb. 10: Lageübersicht der Kompensationsfläche am Yachtclub

Zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf dieser Teilfläche ist zunächst das Zurückdrängen und Entfernen des japanischen Staudenknöterichs (*Fallopia japonica*) erforderlich. Diese Art ist – wie auch die oben bereits ausgeführte Kartoffelrose – als invasive Art einzustufen. Diese nicht heimische und die standortgerechte, heimische Vegetation verdrängende Art ist sehr aggressiv in ihrer Ausbreitung, so dass das auf Juist bekannte Vorkommen auf dieser rund 250 m² großen Teilfläche entfernt und dauerhaft zurückgedrängt werden muss.

Um ein dauerhaftes Entfernen des Staudenknöterichs zu erzielen, ist zunächst ein Rückschnitt mit vollständiger Entnahme des Bewuchses und Entsorgung (oder Verbrennen) des Pflanzmaterials erforderlich. Um den Wiederaufwuchs einzudämmen, ist entweder ein tiefes Ausgraben/Auskoffern der gesamten betroffenen Fläche erforderlich (Entsorgung des Bodens und Wiederauffüllen mit Mutterboden), oder die Fläche ist zusätzlich zum Kurzhalten mit einer dicken, schwarzen Folie dicht abzudecken, die ein `Aushungern` der Pflanze von Grund auf bewirkt. Diese Maßnahme ist jedoch langwierig, das Kurzhalten und Abdecken ist regelmäßig und mehrjährig durchzuführen. Zur dauerhaften Beseitigung der invasiven Art wird daher die vollständige Entnahme aller Pflanzenteile und großräumige Auskoffernung des Bereiches empfohlen. Hierbei ist zu beachten, dass nach erfolgter Mahd und Auskoffernung das Pflanzmaterial vollständig zu entsorgen ist (keine Kompostierung sondern fachgerechte Entsorgung).

In Ergänzung dieser Maßnahme zur Eindämmung der invasiven Art und zur Förderung standortgerechter Vegetation ist diese Maßnahmen durch weitere Gehölzpflanzungen und durch eine extensive Grünlandnutzung zu ergänzen. So ist auf diesem etwa 30 m langen Streifen eine artenreiche Grünlandansaat umzusetzen und regelmäßig zu pflegen. Zudem sind 5 Obstbäume heimischer Sorten als Hochstämme in einem Pflanzabstand von etwa 7,5 m zu pflanzen und zu pflegen.

Im Zusammenhang mit der sich westlich anschließenden extensiv genutzten/ aufgelassen Grünlandfläche und der standortgerechten Strauchhecke unmittelbar am Yachtclub ist mit der Umsetzung der Maßnahmen mit Entfernen des Staudenknöterichs und der Pflanzung standortgerechter, heimischer Obstbäume innerhalb einer artenreichen Grünfläche ein vielfältiger Biotopkomplex mit hohem Anteil an blüten- und fruchtetragenden Arten zu entwickeln.

Mit Umsetzung der o.g. Maßnahmen ist eine Aufwertung um etwa 2 Wertstufen (nach dem Bilanzierungsmodells des Niedersächsischen Städtetages) anzusetzen.

So ist auf der rd. 250 m² großen Fläche ein Kompensationsflächenwert von 500 Werteinheiten zu erzielen.

Kompensationsflächenbilanz

Zur Kompensation der sich durch Anpassung und Erhöhung der Grundflächenzahlen ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft stehen verschiedene Flächen und Maßnahmen zur Verfügung, die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst werden.

Kompensationsfläche	Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswert
Im Loog	Wiederherstellung und Pflege von Küstendünenvegetation	900 m ²	1.350
Januspark	Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt innerhalb des Parks durch Anlage standortgerechter, vielfältiger Biotopstrukturen	150 m ²	300
Am Yachtclub	Wiederherstellung und Sicherung heimischer und standortgerechter Vegetationsbestände mit ergänzenden Obstbäumen	250 m ²	500
Gesamt		1.290 m ²	2.130

Wie die Übersicht zeigt, ist mit Umsetzung der Maßnahmen ein Kompensationsflächenwert von 2.130 Werteinheiten zu erzielen, so dass entsprechend des ermittelten Kompensationsdefizites von 2.149 Werteinheiten ein vollständiger Ausgleich erreicht werden kann.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

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

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung in der bestandsorientierten Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Kur-, Heil- und Erholungszwecke keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biototypen-Erfassung nach Drachenfels¹⁵, Auswertung vorliegender Fachdaten zur Biotopkartierung des NLWKN,
- Ausführungen zum Artenschutz als Potentialanalyse auf Grundlage der Biotoperfassung,
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser, Klima/Luft des NIBIS Kartenserver¹⁶,
- Niedersächsische Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz¹⁷,
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich¹⁸,

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Absatz 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c)

¹⁵ Drachenfels, O (2016): Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen AV; NLWKN Stand Juli 2016

¹⁶ NIBIS @ Kartenserver Niedersächsisches Bodeninformationssystem des LBEG

¹⁷ Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

¹⁸ Landkreis Aurich, 1993

BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

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

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

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Juist stellt den Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ auf, um die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Gemeinde dabei das Ziel, (Dauer-) Wohnraum für die Juister Bevölkerung zu sichern und gleichzeitig eine moderate Steigerung der Bettenzahl zu ermöglichen.

