



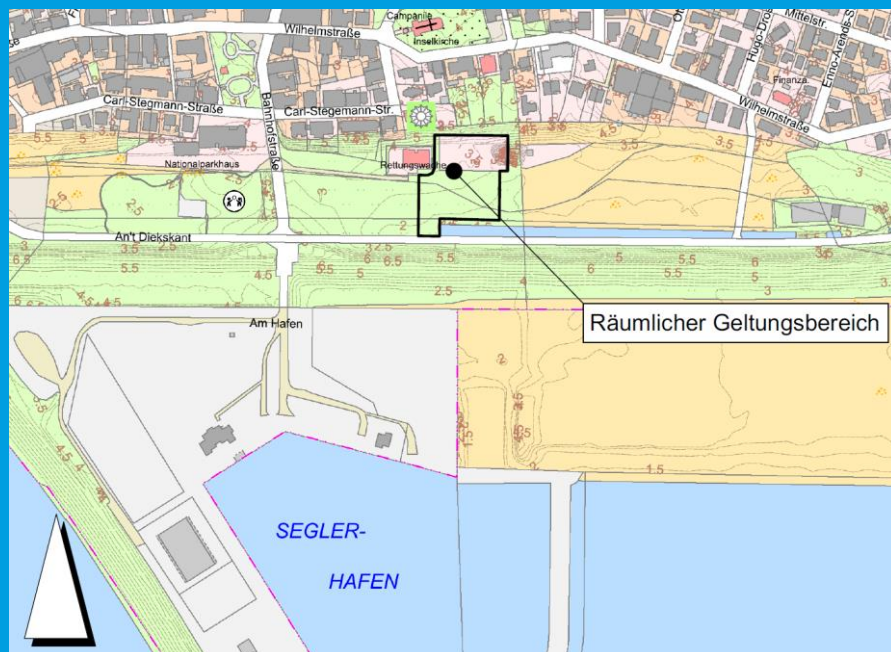
**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG Begründung (2. Entwurf)

Inselgemeinde Juist



PROJ.NR. 12361 | 15.04.2024

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung	5
2.	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	5
3.	Planungsvorgaben	6
3.1.	Landesraumordnung	6
3.2.	Regionale Raumordnung.....	7
3.3.	Flächennutzungsplan der Inselgemeinde Juist	8
3.4.	Bebauungspläne	8
4.	Bestand und gegenwärtige Nutzung	9
5.	Inhalt und Auswirkungen der Planung	10
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	11
5.3.	Verkehrsflächen.....	12
5.4.	Grünflächen.....	12
6.	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege	12
7.	Belange des Küstenschutzes	13
8.	Natur und Landschaft.....	15
9.	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	15
10.	Flächenbilanz	16
11.	Nachrichtliche Übernahmen	16
11.1.	Hochwasserschutz.....	16
11.2.	Stromleitung, künftig fortfallend.....	16
12.	Hinweise	16
13.	Umweltbericht	16
13.1.	Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	17
13.2.	Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und die Berücksichtigung in der Planung.....	18
13.2.1.	Fachgesetze.....	18
13.2.2.	Fachpläne	23
13.3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	25

(2. Entwurf)

13.3.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	25
13.3.2.	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
13.3.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	32
13.3.4.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	38
13.4.	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	39
13.4.1.	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	39
13.4.2.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	41
13.4.3.	Maßnahmen zur Kompensation	42
13.5.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	43
13.6.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge.....	44
13.7.	Zusätzliche Angaben	44
13.7.1.	Merkmale der technischen Verfahren	44
13.7.2.	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	44
13.7.3.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
13.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
13.9.	Quellenverzeichnis	45
14.	Zusammenfassende Erklärung	46

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ist die städtebauliche Zielsetzung der Inselgemeinde Juist angrenzend des geplanten Feuerwehrgebäudes die erforderliche Aufstellfläche für Einsatzfahrzeuge sowie die Bereitstellung einer zweiten Zufahrt an den Deichverteidigungsweg "An't Diekskant". Diese beiden Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der Feuerwehrunfallkasse umzusetzen, um eine Unfallgefahr im Einsatzfall entgegenzuwirken.

Der Rat der Inselgemeinde Juist beschloss am 12.11.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen", im Bereich östlich der Bahnhofstraße und südlich des Polizeigebäudes um zur Realisierung einer Rettungswache und einer Feuerwehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für die Errichtung einer Rettungswache sowie für die Unterbringung der Feuerwehr gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Dem Zweck entsprechend werden eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer Rettungswache sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt. Unter Beachtung der 50 m Deichschutzzone wurde im Rahmen der 1. Änderung eine verkehrliche Anbindung, in Ost- West-Richtung, durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche ausschließlich an die Bahnhofstraße vorgesehen. Zur Wahrung der deichrechtlichen Belange wurde auf die Querung der Deichschutzzone zur Umsetzung einer zweiten Zufahrt an den Deichverteidigungsweg verzichtet. Gleichermäßen wurde auch die südliche Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche an die Deichschutzzone angepasst und damit die derzeit geplante Feuerwehraufstellfläche eingeschränkt.

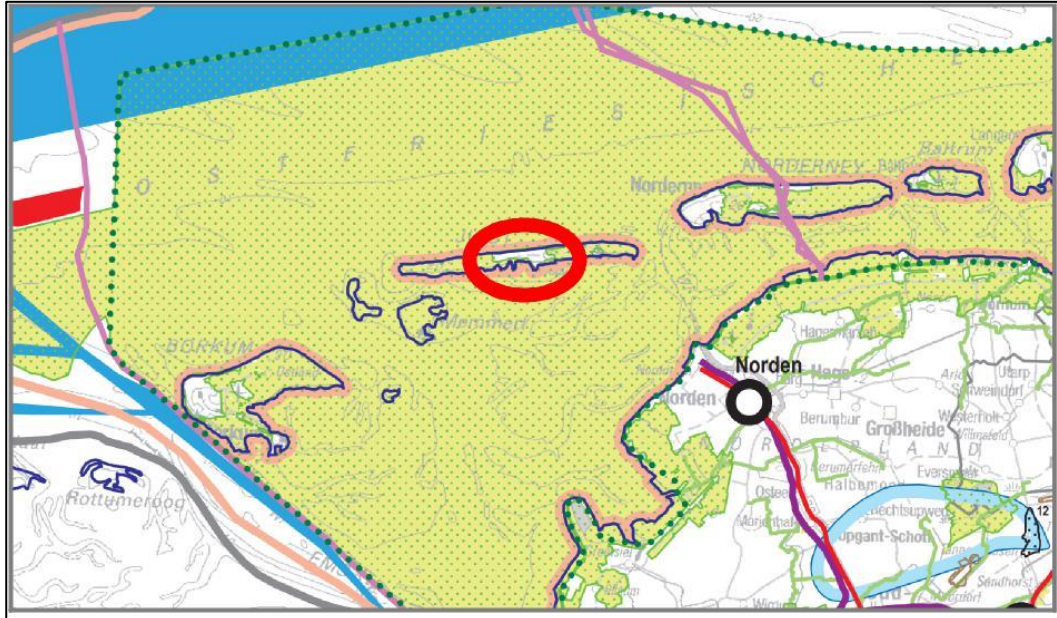
Im Rahmen der Vorhabenplanung für das Feuerwehrgebäude wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Aurich eine Ausnahme des deichrechtlichen Bauverbots in Aussicht gestellt, um eine zweite Zuwegung sowie eine Erweiterung der Aufstellfläche umzusetzen. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung wird vor Abschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beim Landkreis Aurich beantragt.

2. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich südlich der zentralen Ortslage und westlich der Bahnhofstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,58 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 2: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)



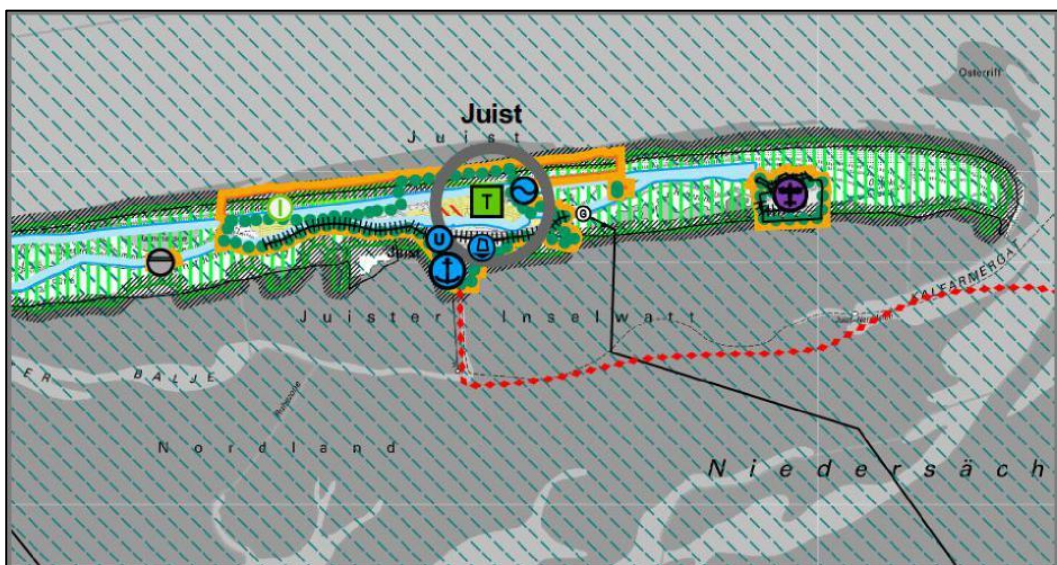
In der zeichnerischen Darstellung werden der westliche und der östliche Bereich des Inselgebietes als Biotopverbund dargestellt. Aufgrund der direkten Lage am Ortsrand wird der Biotopverbund / Natura 2000 nicht beeinträchtigt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 steht den im NLROP genannten Zielen der Raumordnung folglich nicht entgegen.

3.2. Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.

Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)



(2. Entwurf)

Der Bereich des Geltungsbereiches ist als zentraler Siedlungsbereich mit der Entwicklungsaufgabe: „Erholung und Tourismus“ dargestellt. Das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung grenzt nördlich des Geltungsbereiches an. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Nationalpark „Wattenmeer“ sowie das Vorranggebiet für Natur- und Landschaft und das Natura 2000-Gebiet.

Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

In der beschreibenden Darstellung des RROP 2018 ist unter Kapitel 2.2.1 „Medizinische Versorgung“ Ziffer 04 Satz 1 dargestellt, dass „in allen Teilräumen der Planungsregion (..) in zumutbarer Entfernung eine bedarfsorientierte und ausgewogene ambulante medizinische Versorgung sichergestellt werden (soll)“. In Satz 3 heißt es weiter, dass „zur Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung im ländlichen Raum (..), wenn notwendig, auf die Umsetzung alternativer Angebotsformen hingewirkt werden (soll)“.

Im Kapitel 4.3.3.1 „Katastrophenschutz und zivile Verteidigung“ ist unter Ziffer 02 ausgeführt, dass „auf den Inseln (..) für eine selbständige Katastrophenbekämpfung zu sorgen (ist), da die Inseln im Ernstfall vom Festland nicht immer erreicht werden können und somit keine Soforthilfe vom Festland aus geleistet werden kann“ (Seite 195 der Begründung zum RROP-Entwurf 2018).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 steht den im Entwurf des RROP genannten Zielen der Raumordnung folglich nicht entgegen.

3.3. Flächennutzungsplan der Inselgemeinde Juist

Für das Gemeindegebiet der Insel Juist besteht derzeit kein wirksamer 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.

3.4. Bebauungspläne

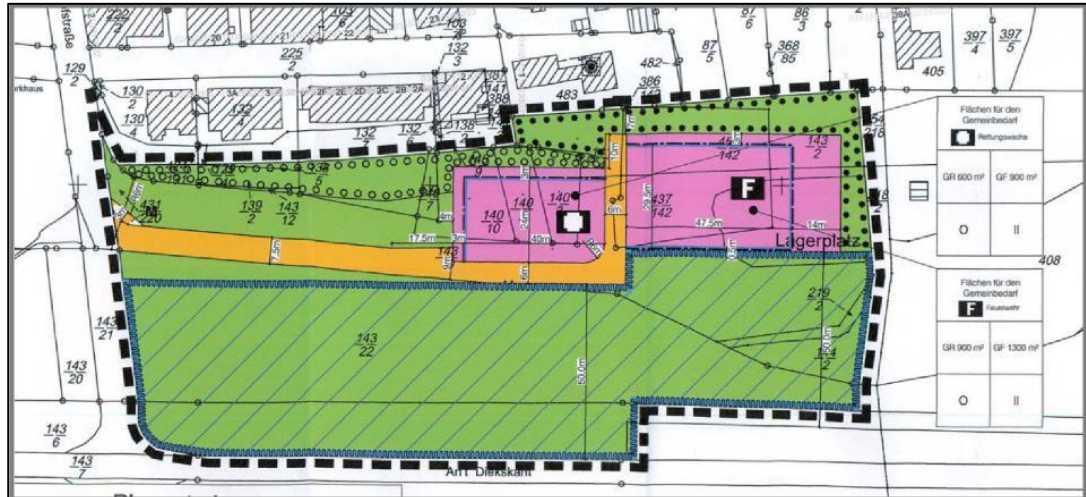
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12. Der Bebauungsplan Nr. 12 "Zwischen den Deichen" wurde am 16.02.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht und wurde damit rechtswirksam.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr bzw. Rettungswache festgesetzt. Im südlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die von einer Deichschutzzone überlagert wird.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Rettungswache wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 600 m² sowie eine max. zulässige Geschossfläche (GF) von 900 m² in offener Bauweise (o) und max. II Vollgeschossen festgesetzt.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung (ohne Maßstab)



Mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise soll der Bau einer funktionalen Rettungswache mit den abgestimmten erforderlichen Flächengrößen unter Erhaltung größtmöglicher Freibereiche langfristig gesichert werden.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 900m² sowie eine max. zulässige Geschossfläche (GF) von 1300 m² in offener Bauweise (o) und max. II Vollgeschossen festgesetzt.

