

Gemeinde Juist

Landkreis Aurich



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



Übersichtsplan

September 2021

Vorentwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
1. Einleitung.....	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlagen.....	5
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	5
1.4 Planungsrahmenbedingungen.....	5
1.4.2 Flächennutzungsplan	6
1.4.3 Bebauungsplan	6
1.4.4 Satzungen.....	8
2. Ziele und Zwecke der Planung	9
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	11
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	11
3.2.1 Raumordnung	11
3.2.2 Erschließung	11
3.3.3 Immissionsschutz.....	12
3.2.4 Belange des Küstenschutzes.....	12
3.3.5 Belange von Natur und Landschaft	13
3.3.5 Artenschutz	15
3.3.7 Klimaschutz.....	16
3.3.8 Belange der Wasserwirtschaft	16
3.2.9 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege.....	16
4. Inhalte der Bebauungsplanänderung	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Überbaubare/nicht überbaubare Flächen.....	17
4.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.....	17
5. Hinweise	17
5.1 Küstenschutz	17
5.2 Bodenfunde	18
5.3 Altablagerungen.....	18
5.4 Kampfmittel	18

5.5	Versorgungsleitungen	18
5.6	Artenschutz	18
6.	Ergänzende Angaben.....	18
6.1	Ver- und Entsorgung	18
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	19
	Teil II der Begründung: Umweltbericht.....	20
1.	Einleitung.....	20
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....	20
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung	21
1.2.1	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes	21
1.2.2	Artenschutz	24
1.2.3	FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz	25
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
2.1	Planungsrechtlicher Bestand.....	28
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	28
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
2.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	31
2.3.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	32
2.3.3	Auswirkungen auf Wasser	32
2.3.4	Auswirkungen auf Klima/Luft.....	32
2.3.5	Auswirkungen auf Landschaft	32
2.3.6	Auswirkungen auf den Mensch.....	33
2.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	33
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	33
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	33
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	34
2.4.3	Eingriffsregelung	34
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
3.	Zusätzliche Angaben	35
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	35
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	36

Anhang zum Umweltbericht

Gutachten:

Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 6 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

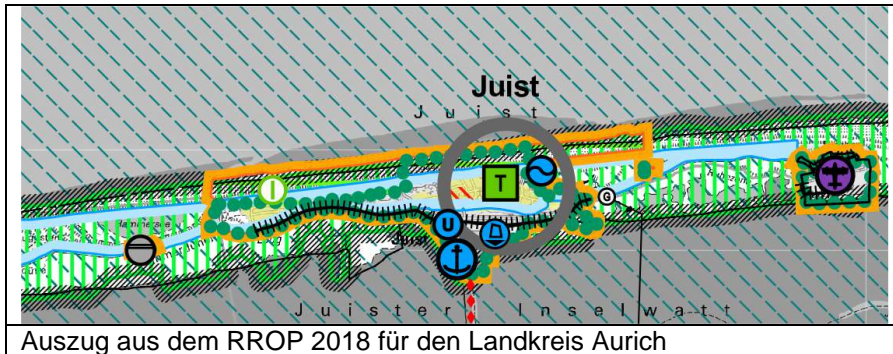
Südlich des Plangebietes befindet sich die Straße An't Diekskant, die den Flughafen mit der Ortsmitte und dem Hafen verbindet. Parallel zur Straße verläuft ein Graben. Zwischen dem Graben und dem Plangebiet sind Grünlandflächen vorhanden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) hat der Gemeinde Juist die Funktion eines Grundzentrums und die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen. Das Plangebiet gehört zum zentralen Siedlungsbereich. Außerhalb der Siedlungsbereiche sind ein Natura 2000-Gebiet und Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt. Die Insel ist vom Nationalpark „Wattenmeer“ umgeben. Ein Teilbereich der Insel liegt im Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet wird jedoch nicht von diesem Gebiet überlagert.



