

## **Inselgemeinde Juist**

### **Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung**

#### **Berücksichtigung der Stellungnahmen**

aus der Veröffentlichung des Entwurfs und der Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### **Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

**Stand: 15.04.2024**

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung  
Abwägung zum Entwurf**

**Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen**

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht.

## Inhaltsverzeichnis

<b>STELLUNGNAHMEN AUS DER VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Öffentlichkeit (CDU-Fraktion), Juist vom 11.12.2023 .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw), Bonn vom 22.11.2023 .....</b>	<b>5</b>
<b>3. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 23.11.2023 .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Industrie- und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg, Emden vom 18.12.2023 .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Hannover vom 14.12.2023 .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover vom 10.01.2024 11</b>	
<b>7. Landkreis Aurich vom 12.01.2024 .....</b>	<b>13</b>
<b>8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Aurich vom 05.12.2023...</b>	<b>18</b>
<b>9. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Oldenburg vom 21.11.2023 .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 04.12.2023 .....</b>	<b>18</b>
<b>11. Pledoc GmbH, Essen vom 04.12.2023 .....</b>	<b>19</b>
<b>12. Stadt Norderney vom 11.12.2023/20.12.2023 .....</b>	<b>20</b>
<b>13. Stadt Norden vom 20.11.2023 .....</b>	<b>20</b>
<b>14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 09.01.2024 .....</b>	<b>21</b>
<b>15. Vodafone GmbH vom 10.01.2024 .....</b>	<b>21</b>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

<b>Hinweise, Anregungen, Bedenken</b>	<b>Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung</b>
---------------------------------------	---

**STELLUNGNAHMEN AUS DER VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>1.</b>	<b>Öffentlichkeit (CDU-Fraktion), Juist</b>	<b>vom 11.12.2023</b>
1.1.	<p>Der o.g. Bebauungsplan sieht in der textlichen Festsetzung für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr nachfolgendes vor:                      "- Feuerwehr                      - Räume für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen                      Andere Nutzungen werden nicht zugelassen."                      Die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Feuerwehr wird in der aktuellen Änderung wie folgt gefasst:                      "Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr                      Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.                      Die übrigen textlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans und bleiben unverändert in Kraft."                      Da Wohnungen ursprünglich als "andere Nutzungen" grundsätzlich ausgeschlossen sind, fehlt die Plausibilität zur aktuellen Formulierung der Nichtzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss. Wir bitten hier um Erläuterung.                      In Anbetracht der sehr kritischen Wohnungsmarktsituation auf der Insel Juist, würden wir einen dauerhaften Aufenthalt von Bereitschafts- sowie Aufsichtspersonen und damit ein Wohnen im Dachgeschoss des neuen Feuerwehrgerä-</p>	<p>Die nebenstehenden Angaben zur Bauleitplanung sind korrekt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                      Das Erdgeschoss des Feuerwehrhauses soll der Nutzung durch die Feuerwehr im engeren Sinne vorbehalten bleiben, um hier ein ausreichendes Raumangebot sicherzustellen. Daher werden Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Die Einrichtung von Wohnungen wird nur für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen zulässig sein und darf nicht überwiegen.  <b>Die textliche Festsetzung wird neu formuliert und die Begründung entsprechend angepasst.</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>tehaus begrüßen. Für aktive Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr könnte somit dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt werden.</p>	
<p><b>2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Bonn vom 22.11.2023</b></p>	
<p>2.1. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3. EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 23.11.2023</b></p>	
<p>3.1. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den genannten Leitungen handelt es sich zum einen um die Hausanschlüsse der Rettungswachse. Zum anderen handelt es sich um eine Stromhauptleitung, die mit der nachrichtlichen Übernahme Nr. 2 berücksichtigt wurde. Die Funktion dieser Leitung ist gesichert.</p>
<p>3.2. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	
<p>3.3. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.4. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inselgemeinde wird in seiner Funktion als Vorhabenträger für die Beteiligung der EWE an der Fachplanung Sorge tragen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite [...]</p>	
<p><b>4. Industrie- und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg, Emden vom 18.12.2023</b></p>	
<p>4.1. Die Planungsunterlagen haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind daher keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Hannover vom 14.12.2023</b></p>	
<p>5.1. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können [...].</p>	
<p>5.2. Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage).</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u>  <b><u>Fläche A [gelbe Fläche unter Pkt. 5.4]</u></b>  <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.  <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da für den künftigen Standort des Feuerwehrhauses keine Belastung mit Abwurfkampfmitteln vermutet wird, besteht kein Hindernis für den Planvollzug. Die Inselgemeinde wird daher im Rahmen der Fachplanung entscheiden, ob weitere Untersuchungen veranlasst werden.</p>



