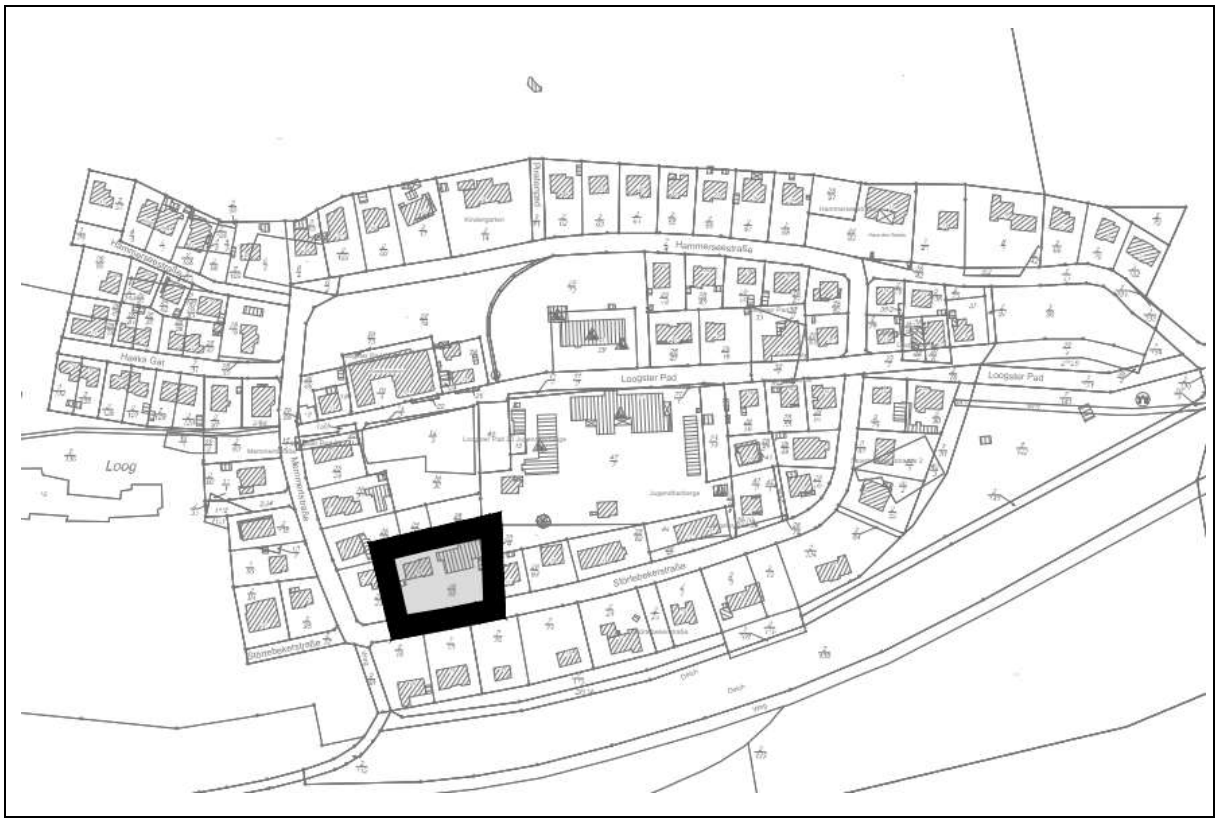
Gemeinde Juist

Landkreis Aurich

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

August 2023 Entwurf Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes 1
1.4 Planungsrahmenbedingungen 1
1.4.2 Flächennutzungsplan 2
1.4.3 Bebauungsplan 2
1.4.4 Satzungen 3
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 4
2.1 Planungserfordernis 4
2.2 Begründung des Bedarfs nach (Dauer-)Wohnraum 6
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 7
3.2 Relevante Abwägungsbelange 7
3.2.1 Raumordnung 8
3.2.2 Erschließung 9
3.2.3 Infrastruktur 9
3.3.4 Immissionsschutz 9
3.3.5 Belange von Natur und Landschaft 9
3.3.6 Artenschutz 11
3.3.7 Klimaschutz 12
3.3.8 Belange der Wasserwirtschaft 12
3.2.9 Belange des Küstenschutzes 12
3.2.10 Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange 13
3.2.11 Altlasten und Kampfmittel 14
4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 14
4.1 Art der baulichen Nutzung 14
4.2 Maß der baulichen Nutzung 16
4.3 Höhe baulicher Anlagen 17
4.4 Mindestgröße der Baugrundstücke 17
4.5 Baugrenzen 18
4.6 Garagen und überdachte Stellplätze 18
4.7 Nebenanlagen 18
4.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft 19
5. HINWEISE 19

5.1. Trinkwasserschutz 19
5.2. Artenschutz 19
5.3. Nationalpark 19
5.4. Biotopschutz 19
5.5. Bodenfunde 20
5.6. Bodenschutz 20
5.7. Altablagerungen 20
5.8. Kampfmittel 20
5.9. Versorgungsleitungen 20
5.10. Gestaltungssatzung 21
5.11. Rechtskräftige Bebauungspläne 21
5.12. DIN-Vorschriften 21
6. ERGÄNZENDE ANGABEN 21
6.1 Ver- und Entsorgung 21
6.2 Daten zum Verfahrensablauf 22
ANHANG 23

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Juist beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 die Nutzungsbindung für einen Fuhrbetrieb aufzuheben und Planungsrecht ausschließlich Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 13, 5. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsischen 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

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 hat eine Größe von ca. 1.528 m² und erfasst das Flurstück 28/88, Gemarkung Juist der Flur 9. Hierbei handelt sich um den ehemaligen Reit- und Fuhrbetrieb an der Störtebeker Straße 19 im Ortsteil Loog.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit weiteren Wohnungen (Ferien- und Personalwohnungen) sowie der Pferdestall mit Nebenanlagen. Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich Auslaufflächen für die Pferde. Die restlichen Grundstücksbereiche sind gärtnerisch angelegt.

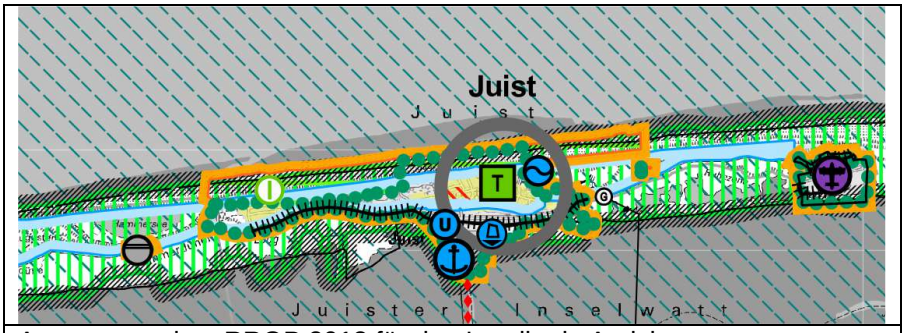
1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 2017, Änderung 2022) 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. In einem Abstand von etwa 150m an den Geltungsbereich schließen der Nationalpark „Wattenmeer“ und das Natura 2000-Gebiet sowie das Vorranggebiet für Natur- und Landschaft an.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.