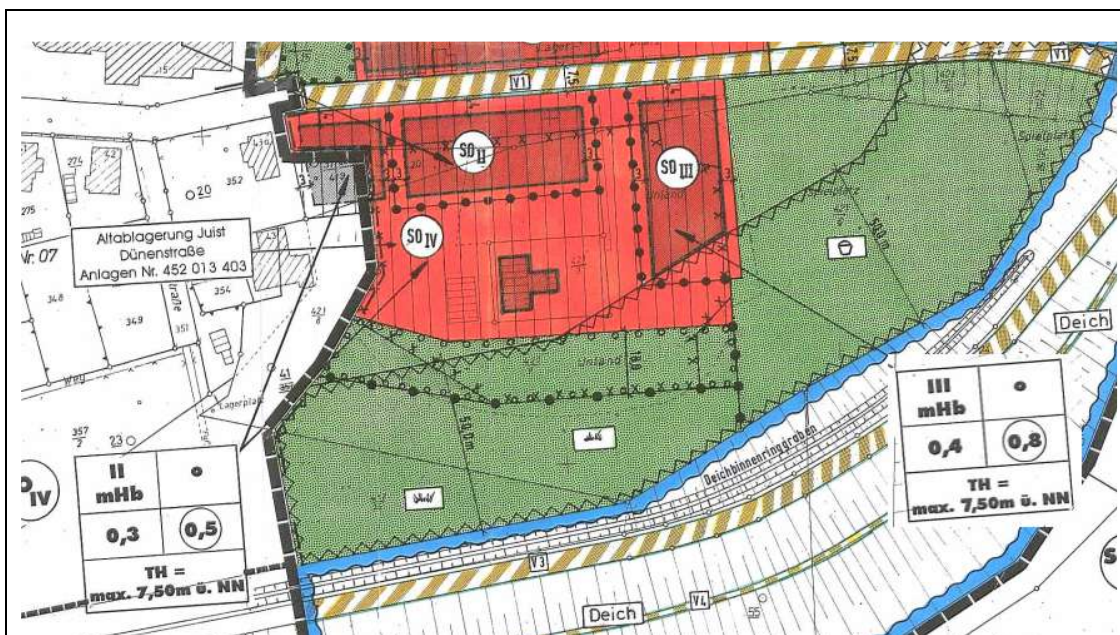
1.4.2 Flächennutzungsplan

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

1.4.3 Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung gelten folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 14



Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt ein Sondergebiet für Kur-, Heil und Erholungszwecke fest. Zulässig sind im südlichen Sondergebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements und betriebsbezogene Wohnungen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit II Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie Geschossflächenzahl von 0,5 begrenzt. Die Traufhöhe ist auf 7,50 m über NN begrenzt. Im östlich angrenzenden Sondergebiet ist eine höhere Ausnutzung mit maximal drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In allen genannten Sondergebieten gilt die offene Bauweise.

Das Plangebiet wird in Teilbereichen von dem Sondergebiet überlagert, jedoch außerhalb der überbaubaren Flächen.

Im Süden sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland“ und einem Pflanzgebot festgesetzt. Das Plangebiet wird von diesen Festsetzungen überlagert. Im Süden ist die 50 m Deichschutzzone gekennzeichnet, die Teile des Plangebietes überlagert.

Zudem sind im Sondergebiet und in den Grünflächen Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, die das Plangebiet überlagern. Es handelt sich um die Abt Lagerung Juist Dünenstraße Anlagen Nr. 452 013 403.

Im Osten befindet sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

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



Im Südosten und Osten ist eine private Grünfläche (Grünland) festgesetzt.

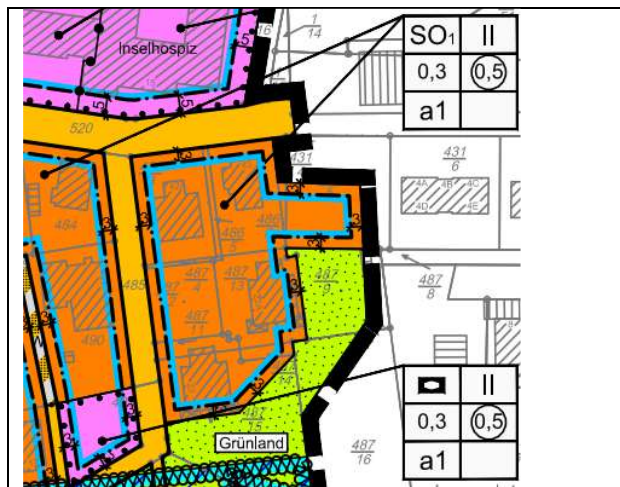
Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt ein Sondergebiet für Kur-, Heil und Erholungszwecke fest. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements und betriebsbezogene Wohnungen sowie Wohngebäude für Personen mit Hauptwohnsitz auf der Insel. Das Maß der baulichen Nutzung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

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

Im Südosten ist eine private Grünfläche (Grünland) festgesetzt.