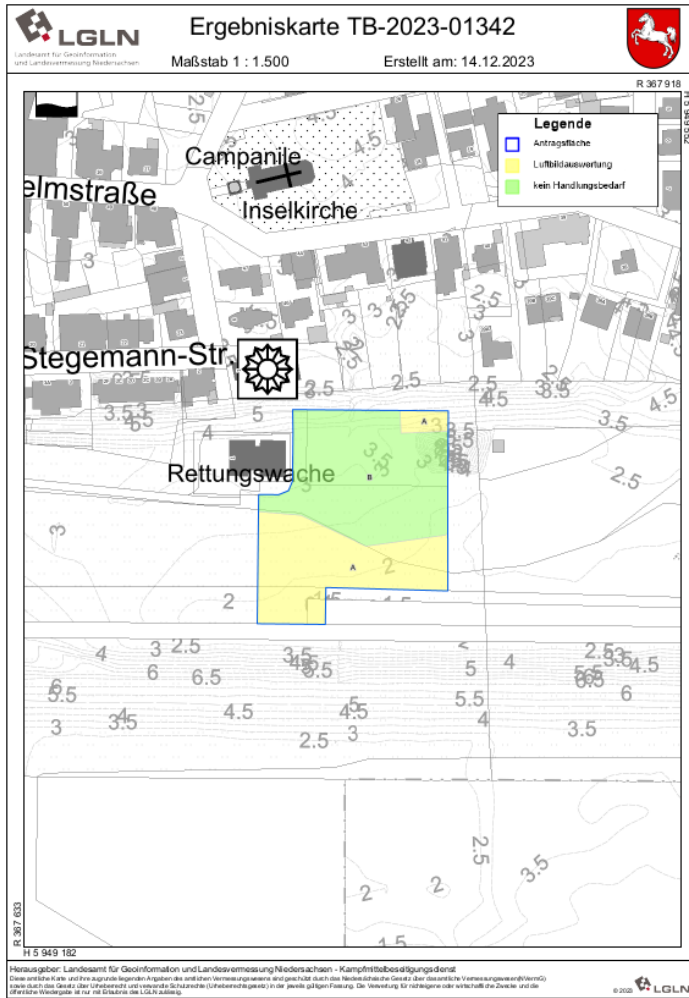
**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.  <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Kein Handlungsbedarf  <b><u>Fläche B [grüne Fläche unter Pkt. 5.4]</u></b></p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.  <i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.  <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.  <i>Belastung:</i> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Hinweise:                  Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p>	
<p>5.3. <b>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</b></p>	<p>Der Bitte wird entsprochen.                  Der KBD wird an der Bauleitplanung im betreffenden Gebiet nicht erneut beteiligt.</p>

Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

5.4.



**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
<b>6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover</b>		<b>vom 10.01.2024</b>	
<p>6.1. in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Boden-funktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Boden-funktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schutzgut Boden wurde in der Planung umfänglich berücksichtigt. Die nebenstehenden Maßnahmen betreffen überwiegend die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten. Hierzu enthält Kap. 13.4.1 der Begründung bereits die wesentlichen Punkte.</p>		