Mit Rechtswirksamkeit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird ein Teilbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 von der vorliegenden Planung überlagert und unwirksam. Für den Bereich der vorliegenden 3. Änderung ist eine Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erforderlich. Dies erfolgt über eine textliche Festsetzung (Andere Bebauungspläne).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde am 01.11.2022 rechtswirksam. Die vorliegende Bauleitplanung hat auf diese Änderung jedoch keine Auswirkungen.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich in der Inselmitte der Nordseeinsel Juist südlich des Ortsbereiches in unmittelbarer Hafennähe.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünlandflächen, die zum heutigen Zeitpunkt teilweise als Pferdeweide sowie als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt werden.

Am nördlich angrenzenden Siedlungsrand der Ortsmitte Juists befinden sich Wohngebäude, Hotels, Ferienwohnungen sowie eine Polizeistation. Südlich angrenzend befindet sich die Deichverteidigungsstraße An't Diekskant sowie der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ - Wattseite - mit Yachthafen und Hafen. Westlich grenzt die Bahnhofstraße an, östlich die Pumpstation der Kläranlage Juist sowie weitere Grünflächen.

Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets



5. Inhalt und Auswirkungen der Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Erweiterung einer bestehenden Fläche für den Gemeinbedarf. Die Erweiterung begründet sich aufgrund der Notwendigkeit zusätzlicher Aufstell- und Rangierflächen für Feuerwehrfahrzeuge.

Direkt südlich angrenzend zur bestehenden Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfolgt eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Mit dieser Festsetzung wird die bestehende Gemeinbedarfsfläche um 9,0 m in südliche Richtung erweitert und somit eine Herstellung einer ausreichenden Feuerwehraufstellfläche gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund wurde auch die bisherige textliche Festsetzung zur Nutzung durch die Feuerwehr überprüft. Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass Wohnungen, die für die Erreichung der Zweckbestimmung von Gemeinbedarfsflächen notwendig sind, generell zulässig sind. Diese zählen als Unterkünfte für das Personal zu den üblichen Nebenanlagen der jeweiligen Gemeinschaftseinrichtung. Die bisherige Formulierung der zulässigen Nutzungen durch die Feuerwehr führt Räume für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen auf. Wie eben erläutert wurde, wäre eine besondere Festsetzung für diese Nebenanlagen nicht notwendig. Da aber auch anderen Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen werden, könnte der Eindruck entstehen,

dass die Inselgemeinde nur die beiden ausdrücklich aufgeführten Nutzungen zulassen, aber alle anderen (und damit auch Wohnungen für Bereitschaftspersonal) ausschließen will. Das ist jedoch nicht die Intention der Inselgemeinde.

Daher wird die Festsetzung geändert, um für die Umsetzung der Planung eine größtmögliche Flexibilität zu schaffen. Wenngleich die Möglichkeit zur Einrichtung von Personalwohnungen für die Feuerwehr innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ausdrücklich gewünscht ist, soll der Umfang des Wohnens beschränkt werden, damit die Zweckbestimmung nicht beeinträchtigt wird. **Insofern werden Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen, wenn sie der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienlich sind. Damit sind die im Erdgeschoss verfügbaren Grundflächen für die Nutzung durch die Feuerwehr im engeren Sinne reserviert. Die Formulierung der textlichen Festsetzung drückt klar aus, dass Wohnungen als Personalunterkünfte allgemein zulässig sind, da die übliche Formulierung für Ausnahmen bzw. Abweichungen "ist ausnahmsweise zulässig" bzw. "kann zugelassen werden" lautet. Mit der textlichen Festsetzung ist aber auch und gerade klargestellt, dass die Wohnnutzung für Mitarbeiter nicht überwiegen darf, da sonst die Zweckbestimmung nicht gewahrt wäre.**

Weitere Festsetzungen der vorherigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird lediglich die zulässige Versiegelung, die zuvor durch die 1. Änderung durch die Grundfläche von 900 m² bestimmt wurde, als Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 ist zwingend erforderlich, um alle für die Feuerwehr und Sicherung der Einsatzbereitschaft notwendigen Anlagen und Vorrichtungen – wie Aufstellungs- und Rangierflächen – unterzubringen. Die Flächengröße der Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr ist im Vergleich der notwendigen Gebäude und anderen notwendigen Anlagen von kleinem Umfang, sodass eine hohe Grundflächenzahl (0,8) notwendig ist. Zudem hat sich der Flächenbedarf im Vergleich zu den ersten Entwürfen des Feuerwehrgebäudes - im Zeitraum des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 - im Zuge der Ausbauplanung geändert, so dass für die Inselgemeinde Juist eine Grundflächenzahl von 0,8 zur Ermöglichung der Feuerwehr mit den erforderlichen Nebenanlagen als vertretbar angesehen wird.

Andere Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise betreffen, werden durch die vorliegende Änderung nicht getroffen bzw. geändert. Mit der vorliegenden Planung erfolgt ausschließlich die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche zur Bereitstellung einer ausreichenden nutzbaren Grundstücksfläche für die Feuerwehr. Hierbei orientiert sich die Dimensionierung der Aufstellflächen an den Vorgaben und Empfehlungen der Feuerwehrunfallkasse.

5.3. Verkehrsflächen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird eine verkehrliche Anbindung an die Straße „An't Diekskant“ (Deichverteidigungsweg) neu festgesetzt. Mit dieser Erschließung wird das geplante Feuerwehrgebäude über eine gesonderte Verkehrsfläche an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch diese zweite Zuwegung wird gewährleistet, dass im Einsatzfall kein Begegnungsverkehr zwischen ausrückenden Einsatzfahrzeugen und einfahrenden Einsatzkräften stattfindet und somit das Unfallrisiko minimiert wird.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche verläuft herbei durch die Deichschutzzone, wonach eine Ausnahmegenehmigung gem. dem Niedersächsischen Deichgesetz erforderlich ist. Eine erforderliche Ausnahmegenehmigung wird beim Landkreis Aurich durch die Inselgemeinde Juist gestellt.

5.4. Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden die öffentlichen Grünflächen überwiegend aus der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 übernommen. Entgegen der Planfassung der 1. Änderung wird für den Bereich der Aufstellfläche und der geplanten Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 abs. 1 Nr. 11 BauGB) die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche aufgehoben.

6. Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege

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

Im Verzeichnis der Baudenkmäler des Landkreises Aurich liegen folgende Baudenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- 1) Wilhelmstraße 38 (Wohnhaus, Insulanerhaus)
- 2) Wilhelmstraße 46 (Wohnhaus, Insulanerhaus, „Haus Frommel“)
- 3) Wilhelmstraße 47 (Wohnhaus, Insulanerhaus, „Haus van Leesen“)
- 4) Wilhelmstraße 48 (Wohn-/ Geschäftshaus)

Nach § 8 NdsDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Dies trifft insbesondere für die Baudenkmäler Wilhelmstraße 46 und 47 zu. Eine derartige Beeinträchtigung kann beispielsweise von einer unmaßstäblichen Umgebung ausgehen. Daher sollen Vorhaben in der näheren Umgebung eines Denkmals den Maßstäben des Denkmals entsprechen.

Veränderungen in der Umgebung von Baudenkmalern sind gem. §§ 8 und 10

NdsDSchG genehmigungspflichtig.