Auszug aus dem RROP 2018 für den Landkreis Aurich

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (Kap. I Ziff. 1.1 BRPH). Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (Kap. I Ziff. 2.1 BRPH).

1.4.2 Flächennutzungsplan

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

1.4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 13 vom 09.07.1993, inklusive seiner rechtsverbindlichen Änderungen. Der Ursprungsplan enthält Sondergebiete für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen/Appartements, betriebsbezogene Wohnungen sowie Wohnungen für Personen mit Hauptwohnsitz und wirtschaftlichen Lebensmittelpunkt auf der Insel. Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig. Zudem enthält der Plan Flächen für den Gemeinbedarf für sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Für der Planbereich enthält der Ursprungsplan bereits die Festsetzung Sondergebiet Fuhrbetrieb. In den Änderungsverfahren wurde für Teilbereiche die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen geändert.

Mit der 4. Änderung wurde der Nutzungskatalog um die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecken, Kiosk, Läden, Einzelhandelsbetriebe und kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt.

Für das Plangebiet gilt die 3. Änderung. Diese setzt hier weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fuhrbetrieb“ gemäß § 11 BauNVO fest. Gegenüber dem Ursprungsplan wurde die Ausnutzung erhöht. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Textliche Festsetzungen zur allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind nicht Bestandteil der 3. Änderung; es gelten damit weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie die Festsetzungen der 4. Änderung.

Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung

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

Es gilt die am 31. Januar 1992 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtswirksam gewordene „Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich der Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13“ einschließlich der später ergangenen Änderungen Nr. 1 und 2. Darin werden Gestaltungsvorschriften zu Außenwänden, Dächern, Dachaufbauten, Sockelhöhen, Traufen und Werbeanlagen erlassen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis

Das Fuhrunternehmen an der Störtebeker Straße hat seine Nutzung bereits im Jahr 2017 aufgeben. Der Standort ermöglichte den Inhabern keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr, um das Unternehmen wirtschaftlich weiterführen zu können. Daher sahen diese sich gezwungen, Ihren Betrieb aufzugeben. Zahlreiche Versuche, die Gebäude an ein anderes Fuhrunternehmen – auch mit anderen Ausrichtungen – zu veräußern, scheiterten.

Aufgrund der Lage des Fuhrbetriebs inmitten des Wohngebiets ist die Aufrechterhaltung des Standorts nicht sinnvoll. Die Expansionsmöglichkeiten sind erschöpft, sodass eine artgerechte und wirtschaftlich zukunftsfähige Ansiedlung eines Fuhrbetriebes im Loog nicht mehr möglich ist. Zudem lassen sich die Emissionskonflikte (Lärm und Geruch) nur schwer lösen.

Die Zweckbindung des Sondergebietes an den Fuhrbetrieb wird daher aufgehoben. Künftig sollen an dem Standort nur Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelschwerpunkt auf der Insel Juist haben, zugelassen werden. Ziel der Gemeinde Juist ist es, dem hohen Bedarf an Wohnraum (Dauerwohnen und Personalwohnen) nachzukommen und für die Nachnutzung des Fuhrbetriebs ausschließlich Wohnen zuzulassen. Andere Nutzungen sollen an dieser Stelle nicht zulässig sein. Für die Nachnutzung liegt bereits eine entsprechende Objektplanung für den Um- und Neubau eines Wohnhauses mit 16 Mitarbeiterwohnungen vor. Damit diese realisiert werden kann, ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ erforderlich. Das bisher festgesetzte Maß baulicher Nutzung ist höher, als es der Bestand hergibt sowie als das der benachbarten Grundstücke. Da sich hier aber die Möglichkeit bietet, Wohnraum für ca. 30 Personen zu schaffen, wird an der höheren Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks entsprechend den Festsetzungen der 3. Änderung festgehalten.

Das Plangebiet war bisher Bestandteil des Geltungsbereichs im Bebauungsplanes Nr. 5, der sich noch im Aufstellungsverfahren befindet. Die Sicherung von Dauerwohnraum ist auch maßgeblicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 und ist daher auch Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung. Auf dem Grundstück an der Störtebekerstraße 19 ergibt sich nun die Möglichkeit, Wohnraum langfristig zu sichern und umzusetzen. Ziel der Gemeinde Juist ist es, den in der Vergangenheit eingesetzten Veränderungsprozess entgegen zu wirken und eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Insel zu gewährleisten. Dabei spielen insbesondere die Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Strukturen eine wichtige Rolle. Die Attraktivität der Insel und der Erhalt der verschiedenen Angebote kann nur aufrecht gehalten werden, wenn ein gewisser Anteil der Bevölkerung ganzjährig und dauerhaft auf der Insel ansässig ist. Die Gemeinde Juist hat sich daher zum Ziel gesetzt, Dauerwohnraum (Miete und Eigentum) für Juister Bürgerinnen und Bürger zu sichern, insbesondere im Rahmen von zukünftigen Neubaumaßnahmen bzw. weiteren Neustrukturierungen der Grundstücke. Die ungebrochene Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen/Ferienwohnungen verändert nicht nur die Bau-, sondern auch die Bewohnerstruktur auf der Insel nachhaltig. Viele Immobilien werden bei Eigentümerwechseln von Investoren aufgekauft, erweitert oder abgerissen und durch neue Objekte ersetzt.

Die kleinteilige Struktur und insbesondere die gleiche Höhenentwicklung ist durch Überformungen gefährdet. Im gesamten Gemeindegebiet wurden viele Ferien- und Dauerwohnungen zugunsten von Zweitwohnungen verkauft, sodass diese nicht mehr der Vermietung unterliegen und die maßgeblich prägende Struktur, dass Juister Bürger Gäste in ihrem Haus beherbergen, zusehend verschwindet.

Aufgrund der kleinen Einheiten im Loog wurde der Dauerwohnraum in den letzten Jahren hier teilweise ebenfalls in andere Nutzungen umgewandelt. Durch die Verdrängung des Dauerwohnens resultieren negative städtebauliche Folgen wie die Entstehung von sogenannten „Rollladensiedlungen“ durch den saisonal bedingten Leerstand der Gebäude. Daher soll die weitere Umwandlung von Wohnraum in Zweitwohnungen vermieden werden. Da der Bebauungsplan Nr. 5 einen größeren Geltungsbereich erfasst und dort noch nicht alle abwägungsrelevanten Belange geklärt sind, wird das Grundstück des ehemaligen Fuhrbetriebs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 herausgenommen und durch die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 neu beordnet.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll ein Betrag zum Erhalt bzw. zur Schaffung von Dauerwohnraum geleistet werden und die dörflichen Strukturen des Loogs erhalten bleiben. Konkret verfolgt die Gemeinde Juist folgende Ziele:

- Sicherung von (Dauer-)Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Möglichkeit einer behutsamen städtebaulichen Verdichtung
- Sicherung einer ortsbildgerechten Höhenentwicklung

Um diese Ziele zu erreichen, sind differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Sicherung der siedlungstypischen Grundstücksgrößen, sowie zur Höhe der Gebäude erforderlich.