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p>	
<p>6.2. <b>Hinweise</b>                      Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                      Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	
<p>6.3. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>7. Landkreis Aurich</b> <span style="float: right;"><b>vom 12.01.2024</b></span></p>	
<p>7.1. <b>Städtebauliche Bedenken</b>                      Es bestehen städtebauliche Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.                      Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist hinsichtlich der Einschränkung von Wohnungen, welche nicht im Erdgeschoss zulässig sind, irreführend. Grundsätzlich sind Wohnungen</p>	<p>Die Bedenken werden beachtet.  <b>Die textliche Festsetzung wird neu formuliert und die Begründung entsprechend angepasst.</b> Anschließend erfolgt eine erneute Veröffentlichung der Unterlagen. Diese wird auf die Öffentlichkeit</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>und Vorhaben im Allgemeinen auf der Fläche für Gemeinbedarf unzulässig, wenn sie nicht der Verwirklichung der Zweckbestimmung dienlich sind. Die Prüfung der Dienlichkeit von Vorhaben zur Verwirklichung der Zweckbestimmung ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Einer klarstellenden Festsetzung bedarf es hierfür nicht. Sobald ein Vorhaben die Zweckbestimmung beeinträchtigt, ist die Zulässigkeit grundsätzlich in Frage zu stellen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist daher in Bezug auf die Zulässigkeit von Wohnungen zu streichen. Der Begriff der Wohnung lässt unter Umständen eine Zulässigkeit von Dauerwohnraum auf der Fläche für den Gemeinbedarf erkennen, welche nicht der Zweckbestimmung dienlich ist.</p> <p>Sollte für die Verwirklichung von Vorhaben im Sinne der Zweckbestimmung ggf. eine Feinsteuerung auf horizontaler Ebene notwendig sein, ist diese deutlich konkreter zu fassen.</p>	<p>und den Landkreis Aurich beschränkt, da für andere Träger öffentlicher Belange keine Betroffenheit besteht.</p>
<p>7.2. <b>Bodenschutzrechtliche Belange</b></p> <p>Bei baulichen Maßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzurichten. Hierfür hat eine Person, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügt, unter anderem ein Bodenschutzkonzept bzw. Bodenmanagementkonzept (insbesondere Angaben zum Bodenaushub und dessen Verbleib) zu erstellen, welches alle bodenschutzrelevanten Daten, Auswirkungen und Maßnahmen als Text und als Karte (Bodenschutzplan) darstellt. Die</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Inselgemeinde wird in ihrer Eigenschaft als Vorhabenträger für die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung Sorge tragen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>fachkundige Person ist meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nach Auftragsvergabe vor Beginn der Erschließungsarbeiten bekannt zu geben.</p> <p>Das Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept ist ebenfalls vorab mit meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Erst nach Vorlage dieses Konzeptes ist eine abschließende Bewertung meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde möglich.</p>	
<p>7.3. <b>Die Hinweise sind in der Planzeichnung sowie der Begründung wie folgt anzupassen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.</li> <li>2. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.</li> <li>3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind in der Mehrzahl bereits in den Planungsunterlagen enthalten. <b>Der nebenstehende Hinweis Nr. 5 wird in das Plandokument aufgenommen.</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>4. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.</p> <p>5. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.</p> <p>6. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.</p>	
<p>7.4. <b>Deichrechtliche Belange</b>                      Das Vorhaben „Stellflächen sowie einer zweiten Zufahrt vom Feuerwehrhaus zur Strasse „An’t Diekskant“ des BPlanes Nr. 12, 3. Änderung, liegt in Teilbereichen der Deichschutzzone, d.h. in der 50,0 m Entfernung von der landesseitigen Grenze des Deiches. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Bauliche Anlagen und/oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichbehördlichen Ausnahmege-</p>	<p>Die Hinweise sind bekannt.                      Sie wurden in der Planung berücksichtigt (s. nachrichtliche Übernahme Nr. 1). Die Inselgemeinde wird in ihrer Eigenschaft als Vorhabenträger eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragen.</p>