Im vorliegenden Fall wird nicht von einer Beeinträchtigung der Baudenkmäler ausgegangen. Die geplanten Vorhaben bestehen nicht auf hochbaulichen Anlagen, die geeignet sind durch ihre Lage und dem Volumen eine Beeinträchtigung herbeizuführen. Ferner befinden sich die geplanten Vorhaben im südlichen Bereich, so dass bereits eine Abschirmende Wirkung durch die Rettungswache und das Feuerwehrgebäude besteht.

7. Belange des Küstenschutzes

Im Süden verläuft der Hauptdeich zur Nordsee. Die Deichunterhaltung bzw. der Deichausbau muss gewährleistet sein. Die 50,0 m Schutzzone wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) ist zu beachten.

- Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf Sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.
- Gem. § 16 (Anlagen landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 NDG kann die Deichbehörde 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.

In der 50,0 m breiten Deichschutzzone sind somit im Grundsatz jegliche Bauvorhaben, auch Veränderungen an bestehenden Bauten verboten.

Die Untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Dabei müssen die in § 16 Abs. 2 NDG genannten Bedingungen erfüllt sein, um eine solche Ausnahmegenehmigung erteilen zu können. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. I. d. R. wird dabei zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen zu Gunsten der Deichacht im Grundbuch eine „beschränkt persönliche Dienstbarkeit“ eingetragen. Die Eintragung muss zum Inhalt haben, dass sich der betreffende Eigentümer und seine möglichen Rechtsnachfolger gegenüber dem Träger der Deicherhaltung verpflichten, bei Widerruf der deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung für die in der Deichschutzzone errichteten Anlagen auf eine Entschädigung zu verzichten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die baulichen Anlagen nördlich angrenzend zur Deichschutzzone festgesetzt. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird eine Erweiterung in Form von Verkehrs-

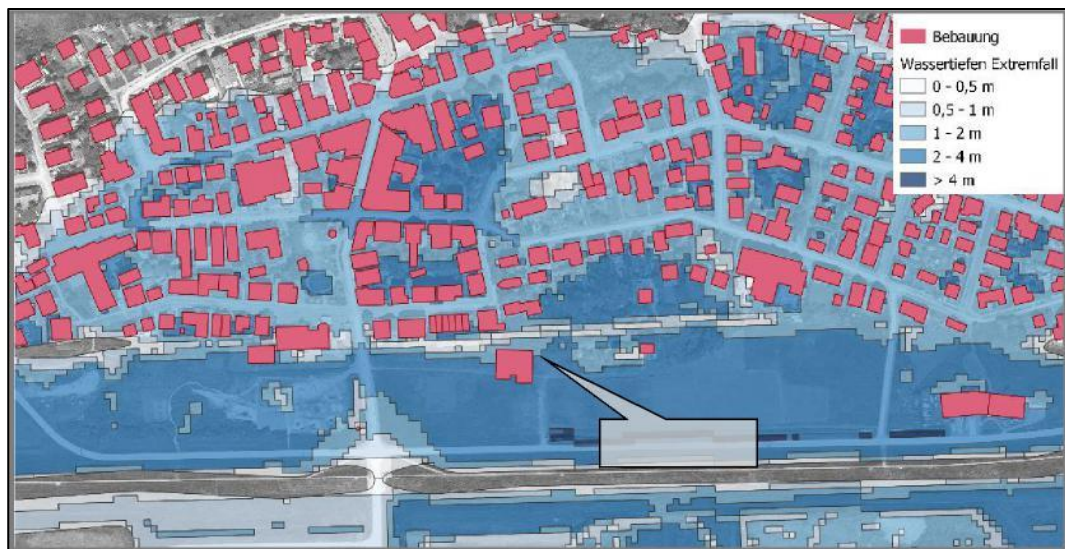
**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

und Rangierfläche vorbereitet. Hochbauten sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Diese flächenhafte Erweiterung wird innerhalb der Deichschutzzone umgesetzt und erfordert daher eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem ausreichend geschützten Gebiet. Es kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. Im Rahmen der Beachtung des BRPH sind auch Aussagen zur Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der geplanten Nutzungen gegenüber Hochwasserereignissen zu treffen. Hierbei ist neben der Überschwemmungshäufigkeit auch die mögliche Überschwemmungstiefe zu berücksichtigen.

Abbildung 6: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem/HQ200)



Aufgrund des Klimawandels ist im ostfriesischen Küstenbereich von einer Erhöhung des Sturmflut- und Überschwemmungsrisikos zu rechnen.

Durch den Deichausbau wird der technische Hochwasserschutz in dieser Region gewährleistet und damit die Überschwemmungshäufigkeit auf sehr seltene Ereignisse wie Extremhochwasser oder technisches Versagen begrenzt (HQ200). Die Überschwemmungswahrscheinlichkeit des geschützten Plangebietes ist daher als sehr gering zu bewerten.

Aufgrund der aktuellen Datenlage ist für potentielle Überschwemmungsbereiche in dieser Region keine wesentliche räumliche Differenzierung gegeben. Dies gilt insbesondere für die Ereignisintensität und der Risikoabschätzung.

Weiterhin wurden die folgenden Belange bei der Planung berücksichtigt:

- Der Raumbedarf für Klei- und Sandentnahmestellen für Küstenschutz Zwecke zur Sicherung geeigneter Gewinnungsgebiete für bindigen, deichbaufähigen Boden am Festland und Sand im Küstenvorland.

- Eine Freihaltung von Bereichen vor und hinter Küstenschutzanlagen (Deichschutzzone), die einer Erhöhung oder Verstärkung von Küstenschutzanlagen dienen, wird nicht berührt.
- Die ergänzende Risikominimierung in sturmflutgeschützten Küstengebieten, weitere Vorsorgemaßnahmen zur Verminderung der negativen Auswirkungen bei Eintritt eines Extremereignisses, entspricht der Zielsetzung einen Feuerwehrstandort umzusetzen.

Mit der vorliegenden Planung wird die technische Infrastruktur zur Katastrophenbekämpfung ausgebaut und damit das Risiko von Überschwemmungsereignissen reduziert.

8. Natur und Landschaft

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert.

9. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserwerks der Insel Juist.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird ein Entwässerungskonzept mit entsprechendem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit erstellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Inselkanalisationsnetz.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

10. Flächenbilanz

Festsetzung	Fläche
Öffentliche Grünfläche	2.653 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	2.645 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	544 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	5.842 m²

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1. Hochwasserschutz

Die deichrechtlichen Bestimmungen entfalten unmittelbare Rechtswirkung und sind beim Planvollzug zu beachten. Daher erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in zeichnerischer und textlicher Form.

11.2. Stromleitung, künftig fortfallend

Durch das Plangebiet verlief bisher eine Stromleitung zur Versorgung der dem Plangebiet östlich benachbart gelegenen Pumpstation der Kläranlage. Um die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr besser nutzen zu können, wurde diese Leitung während der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans umverlegt. Leitungspläne mit dem aktuellen Verlauf der Leitung liegen noch nicht vor. Daher erfolgt die nachrichtliche Übernahme im Plandokument als fortfallende Leitung mit einer textlichen Erläuterung zum oben geschilderten Umstand.

12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** bestimmt die zulässigen Nutzungen wesentlich mit. Um klarzustellen, welche Fassung anzuwenden ist, wird ein entsprechender Hinweis auf dem Plandokument angebracht.