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

Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 3 (Vorentwurf)



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

1.4.4 Satzungen

Fremdenverkehrsfunktion

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

Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 wurden am 11.12.1998 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Außenwänden, Dächern, Dachaufbauten, Sockel, Werbeanlagen und Ausnahmen rechtskräftig.

Die 1. Änderung wurde am 26.05.2005 rechtskräftig. Hier wurde die Bauvorschrift zu den Dachaufbauten und zur Dacheindeckung geändert sowie eine zusätzliche Vorschrift für Balkone aufgenommen.

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

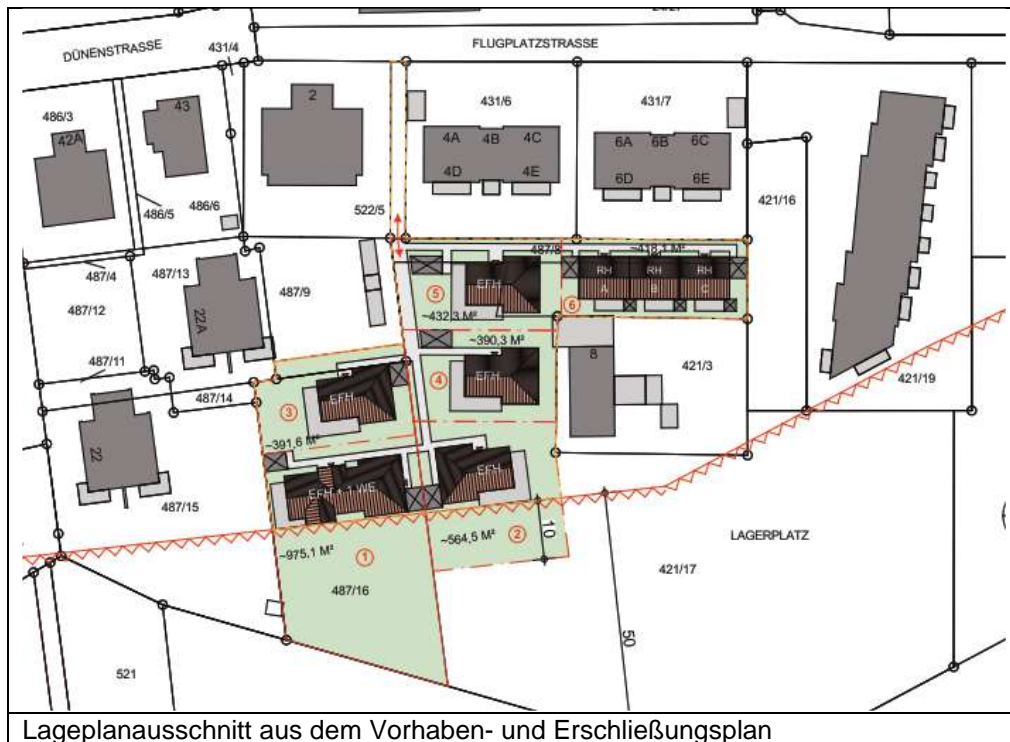
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist das geeignete Planungsinstrument, da die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben festgeschrieben wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet durch den Vorhaben-Durchführungsvertrag die Möglichkeit, Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben zugeschnitten sind, differenziert festzuschreiben. Der Vorhabenträger wird aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung übernehmen, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes das Vorhaben auf eigene Kosten in einer bestimmten Frist zu verwirklichen. So kann insbesondere gewährleistet werden, dass der von der Gemeinde gewünschte Dauerwohnanteil realisiert wird. Auch kann den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die das Plangebiet aufgrund der Bodenbelastung mit sich bringt, ausreichend Rechnung getragen werden kann. Der Vorhabenträger übernimmt ferner die Erschließungs- und Planungskosten.

Vorhabenträger sind die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG, Schwalbenweg 1, 26215 Metjendorf und die WaSch Walter Schüssler Consulting GmbH, Jupiterstraße 2, 42549 Velbert.

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



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

Die Inselhäuser und das Mehrfamilienhaus sind als eingeschossige Sattel- und Walmdachhäuser mit roter Eindeckung und mit Verblendmauerwerk in roter Farbgebung geplant. Die Firsthöhe liegt bei 6,50 m und die Traufhöhe bei 2,0 m bis 3,20 m über Oberkante Fußboden. Die geplanten Gebäude sind in ihren Kubaturen ortsbildverträglich und fügen sich in die umgebende Siedlungsstruktur ein. Das Vorhaben entspricht auch den Grundsätzen der Gestaltungssatzung. Gegenüber den Festsetzungen der umliegenden Bebauung erfolgt eine Abstufung der Ausnutzung.