Die Vorhaltung von Satzungen gemäß § 22 BauGB und/oder § 172 BauGB reicht nicht aus, um Zweitwohnungsnutzungen in ausreichender Weise auszuschließen. Um die gewünschte Steuerung zu erreichen, sind bauleitplanerische Festsetzungen erforderlich.

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

Da es sich um ein bereits erschlossenes und planungsrechtlich gesichertes Gebiet handelt, kann das Verfahren als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder wenn bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Das Plangebiet liegt mit 1.528 m² deutlich unter dem Schwellenwert. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Somit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben.

2.2 Begründung des Bedarfs nach (Dauer-)Wohnraum

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

In der Gemeinde Juist leben nach Angaben des Zensus 2011[1] 1.539 Menschen, die sich auf 994 Haushalte verteilen. Die hohe Zahl der Haushalte folgt aus der hohen Zahl der Einpersonenhaushalte, d.h. von Personen, die überwiegend zum Arbeiten auf die Insel kommen und ihre Familie auf dem Festland zurücklassen. Dem gegenüber stehen insgesamt 1.482 Wohnungen, wovon 602 Wohnungen als Ferienwohnungen an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden und somit für den dauerhaften Aufenthalt der Juister Bürger nicht zur Verfügung stehen. Für den dauerhaften Aufenthalt (Miete und Eigentum) stehen 880 Wohneinheiten zur Verfügung. Bei 994 Haushalten ergibt dies ein rechnerisches Defizit von 114 (Dauer-)Wohnungen.

Auszählungsergebnisse des Zensus 2011[2]	**Anzahl**
Einwohner	1.539
Anzahl der Haushalte	994
Anzahl der Wohnungen – Davon Ferien- und Zweitwohnungen – Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt	1.482 602 880
Rechnerisches Defizit der Anzahl an (Dauer-)Wohnungen[3]	**114**

Aufgrund dieser hohen Diskrepanz zwischen benötigten Wohneinheiten und dem aktuellen Bestand besteht dringender Handlungsbedarf, (Dauer-)Wohnraum langfristig auf der Insel zu sichern. Auch besteht Bedarf, externe Fachkräfte auf der Insel zu halten und neue Arbeitskräfte zu binden, um ein konkurrenzfähiges touristisches Angebot anbieten zu können. Für die Bewohner soll ein attraktives Wohnumfeld mit allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge erhalten bleiben. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wird in dem Kommunalprofil der NBank (2018) bestätigt. Der Anteil an Bestandwohnungen reicht nicht aus, insbesondere durch die Zunahme der Haushalte, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Vom Jahr 2021 bis 2025 werden jährlich vier zusätzliche Wohnungen in Einfamilienhäusern benötigt, in Mehrfamilienhäusern sind es sogar 10 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr. In der Zeitspanne von 2026 bis 2035 sinkt der Bedarf auf zwei und vier zusätzlichen Wohneinheiten jährlich.

[1] Stichtag 26.01.2015, NLS (Stichtag 01.01.2014) 1.585 Einwohner, Zensus 2011 (Stichtag 2011) 1539.

[2] Quelle: Zensusdatenbank Zensus 9. Mai 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder.

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

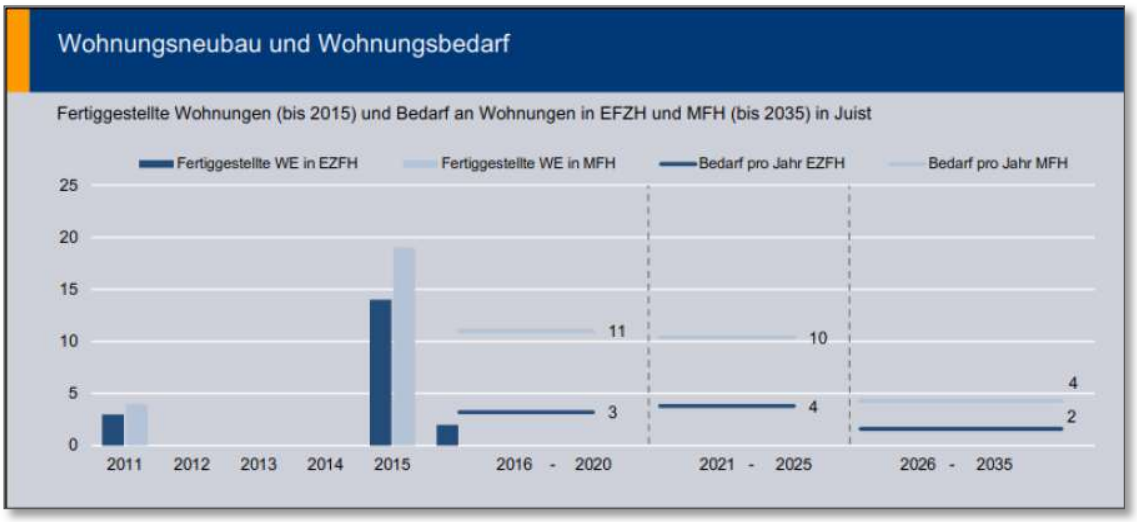


Abbildung 2: Wohnungsbedarf **Quelle: NBank (2018): Juist Kommunalprofil 2016, Hannover**

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Juist gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Die genannten Anregungen und Hinweise werden nach Abschluss des Beteiligungsverfahren an dieser Stelle ergänzt.

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.

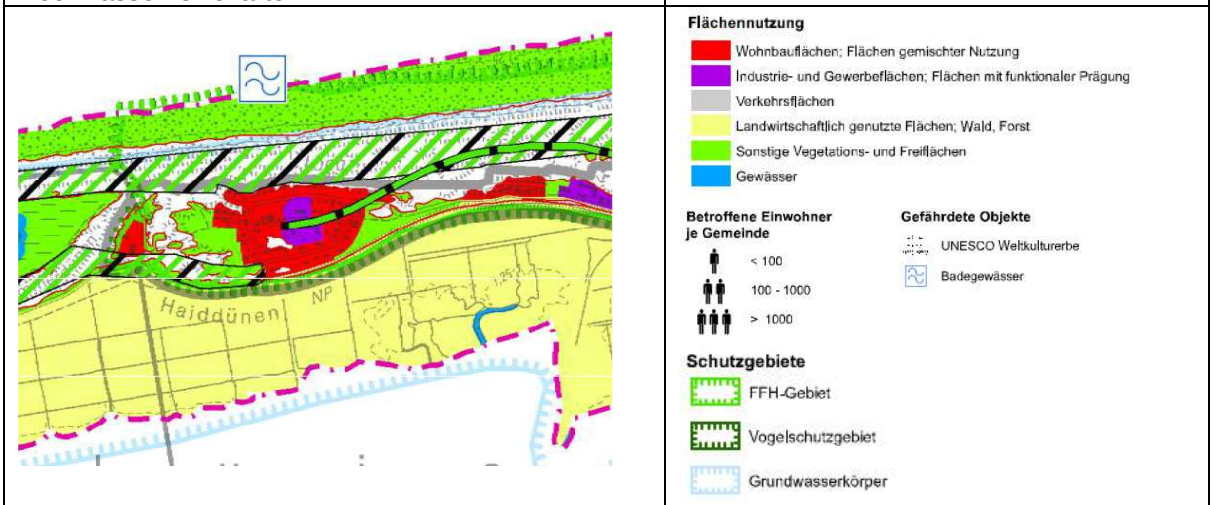
3.2.1 Raumordnung

Die Aussagen des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017 und Änderung 2022) und des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2019) enthalten keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