**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>nehmung §16 Abs. 3 NDG. Zu den baulichen Anlagen gehören auch die Erschließung von Flächen mit Straßen, Wegen, Kanalbauarbeiten, Versorgerleitungen wie Strom, Gas oder Wasser u.d.gl.</p>	
<p><b>7.5. Wasserrechtliche Belange</b>                      Das Plangebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet der Insel Juist.                      Befinden sich in diesem Gebiet Oberflächengewässer in der Form von Gräben, Gruppen, sowie ggf. Blänken und Teiche, so sind diese in ihrer Form und Funktion zu erhalten und dürfen nicht verändert werden.                      Bei Neubauten sowie die bei befestigten Erschließungswege werden offene Bodenstrukturen versiegelt. Die Grundwasserneubildungsrate in diesem Gebiet wird hierdurch beeinflusst. Oberflächenwasser kann auf den versiegelten Flächen gar nicht oder nur zeitverzögert versickern. Um dem entgegen zu wirken ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen, in dem die Entwässerung der Flächen geregelt und somit ungewollte Überflutungen bzw. Vernäßungen vermieden werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                      Wie in der Begründung ausgeführt, wurde im Rahmen der vorangegangenen Planung festgestellt, dass die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung vor Ort gesichert werden kann. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.</p>
<p><b>7.6. Brandschutztechnische Hinweise</b>                      Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Inselgemeinde Juist vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                      Die Gemeindeverwaltung und der Gemeindebrandmeister werden die Einzelheiten zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Fachplanung mit dem Landkreis Aurich abstimmen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich [...] und dem zuständigen Gemeindebrandmeister abzustimmen.</p>	
<p><b>8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Aurich vom 05.12.2023</b></p>	
<p>8.1. Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>9. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Oldenburg vom 21.11.2023</b></p>	
<p>9.1. Die Abteilung Baudenkmalpflege des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist kein Träger öffentlicher Belange. Der öffentliche Belang des Denkmalschutzes wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich vertreten, die wir bei Bedarf denkmalfachlich beraten und unterstützen. Ich möchte daher bitten bzw. ich gehe davon aus, dass die Untere Denkmalschutzbehörde als zuständige TöB beteiligt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>10. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 04.12.2023</b></p>	
<p>10.1. <b>Stellungnahme des gewässerkundlichen Landedienstes (GLD):</b> Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden: Aussagen zur Oberflächenentwässerung können derzeit noch nicht getroffen werden (Entwässerungskonzept</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung ausgeführt, wurde im Rahmen der vorangegangenen Planung festgestellt, dass die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung vor Ort gesichert werden kann. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>liegt noch nicht vor). Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.</p>	
<p>10.2. Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen [...]. Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG).</p>	<p>Der Hinweis ist bekannt (vgl. Begründung/Umweltbericht). Da die Wahrscheinlichkeit für eine relevante Belastung des Bodensubstrats gering ist, besteht kein Hindernis für den Planvollzug.</p>
<p>10.3. <b>Stellungnahme als TÖB:</b> Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11. Pledoc GmbH, Essen</b> <span style="float: right;"><b>vom 04.12.2023</b></span></p>	
<p>11.1. Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. [Anm.: Der Übersichtsplan wird hier aus Platzgründen nicht abgebildet.]</p>	
<p>11.2. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die PLEdoc wird bei Planungsänderungen oder Neuplanungen erneut beteiligt.</p>
<p><b>12. Stadt Norderney vom 11.12.2023/20.12.2023</b></p>	
<p>12.1. Von unserer Seite werden keine Anmerkungen, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>13. Stadt Norden vom 20.11.2023</b></p>	
<p>13.1. Aus Sicht der Stadt Norden stehen der geplanten 3. Änderung des B-Plans Nr. 12 der Inselgemeinde Juist keine Bedenken entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken		Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung	
<b>14. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück</b>		<b>vom 09.01.2024</b>	
14.1.	Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
14.2.	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.	
<b>15. Vodafone GmbH</b>		<b>vom 10.01.2024</b>	
15.1.	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Leitungen befinden sich im Bereich der Polizeiwache an der „Carl-Stegmann-Straße“/„Warmbadstraße“. Sie liegen damit außerhalb des Gebiets der vorliegenden Planung.	

**Bebauungsplan Nr. 12 „Zwischen den Deichen“, 3. Änderung – Abwägung zum Entwurf**

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag [...], um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.</p> <p>[Anm.: Der genannte Bestandsplan wird hier aus Platzgründen nicht abgebildet.]</p>	
<p>15.2. Eine Ausbaurechtsentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung [...]. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 15.04.2024

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Juist\12361\_BP\_12\_3\_Änd\_Feuerwehr\07\_Abwaegung\01\_Entwurf\2024\_04\_16\_12361\_Abwaeg\_E.docx