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Juist wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligen und diese frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Nach Auswertung der Ergebnisse erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren erläutert.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Raumordnung

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

3.2.2 Erschließung

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

Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich auf der Insel Juist nicht zugelassen. Auch motorisierte Sammeltransporte sind auf der Insel nicht gestattet, so dass das Plangebiet an keinen regionalen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden kann. Eine überregionale Anbindung des Plangebiets erfolgt ca. 1,5 km südwestlich des Plangebiets über den Fähranleger der 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. Zusätzliche Verbindungen sind durch Schnellboote möglich. Auch kann die Insel mit dem Flugzeug von Norden/Norddeich aus erreicht werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 2,50 m breite Zuwegung auf dem Grundstück Flugplatzstraße Nr. 2 (Flurstück 522/5). Die Zuwegung wird privatrechtlich abgesichert.

3.3.3 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

3.2.4 Belange des Küstenschutzes

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

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Abschnitt in der Deichschutzzone.

Gemäß § 14 NDG Abs. 1 ist jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen), außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger, verboten. Dieses gilt entsprechend für natürliche Bodenerhebungen, die im Zuge eines Deiches liegen und dessen Zweck erfüllen. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Sie muss widerrufen werden, wenn die Benutzung die Deicherhaltung erheblich beeinträchtigt. Bei Widerruf der Ausnahmegenehmigung hat deren Inhaber keinen Anspruch auf Entschädigung. Er hat auf seine Kosten Anlagen zu beseitigen und den alten Zustand wiederherzustellen, wenn es der Träger der Deicherhaltung verlangt.

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Nutzung in der Deichschutzzone nicht vorgesehen, sodass die Belange des Küstenschutzes nicht berührt werden.

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

3.3.5 Belange von Natur und Landschaft

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

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

Derzeitiger Zustand

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

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

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

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das **Grundwasser** steht oberflächennah an, die Grundwasserneubildungsrate erreicht hohe durchschnittliche Neubildungsraten. Der Grundwasserleiter ist im Umfeld und in tieferen Schichten versalzt, doch ist in den Dünenbereichen eine Süßwasserlinse ausgeprägt, die zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. Das Plangebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet an.

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

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

Auswirkungen/ Eingriffsregelung

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

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

Rechtskräftige Bebauungspläne	VHB Inselkaten, Mehrfamilienhaus	Eingriffsbeurteilung
<p>Sondergebiet (SO)</p> <p>mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil und Erholungszwecke; f. Wohngebäude u. Wohnungen sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Ferienwohnungen/ Appartements</p> <p>Festsetzung mit II Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitung beträgt die Versiegelung bis zu 45%</p> <p>Flächenanteil rd. 1.735 m²</p>	<p>Sondergebiete (SO)</p> <p>mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/Dauerwohnen;</p> <p>Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss reduziert.</p> <p>Gemäß Vorhabenbeschreibung ergibt sich eine Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen insgesamt von etwa 1.367 m²</p>	<p>Übernahme der Art der baulichen Nutzung</p> <p>Vergleichbare Flächenausnutzung Keine wesentliche Änderung gegenüber Planungsrecht</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>
<p>Private Grünfläche Grünland</p> <p>z.T. mit Anpflanzgebot</p> <p>auf ca. 1.510 m²</p>	<p>Sondergebiet (SO)</p> <p>mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/Dauerwohnen;</p> <p>Im Süden Übernahme der Deichschutzzone</p>	<p>Änderung der Festsetzung vorhabenbezogen von Grünfläche in Sondergebietsfläche; einschließlich Flächeninanspruchnahme und zusätzlicher Versiegelung</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Erweiterung des Sondergebietes aber Verbot baulicher Anlagen innerhalb der Deichschutzzone; Erhöhung der Nutzungsintensität von Grünland in Gartennutzung</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>
<p>Übernahme Altlastenfläche</p>		<p>Gutachterliche Untersuchung und Sanierungsempfehlung</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>

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

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (2306-301) und das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das Niedersächsische Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (VO1; DE 2210-401) in einer Entfernung von mindestens 150 m zum Plangebiet.³ Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind wegen der Entfernung, der abschirmenden Strukturen und der im Umfeld des Plangebietes bereits bestehenden Siedlungszusammenhänge nicht zu erwarten. Zudem sind keine relevanten Lebensraumstrukturen und Wechselbeziehungen abzuleiten.