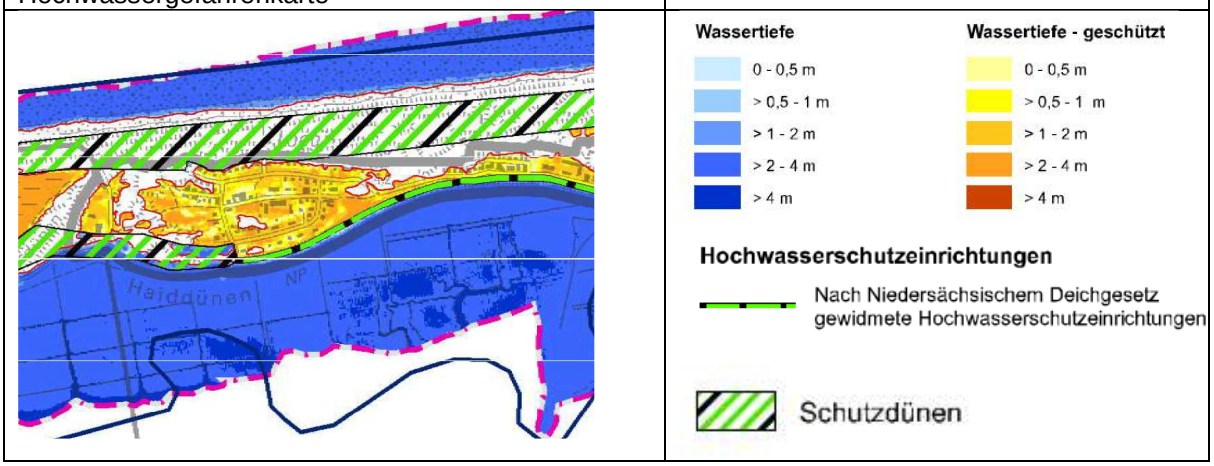
Bundesraumordnerischer Belang Hochwasserschutz

Das geplante Wohngebiet liegt in einem Risikogebiet gem. § 79 Abs. 1 i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG. In der Hochwasserrisikokarte des NLWKN sind die betroffenen Flächennutzungen dargestellt. In den Hochwassergefahrenkarten des NLWKN für die Küstenbereiche wird das Extremereignis dargestellt. Hiernach sind die Siedungsbereiche vor Überflutungen geschützt.

Hochwasserrisikokarte



Hochwassergefahrenkarte



Zur Prüfung der o.g. Auswirkungen wurde das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich, RROP 2018 (Kapitel 3.2.7.3 Küsten und Hochwasserschutz) ausgewertet.

Der Landkreis Aurich verfügt als Küstenregion mit einer langen Küstenlinie über eine Exponierung gegenüber der Gefahr von Überschwemmungen durch Küstenhochwasser, insbesondere Sturmfluten. Durch die jahrhundertelange Besiedelung des Küstenraumes hat sich im Laufe der Zeit ein hohes Schadenspotential angesammelt. Der Landkreis Aurich und die Inselgemeinde Juist sind sich des bestehenden Risikos bewusst.

Aus diesem Grund wird großer Wert auf die ständige Unterhaltung der Hauptdeichlinie und eine Anpassung der Schutzmaßnahmen an den neuesten Erkenntnisstand gelegt. Durch diesen technischen Hochwasserschutz, welcher die Überschwemmungshäufigkeit auf sehr seltene Ereignisse wie Extremhochwasser oder technisches Versagen reduziert (HQ200), ist die Überschwemmungswahrscheinlichkeit der geschützten Gebiete des Landkreises daher als sehr gering einzuschätzen. Im Landkreis Aurich werden die Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes wie Hauptdeiche, Sperrwerke, Siele und Schutzdeiche betrieben und unterhalten sowie an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasst.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straßen „Störtebeker Straße“ und „Loogster Pad“ gesichert. Auswirkungen auf die Erschließung sind nicht zu erwarten.

3.2.3 Infrastruktur

Die Insel Juist ist autofrei. Der gesamte Güter- Fracht- und Personenverkehr wird daher über Pferdefuhrwerke abgewickelt: Den Fuhrbetrieben kommt somit eine hohe Bedeutung zu, da diese die Versorgung der Inselbevölkerung und der Gäste sicherstellen müssen.

Seit der Aufgabe des Fuhrbetriebs an der Störtebeker Straße hat es keine Engpässe im Hinblick auf den Transport von Personen, Lebensmitteln, Waren, Gütern oder Baustoffen gegeben. Der Bedarf konnte aufgrund der Expansion bestehender Betriebe bzw. der Neuansiedlung von Fuhrbetrieben gedeckt werden.

Die Sicherung eines Fuhrbetriebs im Loog ist somit nicht erforderlich, um die Versorgung der Insel langfristig sicherzustellen.

3.3.4 Immissionsschutz

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner neuen Konfliktsituation in Bezug auf die Schutzansprüche innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Vielmehr löst die Bebauungsplanänderung bestehende Konfliktsituationen zwischen den angrenzenden Wohn-/Ferienwohnnutzungen und der emissionsreichen Nutzung als Fuhrbetrieb auf. Schutzwürdige Nutzungen im Umfeld sind dort nicht vorhanden. Relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

3.3.5 Belange von Natur und Landschaft

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

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13. Die 3. Änderung setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Fuhrbetrieb fest. Es werden zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 zugelassen. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

Aktueller Bestand

Das Plangebiet umfasst das Gelände des 2017 aufgegebenen Fuhrbetriebs. Es umfasst Stallgebäude mit vorgelagerter Hof- und Stellfläche, sowie weitere Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung. Die dem Wohnhaus vorgelagerte Fläche ist als Paddock angelegt, während die unmittelbar umgebenden Flächen als Garten angelegt sind.

Im Umfeld der Fläche an der Störtebeckerstraße und der Memmertstraße schließen Wohnhäuser an. Südlich der locker bebauten Häuserzeile an der Störtebeckerstraße grenzt der Deich, an den sich die offenen Marschflächen anschließen.