Der Ortskern von Juist stellt sich derzeit als überwiegend bebautes Gebiet mit einer dichten und mehrgeschossigen Bebauung an Hotels, Geschäften, Gastronomie, Pensionen und Wohngebäuden dar.

Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 08A, 08B und 09 sowie eine schmale Teilfläche des Nr. 12, in denen als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete für Kur- Heil- und Erholungszwecke gem. § 11 BauNVO festgesetzt sind. Einzelne Grundstücke unterliegen dem Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Post und Rathaus, Verkehrsträger, Polizei oder Kirche. Auch werden private und öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden in Anlehnung an die Ursprungspläne

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

Zur Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes gegenüber den planungsrechtlichen Ursprungsplänen in Hinblick auf die Eingriffsregelung ist eine Gegenüberstellung erfolgt. Im Ergebnis werden die wesentlichen Flächenausweisungen und Bauflächen übernommen bzw. bestandsorientiert festgesetzt. Teilweise ist eine Anpassung der GRZ erforderlich bzw. städtebaulich gewünscht, so dass sich teilweise höhere Versiegelungsgrade ergeben, die als

versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen in die Eingriffsbeurteilung einzustellen sind. Betroffen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Somit sind zwar keine Neuausweisungen von Bauflächen vorgesehen, aber die Erhöhung der Ausnutzbarkeit innerhalb einiger Sondergebiete ist als eingriffsrelevant zu beurteilen. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

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

Sofern über die o.g. Gehölzbestände weitere Bäume bei Erweiterungen und Umbauten betroffen sind, sind diese auf dem Grundstück auszugleichen.

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

Kultur und Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand nicht betroffen.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand Juli 2016, Neuauflage Februar 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreis Aurich: Landschaftsrahmenplan. Stand 1993

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neuaufstellung des Bebauungsplanes im zentralen Bereich von Juist mit umfangreicher Bestandsbebauung.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	<p>Das Plangebiet umfasst rd. 23,46 ha, wovon eine Teilfläche von 7,13 ha Grünflächen und geschützte Deichflächen umfasst.</p> <p>Überwiegend bestandsorientierte Festsetzungen, nur auf Teilflächen werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen vorbereitet.</p> <p>Betroffen sind Gärten mit entsprechenden Lebensraumstrukturen sowie Böden mit besonderem Schutzbedarf (seltene Böden).</p>
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Relevante Auswirkungen durch die Lärmimmissionen sind jedoch nicht zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit den Sondergebieten keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der bestandsorientierten, zulässigen Sondergebietsnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	<p>Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits bebaute Flächen mit (Dauer-)wohnen, Ferienwohnen und Gästebewerbergung, Hotels, Gastronomie, Dienstleistungen, etc., die auch im Umfeld des Plangebietes weitgehend ausgeprägt sind. Im Norden grenzen geschützte Dünen und im Süden Vordeichflächen und der Deich an.</p> <p>Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.</p>
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Versiegelungsgrad liegt im zentralen Plangebiet bereits bei annähernd 100 %, nimmt aber zu den angrenzenden Flächen ab. Gegenüber der Bestandssituation wird der Versiegelungsgrad im Wesentlichen übernommen. Nur auf Teilflächen kommt es zu einer eingriffsrelevanten Veränderung und städtebaulichen Verdichtung durch bestandsorientierte Anpassung. Die klimarelevanten Einzelgehölze und die Grünflächen werden erhalten.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorbürend	positiv		negativ	
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	X	Kleinflächige Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche innerhalb bestehender Sondergebietsausweisungen mit pot. Lebensräumen siedlungstoleranter Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	x	X	X	Unversiegelte Gartenbereiche mit kleinflächiger Überplanung infolge Erhöhung der GRZ, Ausgleich erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	o	o	X	X	o	o	X	X	Durch die Planung entsteht nur durch Erhöhung der Ausnutzungsziffern eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme; sonst bestandsorientierte Festsetzungen
Boden	X	o	o	o	o	o	o	X	X	o	o	X	X	Durch die Planung entsteht eine geringe zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	Nur kleinflächig versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsrate, keine erhebliche Betroffenheit
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	Keine erhebliche Erhöhung von Emissionen (Hausbrand).
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	Aufgrund nur kleinflächiger Flächeninanspruchnahme im Siedlungszusammenhang und Übernahme klimarelevanter Dünen- und Grünstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	Kleinflächige Erweiterung im Siedlungszusammenhang, aufgrund angrenzender Strukturen jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	Siedlungsbereich mit Gartennutzungen; keine besondere biologische Vielfalt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorbührend	positiv		negativ	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Angrenzende Natura 2000-Gebiet, eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000 Gebietes wird angenommen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	0	0	0	0	x	x	x	x	x	x	x	Keine relevante Auswirkungen durch Lärmimmissionen
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	x	0	Verlust von gärtnerisch genutzten Freiflächen
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	0	0	0	0	0	0	x	0	0	0	0	Nutzungen entsprechend vorliegender Sondergebietesfestsetzungen
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen														
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor. Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.

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

ANLAGEN

Anlage 1: Bestandsanalyse – Nutzungsstruktur und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne

Anlage 2: Bestandsanalyse – Ausnutzung der Grundstücke durch Grundflächenzahl GRZ

Anlage 3: Nutzungskonzept

Anlage 4: Karte zur Begründung der textlichen Festsetzung § 10 (Höhe baulicher Anlagen) und des Beiplans

Anlage 4a: Bestandsermittlung der unterschiedlichen Gebäudehöhen