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

Landschaftsrahmenplan

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

3.3.5 Artenschutz

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

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind **Störungen** dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um Flächen im Siedlungszusammenhang handelt, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Zudem erfolgen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten in den Wintermonaten.

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

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

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

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

3.3.7 Klimaschutz

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

3.3.8 Belange der Wasserwirtschaft

Durch die Planänderung kommt es im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht zu zusätzlichen Versiegelung, da Grünflächen als Bauflächen in Anspruch genommen werden. Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

3.2.9 Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege

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

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben beinhaltet folgende Nutzungen:

- Inselkaten/Inselhaus mit Ferienwohnungen
- Mehrfamilienhaus mit Dauerwohnungen

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

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der Höhenvorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden Trauf- und Firsthöhen von 3,20/6,50m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der der Dachfläche mit der Außenwand. Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, sind hiervon ausgenommen.

4.3 Überbaubare/nicht überbaubare Flächen

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

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

Innerhalb der Deichschutzzone nach NDG sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.

4.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Juist führt derzeit Maßnahmen durch, um invasive Arten wie Kartoffelrose oder spätblühende Traubenkirsche einzudämmen. Begleitend ist zu der Maßnahme auch auf privaten Flächen ein Verzicht dieser Arten für die langfristige Sicherung standortgerechter Dünenvegetation notwendig. Daher sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig. Diese Maßnahme dient zur Förderung der standortgerechten Dünenvegetation.

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

5. HINWEISE

5.1 Küstenschutz

Innerhalb des – nach dem Niedersächsischen Deichgesetz – ausgewiesenen Bereichs (Deichschutzzone) ist gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Deichgesetzes jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen), außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger, verboten. Dieses gilt entsprechend für natürliche Bodenerhebungen, die im Zuge eines Deiches liegen und dessen Zweck erfüllen. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich.

5.2 Bodenfunde

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

5.3 Altablagerungen

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

5.4 Kampfmittel

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

5.5 Versorgungsleitungen

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

5.6 Artenschutz

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

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 Daten zum Verfahrensablauf

22.07.2021	Aufstellungsbeschluss (Rat)
	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
	Genehmigung gem. § 10 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
	Bekanntmachung im Amtsblatt gem. 10 Abs. 3 BauGB am
	Inkrafttreten am

Aufgestellt:



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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Juist, den

Bürgermeister

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. EINLEITUNG

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

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

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

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

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

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Baugesetzbuch (BauGB)	
<p><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></p>	<p>Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche am unmittelbaren Siedlungsrand des Siedlungskomplexes von Juist.</p> <p>Ziel dieser Bauleitplanung ist, die Wohnstrukturen - neben Ferienwohnen auch Dauerwohnen - auf Juist zu ergänzen und zu sichern. Hierbei werden die wesentlichen Vorgaben aus dem Umfeld der bereits umgesetzten Bebauung und der Ursprungsbebauungspläne übernommen.</p> <p>Die Deichschutzzone im Süden wird übernommen, ebenso die wasserrechtlichen Festsetzungen.</p>
<p><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></p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein Anteil an Dauerwohnraum für Juister Bürger gesichert, darüber hinaus wird der für das Fortbestehen der Insel maßgebliche Nutzungsmix aus Gästebeherbergung und (Dauer-)Wohnungen erhalten.</p>
<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 keine baulichen Anlagen vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen. Der offene Charakter der Deichschutzzone wird durch Übernahme der entsprechenden Zone gesichert.</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 mit der Dünenkette, als auch im Süden dem Schutzdeich vorgelagert verläuft die Grenze der Natura 2000-Gebiete mit dem FFH- und EU-Vogelschutzgebietes des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer bzw. Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer. Der Abstand zum Plangebiet beträgt mindestens 150 m. Für die Berücksichtigung in der Planung wird eine FFH-Verträglichkeit durchgeführt, die im Kap. 1.2.3 dargelegt ist.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<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 im Wesentlichen auf bereits bestehende Bauflächenausweisungen bezieht.</p> <p>Die Deichschutzzone wird als offene Fläche gesichert, jegliche Art baulicher Anlagen ist nicht zulässig.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</p>	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(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 planungsrechtlich bereits als Sondergebiet ausgewiesenes Gebiet handelt.</p> <p>Mit der Planung werden aber über die planungsrechtliche Ausweisung hinaus Teilbereich ehemals als Grünflächen ausgewiesenen Flächen beansprucht. Diese Biotop- und Lebensraumverluste sowie dauerhaften Bodenbeeinträchtigungen werden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.</p> <p>Eine externe Kompensation wird erforderlich.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p><i>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]</i></p>	<p>Mit der Planung werden überwiegend bereits planungsrechtlich vorbelastete Flächen in Anspruch genommen, die zudem durch Altlasten – insbesondere Bauschutt und Brandreste belastet sind. Eine gutachterliche Untersuchung hierzu liegt vor. Über die planungsrechtliche Bestandsausweisung hinaus werden weitere Teilflächen beansprucht Diese zusätzliche Bodeninanspruchnahme und Versiegelung im Siedlungsrandbereich ist als Eingriff zu werten.</p>