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind jüngere Dünensande, die sich zu tiefen Regosolen entwickelt haben (flachgründige Böden aus kalkarmen Lockergesteinen).
Aufgrund der besonderen Gegebenheiten handelt es sich um Böden, die im Landesvergleich als selten herausgestellt werden[4] Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ist gering, auch liegt eine tiefe Grundwasserstufe von >4 - 8 dm als Grundwasserhochstand und >13 – 16 dm als -tiefstand vor. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist mittel trocken.[5]

Oberflächengewässer sind nicht ausgebildet. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht hohe durchschnittliche Neubildungsraten von über 250 bis 300 mm/Jahr, bezogen auf den Betrachtungszeitraum von 1981 bis 2010. Aufgrund des sandigen Materials ist auch die Grundwassergefährdung hoch. Der Grundwasserleiter ist im Umfeld und in tieferen Schichten versalzt, doch ist in den Dünenbereichen eine Süßwasserlinse ausgeprägt, die zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Juist, Schutzzone III.
Die Klima-/Luftsituation wird durch den ausgleichenden Meereseinfluss mit milden Wintern und kühlen Sommern sowie durch die guten Luftaustauschfunktionen bestimmt.

Die Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild wird durch die bestehende, auf die frühere Nutzung als Fuhrbetrieb mit Stallgebäuden ausgerichtete Bebauung innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Siedlung Loog bestimmt. Insbesondere im östlichen Teilbereich liegt eine hohe Versiegelung vor.

Die Bedeutung der Fläche wird durch die bauliche Vorbelastung bestimmt, so dass auf der verdichteten und versiegelten Grundfläche des Plangebietes keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter abzuleiten ist, bzw. die besondere Bedeutung entsprechend der Grundwasserneubildung und der schutzwürdigen Böden durch die Überbauung bereits überprägt ist.

Auswirkungen/ Eingriffsregelung

Die Planung sieht vor, die Sondergebietsausweisung „Fuhrbetrieb“ in ein Sondergebiet „Wohnen“ zu ändern, um dauerhaften Wohnraum zu sichern. Die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO bleibt bestehen, die Zweckbestimmung wird nach Aufgabe des Fuhrbetriebes und der an diesem Standort auch nicht anzunehmenden Wiederaufnahme geändert. Daher wird die Zweckbestimmung an die Ziele der Gemeinde angepasst.

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

5 LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 12/2020

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, somit bleibt die maximal zulässige Versiegelungsrate gleich. Auch die Ausrichtung des Bauteppichs und die Geschossigkeit bleiben unverändert.

Insgesamt ist mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 keine Veränderung der Flächeninanspruchnahme gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verbunden. Somit wird mit der Änderung des Bebauungsplanes **kein Eingriff** in Natur und Landschaft vorbereitet.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (2306-301) und das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das Niedersächsische Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (VO1; DE 2210-401) in einer Entfernung von etwa 90 m südlich des Plangebietes.[6] Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits mit der vorliegenden Bebauung bauliche Vorbelastungen sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung vorliegen. Zudem orientiert sich die 5. Änderung an die Umgebung und mit dem Abstand und der abschirmenden Deichlinie sind auch keine indirekten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiet zu erwarten.

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Dünen unterliegen dem Biotopschutz als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) BNatSchG.[7] Ein größerer, zusammenhängender Dünenkomplex grenzt mit den Haiddünen in einer Entfernung von etwa 90 m im Westen an. Aber auch innerörtlich unterliegen Dünenreste mit typischer Dünenvegetation ab einer Größe von etwa 100 m² dem gesetzlichen Schutz. Im Plangebiet sind aber keine Dünenstrukturen vorhanden.

Landschaftsrahmenplan

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

3.3.6 Artenschutz

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.
An artenschutzrechtlich relevanten Arten sind aufgrund der Bestandsbebauung lediglich Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten. Insbesondere an den Bestandsgebäuden bzw. in den Stallgebäuden ist aus Zeiten der Fuhrbetriebsnutzungen das Vorkommen von Schwalben bekannt. Zum Vorkommen von Fledermäusen gibt es nur von einigen ostfriesischen Inseln Hinweise auf Sommeraktivitäten.

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

7 Bundesnaturschutzgesetz, in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG

Bei der bestandsorientierten Ausweisung des Sondergebietes sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen anzunehmen. Doch können durch Abriss, Um-, An oder Neubauten ggf. Brutstätten (wie Schwalbennester) und Quartiere an Gebäuden betroffen sein, so dass vor Bauausführung bzw. vor Abrissarbeiten sicherzustellen ist, dass keine Tiere getötet oder Nester zerstört werden. Dies erfolgt entweder durch Regelungen der Bauzeiten außerhalb der Brut- oder Quartierszeiten oder durch vorherige Kontrollen.

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 eine Bestandsbebauung handelt, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden.

Mit einer Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu rechnen, sofern die Gebäude bestehen bleiben, vor allem mit Erhalt der dauerhaften Lebensstätten (Schwalbennester). Bei abrissbedingtem Verlust/Zerstörung der Schwalbennester sind an den Neubauten oder im räumlichen Umfeld an Gebäuden Nisthilfen für Schwalben anzubringen, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrecht erhalten werden kann. Bei Einhaltung dieser Vorgaben liegt kein Verbotstatbestand vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Auf Grundlage der Bestandsbebauung und der sich an das Umfeld angepassten Festsetzungen ist unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Anbringung von Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang ein Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Plangebiet nicht anzunehmen.

3.3.7 Klimaschutz

Die Festsetzungen des 5. Änderung des Bebauungsplans widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht. Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem Anknüpfen an bestehende Siedlungsstrukturen. Bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz sind in § 32a NBauO geregelt.

3.3.8 Belange der Wasserwirtschaft

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

3.2.9 Belange des Küstenschutzes

Angesichts der Lage der Insel Juist in der Nordsee kommt dem Küstenschütz eine besondere Bedeutung zu. Um die Insel ausreichend vor Hochwasser schützen zu können, sind die Belange des Küstenschutzes besonders zu berücksichtigen. Einer seewärtigen Siedlungserweiterung sind daher Grenzen gesetzt.

Grundsätzlich ist jede Nutzung und Bebauung innerhalb des Hauptdeiches, der Deichschutzzone sowie der Schutzdünen verboten. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Benutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind. Ob jedoch für eine Benutzung eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, bedarf der

Einzelfallprüfung. Demnach ist jede Nutzung und Bebauung nur und nur so lange zulässig, sofern eine Ausnahmegenehmigung vorliegt. Da Teilbereiche bereits einer Nutzung und Bebauung unterliegen, werden diese nicht aus dem Bebauungsplan herausgenommen, sondern mit bebauungsplanerischen Festsetzungen unterlegt, um die städtebauliche Entwicklung steuern zu können, sofern eine Ausnahmegenehmigung besteht.

Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb des Hauptdeiches, der Deichschutzzone sowie der Schutzdünen widerspricht dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) als Spezial- und Fachrecht, ebenso die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen jeder Art. Teilbereiche sind bereits heute bebaut oder unterliegen einer Nutzung. Einzelne Maßnahmen sind mit dem Küstenschutz vereinbar. Diese sind einzelfallbezogen und im Vorfeld mit der zuständigen Deichschutzbehörde abzustimmen, um den Küstenschutz langfristig gewähren zu können.