Die weiteren Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind.

13. Umweltbericht

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist notwendig um die Realisierung einer Feuerwehr zu ermöglichen. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 hat bereits die Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr planungsrechtlich festgesetzt.

Entsprechend den §§ 2 Abs.4, 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durch-

führung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt diese Pflicht nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Inselgemeinde Juist wird daher eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der vorliegenden Begründung. Aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ergeben sich die Anforderungen an den Inhalt des Umweltberichtes.

Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

13.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel der Inselgemeinde Juist ist es, eine erforderliche Aufstellfläche für Einsatzfahrzeuge - südlich angrenzend des geplanten Feuerwehrgebäudes - sowie die Bereitstellung einer zweiten Zufahrt an den Deichverteidigungsweg „An't Diekskant“ planungsrechtlich zu ermöglichen. Diese beiden Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der Feuerwehrunfallkasse umzusetzen, um eine Unfallgefahr im Einsatzfall entgegenzuwirken.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung setzt die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 eine öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr fest. Unter Beachtung der 50 m Deichschutzzone wurde im Rahmen der 1. Änderung eine verkehrliche Anbindung durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche ausschließlich an die Bahnhofstraße vorgesehen. Zur Wahrung der deichrechtlichen Belange wurde auf die Querung der Deichschutzzone zur Umsetzung einer zweiten Zufahrt an den Deichverteidigungsweg verzichtet. Gleichmaßen wurde auch die südliche Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche an die Deichschutzzone angepasst und damit die derzeit geplante Feuerwehraufstellfläche eingeschränkt. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Aurich eine Ausnahme des deichrechtlichen Bauverbots in Aussicht gestellt, um eine zweite Zuwegung sowie eine Erweiterung der Aufstellfläche in der Deichschutzzone umzusetzen.

Die bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.12 festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - soll südlich als nicht überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden. Mit dieser Festsetzung wird die bestehende Gemeinbedarfsfläche um 9 m in südliche Richtung erweitert und somit eine Herstellung einer ausreichenden Feuerwehraufstellfläche gewährleistet. Zudem wird die Grundflächenzahl (GRZ) erhöht. Andere Änderungen der Festsetzungen die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, werden nicht getroffen.

Durch die Festsetzung einer weiteren Zuwegung wird eine verkehrliche Anbindung

an die Straße „An't Diekskant“ (Deichverteidigungsweg) ermöglicht, die die geplante Feuerwehr über eine gesonderte Verkehrsfläche an das örtliche Verkehrsnetz anbindet. Diese zusätzliche Verkehrsfläche minimiert das Unfallrisiko im Einsatzfall.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 5.840 m². Nördlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbereiches verläuft der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 mit Grünflächen, private Verkehrsflächen sowie ein sonstiges Sondergebiet mit dem „Kur-, Heil- und Erholungszweck“. Weiter nördlich beginnen die Bebauungen der Inselgemeinde Juist. Südlich angrenzend des Geltungsbereiches befinden sich die Deichverteidigungsstraße „An ´t Diekskant“ sowie der Deich und der Hafen von Juist. Westlich und östlich grenzen öffentliche Grünflächen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 an.

Durch die vorliegende Planung ist die Festsetzung von zusätzlichen Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr (ca. 430 m²) mit einer Erhöhung der Versiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,8, zusätzlichen Straßenverkehrsflächen (411 m²) und öffentliche Grünflächen (ca. 2.650 m²) geplant.

13.2. Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und die Berücksichtigung in der Planung

13.2.1. Fachgesetze

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr stellt eine Erweiterung für die bereits planungsrechtlich abgesicherte Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr dar. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die Erfordernisse der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr zu gewährleisten.

Im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen werden Flächenanteile von 838 m² der durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu Gunsten von Aufstell- und Rangierflächen sowie für eine Zuwegung – die für den reibungslosen Betrieb der Feuerwehr notwendig sind – überplant. Eine Änderung des Ort- und Landschaftsbildes wird nur in einem geringen Umfang - im Vergleich der bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen - verändert.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 dient der Gewährleistung der Einsatzfähigkeit, der bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 planungsrechtlich abgesicherten Feuerwehr und dient somit der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 diene der planungsrechtlichen Voraussetzung der Verlegung der Feuerwehr und des Rettungsdienstes aus dem Ortskern von Juist an den südlichen Ortsrand (zwischen den Deichen). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 wurde die Konfliktsituation bezüglich des von der Feuerwehr und dem Rettungsdienst ausgehenden Lärms und den in der Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzungen insgesamt verbessert und die Unfallgefahren mit Fußgängern und Fuhrwerken reduziert.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen, die durch die Festsetzungen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 resultieren, wurde bezüglich der nächstgelegenen Wohnnutzungen am Standort zwischen den Deichen ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage). Daraus geht hervor, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen (mit Ausnahme des Martinshorns) für die umliegende Wohnbebauung eingehalten werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass die Lärmimmissionen durch die vorliegende Änderung nicht steigen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 steht gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entgegen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes [...] (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zu berücksichtigen.

Derartige Strukturen des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Verzeichnis der Baudenkmäler des Landkreises Aurich liegen folgende Baudenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Wilhelmstraße 38 (Wohnhaus, Insulanerhaus)
- Wilhelmstraße 46 (Wohnhaus, Insulanerhaus, „Haus Frommel“)
- Wilhelmstraße 47 (Wohnhaus, Insulanerhaus, „Haus van Leesen“)
- Wilhelmstraße 48 (Wohn-/ Geschäftshaus)

Die vorhandenen Baudenkmäler werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB) zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes ist kein Natura 2000 - Gebiet vorhanden. Jedoch liegt der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 in einem Bereich der von dem Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und zugleich durch das FFH- Gebiet DE 2306-301 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ und dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2210–401 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ umgeben wird. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von mind. 280 m zum FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet. Getrennt wird das Plangebiet von den Schutzgebieten durch die im Süden liegende Deichverteidigungsstraße und der Deichanlage. Im Norden durch die Siedlungsstruktur von Juist sowie im Osten und Westen durch Straßen, Freiflächen und Weiden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 wurde im Jahr 2018 eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete (Erhaltungsziele und Schutzzweck) ausgeschlossen werden konnten.

Aufgrund der geringfügigen Veränderungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 – die keine zusätzlichen Hochbauten ermöglichen - wird davon ausgegangen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der angrenzenden Natura-2000 Gebiete nicht berührt werden und es zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 kommt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 liegt in einem Bereich der bereits planungsrechtlich durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 abgesichert ist. Zur Gewährleistung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr Juist ist die vorliegende Planung notwendig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1 a Abs. 5 BauGB).

Die Planung der Oberflächenentwässerung wird auf Ebene der Ausbau- und Erschließungsplanung durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde festgestellt, dass anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet versickern kann bzw. bei regenreichen Situationen das überschüssige Wasser über das vorhandene Grabennetz abgeführt werden kann. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Zudem wurde im Rahmen der 1. Änderung auf eine umfangreiche Durchgrünung und den Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen geachtet. Durch die 3. Änderung werden öffentliche Grünflächen anteilhaft zu Gunsten der Zuwegung sowie Aufstell-

und Rangierflächen überplant. Der Verlust der Grünfläche ist im Hinblick der bestehenden Grünstrukturen – auch im Geltungsbereich der 1. Änderung – jedoch gering.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)

Die Planung berücksichtigt mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. (vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG).