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i></p> <p><i>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.</i></p> <p><i>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</i></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> <p>Die Vorbelastungen durch die Altlasten im Oberboden sind zu beachten.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, da der Bereich in den rechtskräftigen Ursprungsplänen bereits als Sondergebiete ausgewiesen sind und wesentliche Beeinträchtigungen der Ausweisung nicht angenommen werden.</p>
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
<p>Schutzgebiete und ausgewiesene Schutzobjekte des Naturschutzrechts sind im Plangebiet oder dem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.⁵</p> <p>Doch unterliegt auch der Siedlungsbereich von Juist den Kriterien als für Gastvögel wertvolle Bereiche 2018 (Gebietsname Juist Ost, Bewertungsstufe: nationale Bedeutung) sowie für Brutvögel wertvolle Bereiche 2010 (landesweite Bedeutung)</p> <p>Der Dünenkomplex im Norden von Juist und der Schutzdeich im Süden markierten die Grenze des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer, sowie das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet Niedersächsisches Wattenmeer - in einem Mindestabstand von 150 m zum Plangebiet.</p> <p>Beeinträchtigungen des Nationalparks bzw. der Natura-2000 Gebiete sind vor dem Hintergrund des Abstandes, des bestehenden Siedlungsraumes sowie der fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen dem bebauten Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten (vgl. auch Kap. 1.2.3).</p>	
Landschaftsrahmenplan⁶	
<p>Im Plangebiet liegen keine weiteren aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor.</p>	<p>Aufgrund der Bestandssituation werden keine Maßnahmen erforderlich.</p>

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen, Schutzgebiete (Zugriff 13.08.2021)

⁶ Landkreis Aurich, 1996

1.2.2 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁷

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

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

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

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

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

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

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

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

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

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

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

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

1.2.3 FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

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

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

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



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

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

Der Begriff „Erhaltungsziele“ ist wie folgt definiert:

Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes

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

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

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

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

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

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

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

auftreten, so dass zwar kurzfristige Scheuchwirkungen auftreten können, die aber aufgrund der Kleinflächigkeit der Baumaßnahme, der zeitlichen Begrenzung und der Umgebungskulisse mit bestehenden baulichen Anlagen nicht erheblich eingestuft werden.

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

Fazit

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

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

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des

Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Planungsrechtlicher Bestand

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

2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

In der derzeitigen Ausprägung der **Biotopstrukturen und Nutzungen** handelt es sich bei dem Plangebiet um innerörtliche Freiflächen, die brachliegen. Es hat sich eine grasreiche Staudenflur aufgrund ausgesetzter landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung ausgebildet, die teilweise Gehölzaufwuchs aufweist.

Die Zuwegung nach Norden zur Dünenstraße ist gepflastert.

Die umgebenden Wohnnutzungen sind durch große Rasenflächen geprägt.

Nach Süden schließen sich die Grünlandgenutzten Freiflächen der Deichschutzzone an.

Nach den Umweltkarten des NLWKN⁸ unterliegt das angrenzende Vogelschutzgebiet einer nationalen Bedeutung für Gastvögel. Das Plangebiet selbst wird für Brutvögel mit landesweiter Bedeutung eingestuft.