Eine Beeinträchtigung des Deiches, der Deichschutzzone oder der Schutzdünen erfolgt durch die Festsetzungen von Nutzungen innerhalb dieser Bereiche nicht, da die Errichtung oder Änderung von Gebäuden der Genehmigung bedarf und einer Einzelfallprüfung unterliegt. Folglich bekommen nur solche Nutzungen oder Bebauungen eine deichrechtliche Genehmigung, die dem Küstenschutz nicht entgegenstehen. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

- **Hauptdeich**

Die Flächen des Hauptdeiches sind von der 5. Änderung nicht betroffen.

- **Deichschutzzone**

Der Bereich der 5. Änderung grenzt nördlich an die 50 m Deichschutzzone an.

Gemäß § 16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Dazu gehören nicht nur Gebäude, sondern auch bauliche Anlagen, Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen usw. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Ob jedoch für eine Anlage jeder Art eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, bedarf ebenfalls der Einzelfallprüfung.

- **Schutzdünen**

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich keine Schutzdünen gem. § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). § 20 a NDG:

3.2.10 Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange

Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem schutzwürdige Böden, hier seltene Böden, vorliegen. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fallen auch der bei einer Baumaßnahme

anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird sowie evtl. noch vorhandene Brandrückstände im Boden.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei Hinweisen, die auf Altablagerungen durch den Brand auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich In Kenntnis zu setzen.

3.2.11 Altlasten und Kampfmittel

Nach bisherigem Kenntnisstand sind der Gemeinde Juist keine Altlasten oder Verdachtsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt oder im Altlastenkataster eingetragen (Quelle NIBIS® - Kartenserver, zuletzt abgerufen am 11.12.2020). Auch hat es bisher keine etwaigen Funde bzw. Verdachtsmomente im Plangebiet gegeben.

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

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde Juist ist es, den in der Vergangenheit eingesetzten Veränderungsprozess entgegen zu wirken und eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Insel zu gewährleisten (vgl. Kapitel 2). Dabei spielen insbesondere die Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Strukturen eine wichtige Rolle.

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

Die ausschließliche Sicherung von Dauerwohnraum unter Ausschluss jeglicher anderer Wohnnutzungen wie Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen wird über kein Baugebiet gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO abgedeckt. Daher verbleibt nur die Möglichkeit, für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen.

Die Flächen im Plangebiet werden daher als Sonstiges Sondergebiet für **Dauerwohnen** mit der Zweckbestimmung **„Wohnen“** gem. § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet **SO** für **Dauerwohnen** mit der Zweckbestimmung „**Wohnen“** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dient ausschließlich dem Wohnen.

Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Begründung:

Es ist Ziel der Gemeinde Juist, Wohnungen für die Juister Bevölkerung und Saisonkräfte zu sichern, um langfristig sozial stabile Bevölkerungsstrukturen und –zahlen aufrechterhalten zu können. Mit der Bereitstellung von Dauerwohnraum für Saisonkräfte soll gleichzeitig die Grundlage für einen attraktiven Tourismus – der Haupterwerbsquelle der Gemeinde – gesichert werden.

Auf dem Grundstück an der Störtebekerstraße ergibt sich durch die Aufgabe des Fuhrbetriebs im Jahr 2017 die Möglichkeit, Dauerwohnraum zu sichern. Aufgrund der randlichen Lage im Loog und des großzügigen Grundstückszuschnitts, eignet sich das Plangebiet für die Umsetzung von Dauerwohnraum besonders. Andere Nutzungen als das Wohnen werden hier nicht zugelassen, damit eine größere Anzahl an Wohnungen realisiert werden kann und gleichzeitig die Wohnruhe nicht gestört wird.

Wohngebäude können grundsätzlich auch aus allgemeinen oder reinen Wohngebieten entwickelt werden. Innerhalb dieser Baugebiete sind jedoch auch weitere Nutzungen möglich, sodass das Ziel des ausschließlichen Wohnen durch Umnutzung des ehemaligen Fuhrbetriebs nicht gesichert werden kann. Die Festsetzung eines Baugebietes entsprechend §§ 2-9 BauNVO ist hier nicht zielführend, da die Reduzierung auf eine bestimmte Nutzung dort nicht vorgesehen ist und Zweitwohnungen nicht von der Nutzung ausgeschlossen werden können. Durch die Festsetzung des Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ wird ein eigenes, wenn auch nur kleinteiliges, Gepräge gesichert. Zudem sind die umliegenden Flächen ebenfalls als Sondergebiet ausgewiesen, sodass mit der Änderung die Festsetzungsstruktur beibehalten wird und in dem betreffendem Änderungsbereich konkretisiert wird.

Entsprechend den erläuterten Zielen der Planung sind Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel, wie folgt zu verstehen: Diese Festsetzung definiert Unterkünfte, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen wird i.d.R. in der Wohnung vorgehalten, die als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Landes (NMG) einzustufen ist. Der Inhalt der Festsetzung orientiert sich am Niedersächsischem Meldegesetz und dem dort verwendeten Begriff der Hauptwohnung. Nach § 8 Abs. 1 NMG ist, wenn eine Person mehrere Wohnungen im Inland bewohnt, eine dieser Wohnungen die Hauptwohnung. Dabei ist die Hauptwohnung die durch die Person vorwiegend benutzte Wohnung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 NMG). Dieses soll durch diese Festsetzung klargestellt werden und die Dauerwohnung von der Zweitwohnung abgrenzen und letztere ausschließen. Weiterhin soll diese Festsetzung auch Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte zum Erhalt der touristischen Infrastruktur sichern. Die Festsetzung schließt daher Personen mit ein, die ihren Lebensmittelpunkt saisonal auf der Insel haben. Damit definiert werden Personen, die außerhalb der Insel noch einen Wohnsitz haben, aber über einen längeren Zeitraum (mehrere Wochen) eine Erwerbstätigkeit auf der Insel Juist Insel ausüben und daher ihren Lebensmittelpunkt nur während der Saisonarbeit auf der Insel haben. Personen, die einer Tätigkeit nachgehen, die eine physische Anwesenheit im Gemeindegebiet nicht erforderlich macht (Mobiles Arbeiten etc.), sind im Sinne dieser Festsetzung nicht als Saisonarbeitskräfte zu verstehen.

Die Voraussetzungen für eine Wohnung im Sinne dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sind gegeben,

- wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist,
- wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und der Lebensmittelschwerpunkt auf der Insel Juist vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen zur Eigennutzung vorhalten, so ist die Wohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes,
- wenn die Wohnung von Personen genutzt werden, die auf der Insel saisonal (über mehrere Wochen) eine Erwerbstätigkeit auf der Insel ausüben und dort temporär ihren Lebensmittelpunkt haben,
- wenn die Mindestausstattung für eine Wohnung (Kochgelegenheit mit Wasserversorgung und Ausguss sowie einer Toilette und Dusch-/Bademöglichkeit) vorhanden ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen werden neben der Zahl der Vollgeschosse, auch Grundflächenzahlen sowie maximale Firsthöhen festgesetzt. Damit soll insbesondere die Kleinteiligkeit des Loogs erhalten werden.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird aus auf zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl darf maximal 0,4, die Geschossflächenzahl maximal 0,5 betragen.