Es wird davon ausgegangen, dass die Lärmimmissionen durch die vorliegende Änderung nicht steigen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Das Bundesbodenschutzgesetz definiert drei Grundfunktionen des Bodens: die natürlichen Funktionen, die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und die Nutzungsfunktionen. Das Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, diese Funktionen nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Schutz gilt dem Boden in seiner definierten Funktionalität. Dieser Bodenschutz erfolgt zum Erhalt von Funktionen, die der Boden für den Menschen, seine Gesundheit sowie für die Wissenschaft und Gesellschaft erfüllt. Der Gesetzgeber hat alle Bodenfunktionen gleichrangig unter Schutz gestellt, die Nutzungsfunktionen ebenso wie die natürlichen Funktionen.

Diese Bodenfunktionen werden im BBodSchG folgendermaßen differenziert:

1. Natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insb. mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass von dem Vorhaben keine besonderen Bodenfunktionen betroffen sind und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden getroffen werden.

Das Plangebiet ist in einem Bereich geplant, der bereits durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt und anthropogen verändert ist. Auch durch die bereits vorhandenen Bebauungen im Umfeld des Plangebietes wird nach dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt auf einen Bereich zurückgegriffen, der bereits beeinträchtigt ist. Durch die Planung wird die Inanspruchnahme anderer noch unbeeinträchtigte Flächen bzw. weniger beeinträchtigte Flächen vermieden.

Die Planung berücksichtigt weiterhin mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) diese Zielsetzung. Auf Ebene der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der Ausgleich erreicht wird.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares

Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde festgestellt, dass anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet versickern kann bzw. bei regenreichen Situationen das überschüssige Wasser über das vorhandene Grabennetz abgeführt werden kann. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Mit der vorliegenden Planung ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten.

Der B-Plangeltungsbereich liegt nicht in einem nach Wasserrahmenrichtlinie ausgewiesenen Schutzgebiet. Etwa 80 m nördlich des Geltungsbereiches liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Juist“.

13.2.2. Fachpläne

Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm (2021) ist das strategische und naturschutzrechtlich verankerte Planungsinstrument, welches das Themenfeld Naturschutz und Landschaftspflege für Niedersachsen gesamtheitlich und systematisch abdeckt. Für das Plangebiet oder das direkte Umfeld trifft das Landschaftsprogramm folgende Aussagen.

Die Insel Juist ist laut Karte 1 von Natura-2000 Gebieten (FFH- und EU-Vogelschutzgebieten) umgeben. Des Weiteren stellt die Karte 1 um die Insel Juist streng geschützte Gebiete der Nationalparke und Biosphärenreservate / Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile, die zur Sicherung von Natura 2000-Gebieten ausgewiesen wurden, dar.

Westlich des Siedlungsbereiches der Inselgemeinde wird nach der Karte 1 ein landesweit bedeutsamer Bereich für Fauna und Flora dargestellt.

Nach der Karte 2 sind auf der Insel Juist sowie im südlichen Bereich der Insel Böden mit besonderen Werten (Extremstandorte, naturnahe Böden, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden) vorhanden. Die Insel Juist liegt zudem in einem landesweit bedeutsamen Küstengewässer.

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm stellt den Bereich in dem Juist liegt in Karte 3 als einen Landschaftsbildraum mit sehr hoher Eigenart sowie einen Bereich mit einer besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung dar.

Die Insel Juist liegt nach der Karte 4a in Bereichen für die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit landesweiter Bedeutung für die Biologische Vielfalt (FFH-Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete, streng geschützte Gebiete Nationalparke und Biosphärenreservates, Naturschutzgebiete/ Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile, die zur Sicherung von Natura-2000 ausgewiesen wurden und weitere landesweit behutsame Gebiete für den Biotopschutz sowie für den Tier- und Pflanzenartenschutz). Des Weiteren zeigt die Karte Bereiche für die Sicherung und

Verbesserung von Gebieten mit besonderer Bedeutung (für Landschaftsbild und Erholung, landesweit bedeutsame Böden, Großvögel) sowie Bereichen zur Sicherung und Verbesserung landesweit bedeutsamer Gewässer: Küsten- und Übergangsgewässer/Ästuar.

Die Karte 4b „Landesweiter Biotopverbund“ zeigt für den Bereich in dem die Insel Juist liegt Küstenlebensräume.

Nach der Karte 5a „Umsetzung“ liegt die Insel Juist mit Ausnahme des Inseldorfes vollständig im Nationalpark.

Westlich des Plangebietes sind nach der Karte 5b schutzwürdige Bereiche mit landesweiter Bedeutung für das Schutzgut Biologische Vielfalt (rot schraffiert). Die Insel Juist liegt in einem Bereich für den Natura 2000-Gebiete, Nationalparke, Biosphärenreservat nach Landschaftsgesetz, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und erste Abgrenzung zur näheren Bestimmung der Kulisse für das Programm Niedersächsische Küsten- und Meereslandschaften. Westlich des Plangebietes sind schutzwürdige Bereiche mit landesweiter Bedeutung für das Schutzgut Biologische Vielfalt bzw. für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Kulturlandschaften, Landschaftsbild und Erholung dargestellt.

Für den Bereich in dem die Insel Juist liegt, sind nach den Karten 5c und 6 Schutzgebiete mit geregelten Nutzungen gemäß § 22 Abs. 1 BNatSchG, noch zu sichernde Natura 2000-Gebiete sowie Truppenübungsplätze – Schutzgebietsverordnungen teilweise mit Konkretisierungs- und Anpassungsbedarf – dargestellt. Westlich des Plangebietes sind schutzwürdige Bereiche mit besonderen Anforderungen an Nutzungen gemäß §§ 22, 5, 13 und 44 BNatSchG außerhalb bestehender Schutzgebiete und der Siedlungsfläche, insbesondere für die Land-, Forst- und Wasserwirtschaft, Tourismus, Erholung, Bodenabbau, Rohstoffgewinnung, Energiewirtschaft, Verkehr, Infrastruktur, Siedlung, Industrie, Gewerbe und Flurbereinigung dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 steht den Darstellungen des Landschaftsprogramms nicht entgegen. Das Plangebiet liegt außerhalb der empfindlichen Bereiche wie dem Natura 2000 Gebieten oder dem Nationalpark. Diese werden durch die Planung auch nicht beeinträchtigt. Ebenso werden keine besonderen Lebensräume, Erholungsräume, insbesondere Landschafts(bild)-Räume oder besondere Böden beeinträchtigt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt den zentralen Fachplan des Naturschutzes in Niedersachsen dar. Nach dem Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich seit 1986 in Erstaufstellung und liegt als Entwurf von 1996 vor. Dieser enthält für Juist keine Darstellungen von wertvollen Bereichen für Arten und Lebensgemeinschaften oder Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan konkretisiert die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf kommunaler Ebene.

Die Inselgemeinde Juist hat keinen Landschaftsplan aufgestellt.