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

Die **Böden** des nördlichen Plangebietes, das zu den Dünen überleitet, sind als inseltypische tiefere Regosole ausgebildet, einem im Landesvergleich seltenen Boden, hervorgegangen als Ranker aus jungen Dünensanden, auf älteren Dünensanden auch Podsole, in Dünentälern Gleye aus Flugsanden; seeseitig verbreitet zeitweilig überflutete Strandböden aus marinen, kalkhaltigen Sanden. Das südwestliche Plangebiet geht in die Seemarschen über, ausgebildet im Plangebiet als mittlere Kalkmarsch. Im Bereich der Marschböden ist das Vorkommen von sulfatsauren Böden in niedersächsischen Küstengebieten (unterhalb von 2 m Tiefe) anzunehmen. Anzunehmen bei jungem schwefelarmem, verbreitet kalkreicherem Material - Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete (Grodan ab dem 17. Jh.), bei schluffig-feinsandigen kalkhaltigen Wattablagerungen, schwefelarmen fluviatilen Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus. Als Maßnahme werden Erkundung nur in Ausnahmefällen als sinnvollerachtet.⁹

⁸ interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

⁹ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 8/2021

Darüber hinaus liegt für das Plangebiet ein Altlastenverdacht vor, so dass eine Beprobung¹⁰ durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurden mächtige Einlagerungen von Hausmüll und Bauschutt sowie Hausbrandmaterial festgestellt (insgesamt schätzungsweise 3.000 m³). Hierbei handelt es sich nach abfallrechtlicher Deklaration um Einstufungen von LAGA Z1 bis LAGA >Z2 (gefährlicher Abfall).

Vor dem Hintergrund einer Umnutzung des Geländes sollte eine Sanierung durch Bodenaushub erfolgen. Sickerwasserprognosen am benachbarten Gelände haben gezeigt, dass das Ablagerungsmaterial dauerhaft negative Auswirkungen auf das Grundwasser hat. Deshalb ist die vollständige Entfernung des Hausbrandmaterials zu empfehlen.

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

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

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

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Trinkwasserschutzgebiet der Insel.

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

Aus dem Jahresniederschlag, der bei 700-800 mm liegt und der Jahresverdunstung, die bei 500-550 mm liegt, ergibt sich eine klimatische Wasserbilanz aus ca. 200-300 mm pro Jahr, deren Tendenz im Rückschluss fallend ist. Die Jahrestemperatur liegt bei ungefähr neun Grad Celsius.¹¹

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

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

Das **Landschaftsbild** des unmittelbaren Plangebietes in der derzeitigen Ausprägung wird durch die aufgelassene Grünflächen-/Grünlandnutzung bestimmt, während die umgebenden

¹⁰ Böker und Partner: Altlasten Baugrund Geotechnik Grundwasser Gebäudeschadstoffe Entsorgungsplanung: Grundstück Flugplatzstraße Inselgemeinde Juist Beprobung von Baggerschürfen Geotechnischer Untersuchungsbericht 15.10.2020

¹¹ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 8/2021

Freiflächen gärtnerisch genutzt werden. Auch prägen Gebäudekomplexe das Umfeld des Plangebietes, während im Süden offene Bereiche den Blick bis zu dem Schutzdeich zulassen.

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

- Bei Nichtumsetzung ist nicht von einer wesentlichen Änderung auszugehen.

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

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

- Bei Nichtumsetzung ist nicht von einer wesentlichen Änderung auszugehen.

Relevante Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.

Wechselwirkungen

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

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

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

Rechtskräftige Bebauungspläne	VHB Inselkaten, Mehrfamilienhaus	Eingriffsbeurteilung
<p>Sondergebiet (SO)</p> <p>mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil und Erholungszwecke; für Wohngebäude und Wohnungen sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen/ Appartements</p> <p>Festsetzung mit II Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. Überschreitung beträgt die Versiegelung bis zu 45% Flächenanteil rd. 1.735 m²</p>	<p>Sondergebiet (SO)</p> <p>mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/Dauerwohnen;</p> <p>Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss reduziert. Gemäß Vorhabenbeschreibung ergibt sich eine Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen insgesamt von etwa 1.367 m²</p>	<p>Übernahme der Art der baulichen Nutzung</p> <p>Vergleichbare Flächenausnutzung Keine wesentliche Änderung gegenüber Planungsrecht ⇒ Kein Eingriff</p>
<p>Private Grünfläche Grünland</p> <p>z.T. mit Anpflanzgebot auf ca. 1.510 m²</p>	<p>Sondergebiet (SO)</p> <p>mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen/Dauerwohnen;</p> <p>Im Süden Übernahme der Deichschutzzone</p>	<p>Änderung der Festsetzung vorhabenbezogen von Grünfläche in Sondergebietsfläche; einschließlich Flächeninanspruchnahme und zusätzlicher Versiegelung ⇒ Eingriff</p> <p>Erweiterung des Sondergebietes aber Verbot baulicher Anlagen innerhalb der Deichschutzzone; Erhöhung der Nutzungsintensität von Grünland in Gartennutzung ⇒ Kein Eingriff</p>
<p>Übernahme Altlastenfläche</p>		<p>Gutachterliche Untersuchung und Sanierungsempfehlung ⇒ Kein Eingriff</p>