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 inklusive seiner Änderungen setzt entlang der Störtebekerstraße zwei Vollgeschosse fest. Das Wohngebäude verfügt über zwei Vollgeschosse, sodass diese Festsetzung beibehalten wird.

Die Grundflächenzahl wurde in der 3. Änderung von 0,2 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,5 erhöht, um dem Fuhrbetrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Mit der 5. Änderung werden die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks im Gegensatz zu den benachbarten Grundstücken deutlich eingeschränkt. Daher wird die höhere Grund- und Geschossflächenzahl aus der 3. Änderung beibehalten. Das Maß baulicher Nutzung ist im Plangebiet noch nicht voll ausgeschöpft, sodass hier noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass eine zu dichte Bebauung entsteht, die sich in die vorhandene Struktur des Loogs nicht einfügt.

Das Baugrundstück ist derzeit mit drei aneinandergereihten Baukörpern bebaut, sodass insgesamt eine Gebäudelänge von über 40 m entstanden ist. Diese große Gebäudelänge ist jedoch nicht typisch für das Loog, die meisten Baukörper weisen eine Länge von unter 24,0 m auf. Um die Kleinteiligkeit zu erhalten behält sich die Gemeinde vor, den Bebauungsplan bei einer Abrissanzeige zu ändern und die Gebäudelänge auf ein gebietstypisches Maß zu beschränken.

Prägend ist auch die Bebauung mit Einzelhäusern und im nordwestlichen Bereich des Loogs mit Doppelhäusern. Daher wird die Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Entstehung von Reihenhäusern sind im Loog nicht gewünscht.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Es wird bestimmt, dass die angegebene Gebäudehöhe von 10,50 m nicht überschritten werden darf. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Gehweg der des Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Störtebekerstraße) in fertig ausgebautem Zustand (Unterer Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Gehwegachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade und dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlaufbauten, Schornsteine oder Solaranlagen sowie Dachaufbauten, sind von der Gebäudehöhe ausgenommen.

Begründung

Trotz Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sind in jüngerer Vergangenheit Gebäudehöhen entstanden, die aufgrund ihrer Höhe Nachbarschaftskonflikte durch z.B. Verschattung hervorrufen haben. Zielsetzung der Gemeinde ist es daher, eine Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhe aufzunehmen, um eine nachbarschaftsverträgliche und einheitliche Höhenlandschaft zu sichern.

In dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Höhenentwicklung nur über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt. In der jüngeren Vergangenheit sind jedoch Gebäudehöhen entstanden, die sich aufgrund ihrer Höhe nicht in die bestehende Höhenlandschaft einfügen und somit das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Städtebauliches Ziel der Höhenfestsetzung ist es, das vorhandene und ortbildprägende Erscheinungsbild des Loogs zu sichern. Nur mit einer Begrenzung der Geschossigkeit wie in dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind die o.g. städtebaulichen Ziele nicht zu erreichen. Daher sind Höhenfestsetzungen erforderlich.

4.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

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

Begründung:

Um eine übermäßige Teilung der Grundstücke auszuschließen und ausreichend Wohnraum zu schaffen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² festgesetzt. Auf der Insel Juist sind viele kleine Grundstücke zu finden, sodass die Mindestgrundstücksgröße von 250 m² den Bestandsstrukturen gerecht wird. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen soll vermieden werden, dass sich zu kleine Grundstückseinheiten bilden und der Gebietscharakter nachhaltig verändert wird.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße gilt auch für die nach einer Grundstücksteilung verbleibende Restgrundstücksfläche.

4.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese weist einen Abstand von 6,0 m zur Straßenverkehrsfläche und einen Abstand von jeweils 3,0 m zu den übrigen Grundstücksgrenzen auf.

Begründung

Die Baugrenzen entsprechen den Festsetzungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13: Dadurch bleibt eine große überbaubare Fläche, die eine flexible Verteilung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht, bestehen. Die überbaubare Grundstücksfläche hat zwar eine größere Tiefe als die der direkten Nachbarschaft, ist aufgrund der bestehenden Bebauung jedoch erforderlich.

4.6 Garagen und überdachte Stellplätze

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

Begründung:

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

4.7 Nebenanlagen

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

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

Begründung:

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

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

4.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

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

Für die Auswahl standortgerechter Gehölze wird eine Gehölzliste aufgenommen.

Begründung

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

5. HINWEISE

5.1. Trinkwasserschutz

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

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

5.2. Artenschutz

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

5.3. Nationalpark

Das Plangebiet grenzt nördlich in einer Entfernung von etwa 90 m an den Nationalpark der Schutzzone III an. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

5.4. Biotopschutz

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich geschützten Biotope (Düne). Diese unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Jegliche Nutzungen sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

5.5. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.6. Bodenschutz

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

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

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

5.7. Altablagerungen

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

5.8. Kampfmittel

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

5.9. Versorgungsleitungen

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

5.10. Gestaltungssatzung

Es gilt die am 31. Januar 1992 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtswirksam gewordene „Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich der Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13“ einschließlich der später ergangenen Änderungen Nr. 1, 2 und 3.

5.11. Rechtskräftige Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 tritt der von diesem Geltungsbereich überlagerte Bebauungsplan Nr. 13 vom 09.07.1993 außer Kraft.

5.12. DIN-Vorschriften

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

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 Löschwasserversorgung wird entsprechend den Bedingungen der DVGW gewährleistet.
- 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 Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in eine vorhandene Schmutzwasserleitung.
- Die Abfallentsorgung wird zentral durch den zuständigen Träger des Landkreises Aurich sichergestellt.

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

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

Aufgestellt:

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

Oldenburg, den

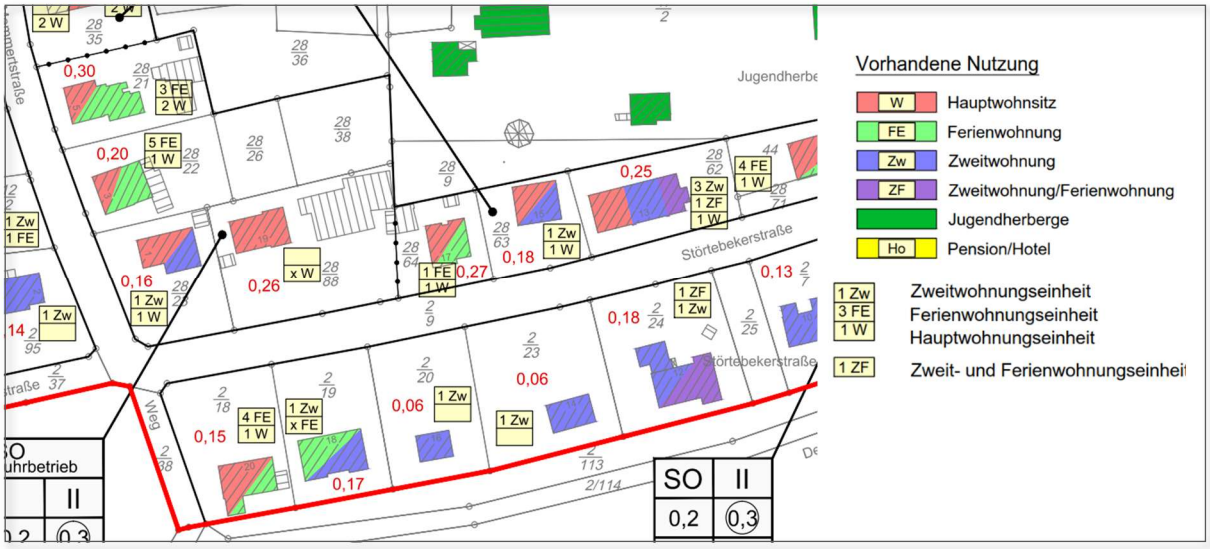
(Unterschrift)