Bezüglich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist darauf hinzuweisen, dass für die Bereiche der ostfriesischen Inseln, die innerhalb des Nationalparks liegen, die Nationalparkverwaltung gemäß Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) die meisten der entsprechenden Zuständigkeiten innehat.

13.3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

13.3.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da es sich bei dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung um Flächen handelt, die bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 planungsrechtlich als öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr festgesetzt wurden, wird eine weitere Kartierung des Plangebietes im Rahmen der vorliegenden Planung nicht notwendig. Die Eingriff- Ausgleichsermittlung – der durch die Überplanung der 1. Änderung ergebenden Änderungen der Nutzung und den damit einhergehenden Auswirkungen - wurde bereits durchgeführt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 wurden die damals vorhandenen Biotopstrukturen durch das Büro Galaplan Groothusen ermittelt. Kartiergrundlage war die bestehende flächendeckende Biotoptypenkarte der Insel Juist „TMAP-Vegetationstypen Blatt 03: Juist-Ost“ der Nationalparkverwaltung Niedersächsisches Wattenmeer. Kartiert wurde mit dem niedersächsischen Kartierschlüssel nach Drachenfels (2011). Alle Biotopflächen wurden bis zur Untereinheit (3-fach Code) bestimmt. Soweit möglich, wurden die Zusatzmerkmale gemäß Kartierschlüssel vergeben. Eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und der Vegetation erfolgte am 29.11.2013 und 09.03.2014 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2011).

Der größte Flächenanteil des Plangebietes stellt nach der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 eine öffentliche Grünfläche dar, die bereits planungsrechtlich abgesichert jedoch noch nicht umgesetzt ist. Nach der Ermittlung des Bestandes, die im Rahmen der 1. Änderung durch das Büro Galabau Groothusen durchgeführt wurde, wird dieser Bereich als intensiv genutzte Weiden ermittelt. Diese Flächen werden durch artenarmes extensiv genutztes Grünland trockener Mineralböden mit Wegen – unbefestigter Weg mit eingeschränktem Fahrverkehr – unterbrochen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 setzt im nördlichen Bereich des Plangebietes Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf fest. Aktuell sind noch Lagerflächen, die durch eine Gehölzstruktur – bestandsbildend sind Pappeln und Rotdornen – umsäumt wird, vorhanden.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

Abbildung 7: Biotoptypen: Auszug aus dem Umweltbericht der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 der Inselgemeinde Juist (verändert nach Büro galaplan Groothusen und Planungsbüro Weinert 2018. Quelle: Inselgemeinde Juist)



Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 wurden keine Erfassungen von Tierarten durchgeführt. Aussagen über die Tierwelt im Plangebiet wurden vom Lebensraumpotenzial der vorgefundenen Biotoptypen abgeleitet. Bezüglich der Fledermäuse wurde Dipl. Biologe Lothar Bach befragt. Fledermäuse sind nach dem Umweltbericht der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 nach bisherigen Untersuchungen auf Juist eher unstete Gäste auf dem Durchzug. Wichtige Lebensräume für Fledermäuse wurden nicht angenommen (mdl. Auskunft Lothar Bach 2016). Der Bereich liegt in Siedlungsnähe und wird durch Menschen regelmäßig aufgesucht oder gequert (z.B. wurden frei laufende Hunde angenommen). Unbefestigte Wege queren das Gebiet. Der Planbereich der 1. Änderung - sowie entsprechend der vorliegenden Änderung - und sein erweiterter Wirkradius liegen an den Verkehrsachsen von Juist (Hauptachse Hafen – Ortsmitte). Die intensive Weidenutzung und die Lagerung wechselnder, unterschiedlicher Materialien auf großer Fläche ließen IM Rahmen der 1. Änderungen das Vorkommen seltener Arten nicht vermuten. Gehölzbrütende Vögel sind in der Strauch-Baumhecke, einigen anschließenden Privatgärten mit Großbäumen und Gebüsch sowie in den Randstrukturen im Osten (Gebüsch) (außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12) wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 angenommen. Als einschränkend wurden die angrenzenden Siedlungsbereiche genannt, die ein Vorkommen von Offenlandarten unwahrscheinlich erschienen ließen. Eine potentielle Nutzung durch Amphibien war denkbar. Gewässer liegen nicht in der Umgebung. Die Nährstoffbelastung wurde als moderat angenommen. Besondere Belastungen mit Pestiziden durch die Nutzung als Pferdeweide wurden jedoch nicht angenommen. Der Planbe-

reich wurde für Brut- und auch Rastvögel scheuer Arten als ungeeignet bewertet. Störungsunempfindliche Arten, wie etwa die typischen Gartenvögel, können die angrenzenden Gehölze nutzen. Planungsrechtlich sind die genannten Biotope bereits überplant jedoch noch nicht umgesetzt.

Die Flächen wurden im Hinblick auf Tiere von einer allgemeinen Bedeutung bewertet. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden keine gefährdeten Pflanzenarten sowie geschützten Biotope festgestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der aktuell vorhandenen Strukturen, keine Änderung der Lebensräumpotentiale ergeben hat. Die Festsetzungen der 1. Änderung könnten jederzeit umgesetzt werden und entsprechend die Lebensräume der Fauna verändern (Verlust Gehölze und Weideflächen zu Gunsten versiegelter und bebauter Flächen sowie öffentliche Grünflächen).

Schutzgut Mensch

Aktuell wird das Gebiet größtenteils als Pferdeweide genutzt. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist im Bereich des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung eine öffentliche Grünfläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Die Naherholung hat im Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung. Spazierwege sind in nächster Umgebung an der Küste vorhanden.

Im Norden des Plangebietes beginnt die Siedlungsstruktur von Juist in dem u.a. Nutzungen vorhanden sind die dem Wohnen sowie für die Urlaubs- /Feriennutzung dienen.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Fläche des Plangebietes ist bereits planungsrechtlich durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 als öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsfläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr abgesichert. Im Bestand sind die Flächen noch landwirtschaftlich sowie Lagerflächen genutzt und anteilhaft durch Gehölz bestanden.

Nach dem Kartenserver Nibis des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (www.nibis.lbeg.de) (Abfrage am 25.05.2022) liegt das Plangebiet in der Bodenregion der Küstenholozän. Nach der Bodenkarte 1: 50.000 ist im nördlichen Bereich des Plangebietes der Bodentyp mittlere Kalkmarsch anzutreffen. Im südlichen Bereich des Plangebietes zeigt die Bodenkarte eine Auftragsfläche an.

Hinweis: Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 wurde der Bodentyp Regosol – aufgrund seiner Seltenheit schutzwürdiger Boden - angenommen. Dieser Unterschied im Vergleich zum genannten Bodentyp Kalkmarsch und Auftragsboden kann aus unterschiedlichen zur Verfügung stehenden Daten resultieren. Nach der Bodenkarte 1 : 50.000 des Kartenserver Nibis liegt nördlich außerhalb des Plangebietes der vorliegenden Planung sowie außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung im Bereich der vorhandenen Bebauung der Siedlungsstruktur von Juist ein Regosol vor.

Die Kalkmarschen sind kalkhaltige, tidebeeinflusste Grundwasserböden entstanden aus marinen Ablagerungen und kommen in Deutschland entlang der gesamten Nordseeküste vor. Sie zählen zu den produktivsten Ackerstandorten weltweit (www.boden-des-jahres.de).