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

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

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

2.3.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

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

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

Die fachgerechte Altlastensanierung ist im gesamten Plangebiet zu beachten.

2.3.3 Auswirkungen auf Wasser

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

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

2.3.4 Auswirkungen auf Klima/Luft

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

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

2.3.5 Auswirkungen auf Landschaft

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

2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen

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

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

2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige, relevante Sachgüter sind nicht betroffen.

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

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wie Brutvögel sind die bauvorbereitenden Maßnahmen, insbesondere ggf. erforderliche Gehölzfällungen, außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.
- Zur Förderung der standortgerechten Dünen/Inselvegetation sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Zum Grundwasserschutz sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzzonen II und III, (Auflagen der WSG-VO vom 07.02.1969 und der landesweiten allgemeinen Schutzgebietsverordnung (SchuVO) vom 09.11.2009) zu beachten.
- Die erforderliche Bodensanierung und der Schutz des Grundwassers bedingen eine ordnungsgemäße Sanierung des Gebietes und eine entsprechende fachgerechte Entsorgung des belasteten Materials.

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

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Maßnahmen zum innergebietlichen Ausgleich von Beeinträchtigungen sind vorhabenbedingt nicht vorgesehen.

2.4.3 Eingriffsregelung

Wie in Kap. 2.3.1 – 2.3.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung auf Teilflächen erhebliche Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktion im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie den Boden. Mit der Planung ergeben sich insbesondere im Bereich der Sondergebietsausweisung auf der Grünflächenfestsetzung erhebliche Änderungen gegenüber dem bestehenden Planrecht, die zu einer höheren Flächenausnutzbarkeit führen und somit als eingriffsrelevant eingestuft werden. Für die Kompensationsermittlung wird auf Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Städtetages (2013)* eine überschlägige Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Erhöhung der Ausnutzungsziffern bzw. durch Gegenüberstellung vom planungsrechtlichen Bestand¹³ und Planung durchgeführt.

Bestandswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,3 auf 1.735 m ²			
überbaubare Fläche zzgl. Überschreitung (45%), ger.	781	0	
nicht überbaubare Fläche (Gärten)	954	1	954
Private Grünfläche - Zweckbestimmung Grünland	750	2	1.500
Private Grünfläche – mit Pflanzgebot	760	3	2.280
Fläche vorher	3.245		4.734
Planungswert	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Sondergebietsfläche mit vorhabenbezogener Flächeninanspruchnahme, davon			
überbaute Fläche gemäß Vorhaben (incl. Neben anl.)	1.367	0	0
nicht überbaubare Fläche (Gärten/Freiflächen)	1.015	1	1.015
Übernahme Deichschutzzone	863	2	1.726
Fläche nachher	3.245		2.741

Kompensationsdefizit: 1.993 Werteinheiten

Eine externe Kompensationsfläche wird erforderlich und ist im weiteren Verfahren zu benennen.

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

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

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

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

In der Bauphase sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

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

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand Juli 2016, Neuauflage Februar 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Landkreis Aurich: Landschaftsrahmenplan. Stand 1993
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Beprobung von Baggerschürfen/ Geotechnischer Untersuchungsbericht, Böker & Partner, Cloppenburgstraße 2-4, 26135 Oldenburg, Stand 29.10.2020

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

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

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

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

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

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

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

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	vorbühergehend		positiv	negativ
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Siedlungsrandbereich mit aufgelassener Nutzung; keine besondere biologische Vielfalt.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Angrenzende Natura 2000-Gebiet, eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000 Gebietes wird angenommen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Keine relevante Auswirkungen durch Lärmimmissionen
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Keine relevanten Betroffenheiten
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	Nutzungen entsprechend vorliegender Sondergebietfestsetzungen
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Altlastensanierung erforderlich, sonstige anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.

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