Juist, den

Bürgermeister

Anhang

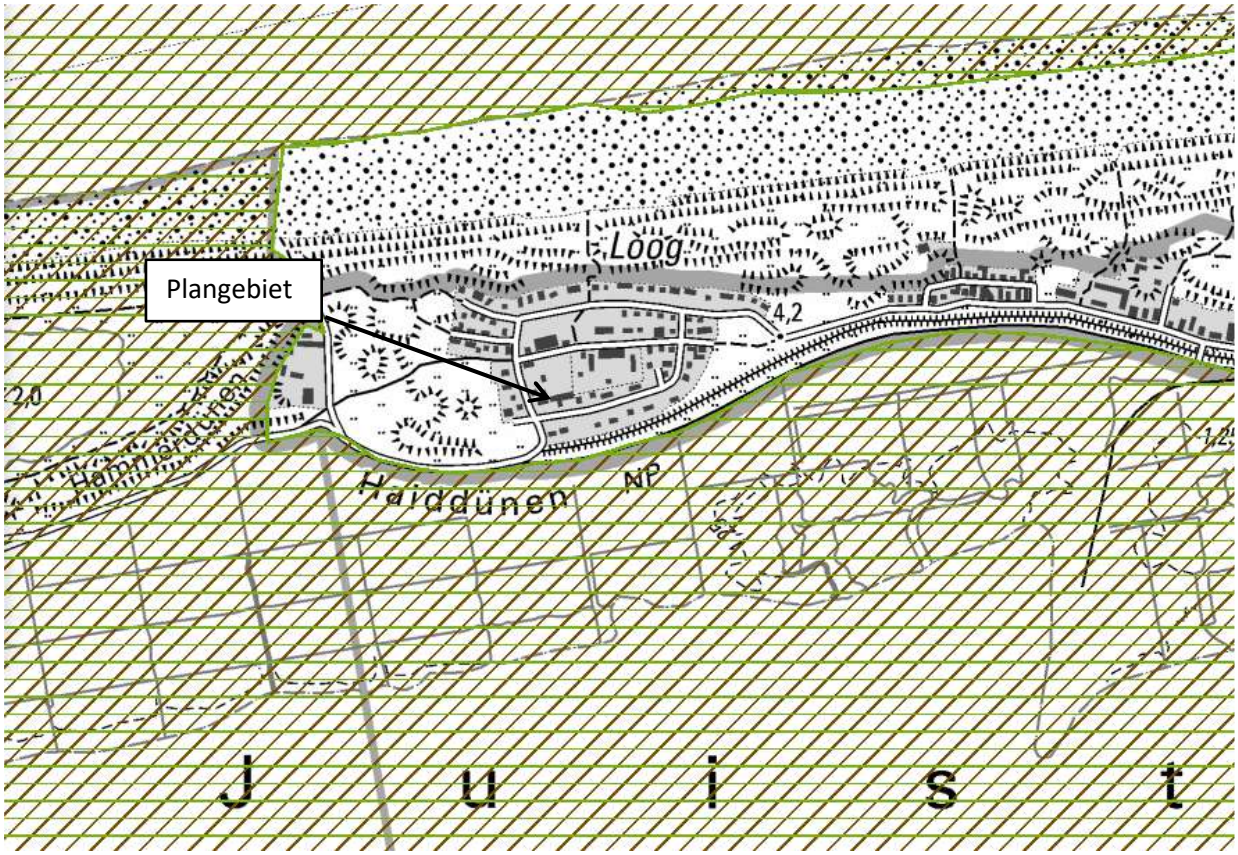
ANHANG 1: Ausschnitt aus der Bestandsaufnahme unterschiedlicher Nutzungen der Gemeinde Juist (2014)



ANHANG 2: Ausschnitt der Berechnung der GRZ auf den einzelnen Grundstücke

ANHANG 4: FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete schließen mit dem FFH-Gebiet Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendem Küstenmeer in einer Entfernung von etwa 90 m an (s. auch untenstehende Abbildung).[8]



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

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

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

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

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

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

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

Der Begriff „Erhaltungsziele“ ist wie folgt definiert:

Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes

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

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

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

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

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

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

Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sieht innerhalb des Siedlungsbereiches von Loog eine Änderung der Zweckbestimmung innerhalb der Sondergebietsausweisung vor. Die ehemalige Nutzung als Fuhrbetrieb ist aufgegeben worden und ist auch an den Standort zukünftig nicht wieder anzunehmen. Daher wird die Nachnutzung von Fuhrbetrieb in Wohnen geändert, wobei die Festsetzungen an die Umgebung angepasst werden.

Die im weiteren Umfeld ausgeprägten Dünen und vorgelagerten Strandflächen sowie die Wattflächen werden von den Plangebiet weder direkt noch indirekt berührt.

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

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der FFH-Grenzen und EU-Vogelschutzgebiete und grenzt auch nicht unmittelbar an.
- Aufgrund der Entfernung und der zwischen den Natura 2000-Gebieten und dem Plangebiet ausgeprägten Biotopstrukturen und Gebäuden sowie der Deichlinie besteht eine abschirmende Wirkung.
- Prioritäre Lebensraumtypen sind von der Planung nicht direkt betroffen, da das Plangebiet nur die bereits bebauten und durch siedlungstypische Strukturen überformten Grundfläche umfasst.
- Gleichfalls sind keine Beeinträchtigungen der in Anhang II der FFH-Richtlinie genannten und für den Küstenbereich relevanten bzw. im Nationalparkgesetz genannten Säugetier- und Fischarten zu erwarten.
- Die Planung erfolgt bestandsorientiert auf dem Gelände des ehemaligen Fuhrbetriebes innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Siedlung Loog.
- Auch sind aufgrund des Siedlungslage keine Beeinträchtigungen bedeutender Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen zum Wattenmeer anzunehmen.
- Insgesamt sind durch die Lage im Loog innerhalb des insgesamt touristisch genutzten Bereiches keine erheblichen Beeinträchtigungen (optische und akustische Beunruhigung etc.) und keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete des Umfeldes zu erwarten.

Fazit

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

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

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