Nach der Karte Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten im Maßstab 1 : 50.000 sind im Bereich des Plangebietes „junges schwefelarmes, verbreitet kalkhaltiges Material; Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete (Grodan ab dem 17 Jh.), schluffigfeinsandige kalkhaltige Wattablagerungen, schwefelarme fluviatile Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus“ im Tiefenbereich 0-2 m dargestellt. Als Maßnahme wird Erkundung nur in Ausnahmefällen als sinnvoll genannt.

Nach dem Kartenserver NIBIS ist die bodenkundliche Feuchtestufe im überwiegenden Plangebiet als schwach feucht – für Wiese und Weide geeignet, für Intensivweide und Acker bedingt geeignet (im Frühjahr zu feucht) – bewertet. Das südliche Plangebiet ist nicht bewertet.

Die effektive Durchwurzelungstiefe des Bodens ist im überwiegenden Plangebiet nach dem Kartenserver NIBIS mit gering – 5 bis < 7 dm - bewertet. Das südliche Plangebiet ist nicht bewertet.

Nach dem Kartenserver NIBIS ist die Grundwasserstufe im überwiegenden Plangebiet als flach – mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) >2 dm und mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW) > 4 - 8 dm – bewertet. Das südliche Plangebiet ist nicht bewertet.

Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes wird im überwiegenden Plangebiet als mittel - > 90 - 140 mm – angegeben. Das südliche Plangebiet ist nicht bewertet.

Das pflanzenverfügbare Bodenwasser ist im überwiegenden Plangebiet mit 150 - < 200 mm als mittel bewertet. Das südliche Plangebiet ist nicht bewertet.

Die Sickerwasserrate im überwiegenden Plangebiet liegt nach NIBIS zwischen > 200 – 250 mm im Jahr. Das südliche Plangebiet ist nicht bewertet.

Die Bodenfruchtbarkeit ist im überwiegenden Plangebiet nach LBEG als mittel einzustufen. Das südliche Plangebiet ist nicht bewertet.

Es liegen keine seltenen, gefährdeten oder Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit vor. Geotope sind im oder im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist der Boden sowie seine natürlichen Bodenfunktionen bereits anthropogen verändert.

Insgesamt wird dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

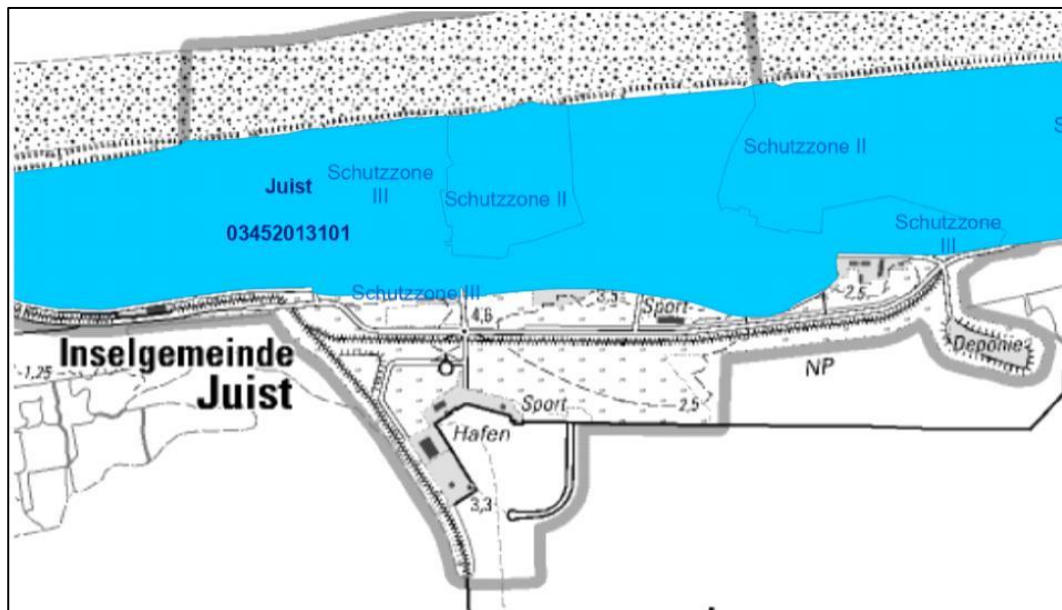
Bereits durch die 1. Änderungen sind Versiegelungen bzw. Überbauungen planungsrechtlich abgesichert, die zu entsprechenden Beeinträchtigungen des Bodens führen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Nach der Umweltkarten Niedersachsen vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz befindet liegt das Plangebiet ca. 80 m südlich des Trinkwasserschutzgebietes „Juist“.

Abbildung 8: Auszug Umweltkarte Thema Hydrologie – Trinkwasserschutzgebiet;
Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de



Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Juist“. Nach dem Kartenserver NIBIS liegt die Fähigkeit des Bodens Grundwasser neu zu bilden bei durchschnittlich >200 - 250 mm / Jahr und ist als mittel einzustufen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Das Schutzgut Wasser im Bereich des Plangebietes hat eine allgemeine Bedeutung.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist das Schutzgut Wasser bereits planungsrechtlich für mögliche Versiegelungen / Überbauungen abgesichert. Diese führen zu entsprechenden Beeinträchtigungen wie einem veränderten Oberflächenabschluss.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima der Insel Juist ist maritim geprägt. Das maritime Klima zeichnet sich insbesondere durch einen verzögerten Temperaturanstieg im Frühjahr und im Sommer (zwischen Juni und Juli) sowie einen verzögerten Temperaturrückgang im Herbst und Winter aus. Zwischen März bis August ist es auf den Ostfriesischen Inseln im Schnitt kälter und von September bis Februar hingegen wärmer als auf dem Festland. Die Niederschlagssumme ist im Mittel niedriger und die Sonnenscheindauer höher

als auf dem Festland. Durch die Seewinde sind die Wetterabläufe schneller als auf dem Festland.

Das Klima im Plangebiet wird durch offene Bodenflächen mit Grünlandnutzung und Gehölzbeständen beeinflusst. Durch die Festsetzungen der 1. Änderungen sind jedoch Versiegelte und überbaute Flächen möglich. Durch Bebauungen und versiegelte Flächen kommt es zu einer Entwicklung stadtklimatischer Effekte sowie diversen stofflichen Emissionen. Versiegelte Flächen heizen sich durch die Sonneneinstrahlung schneller auf als das Umland und geben die Wärme langsamer wieder ab.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird aktuell besonders durch die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen - die beweidet werden - geprägt. Zudem befindet sich im nördlichen Geltungsbereich eine Gehölzstruktur. Diese Flächen sind bereits durch die 1. Änderung als Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr, Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen planungsrechtlich abgesichert. Weiter nördlich außerhalb des Plangebietes - beginnt die Siedlungsstruktur von Juist. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Graben der mit Schilf bewachsen ist und an den die Deichverteidigungsstraße „An ´t Diekskant“ angrenzt. Weiter südlich verläuft der Deich, der die weitere Sicht begrenzt. Im Westen und Osten prägen Grünlandflächen das Landschaftsbild. Auch diese sind bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und durch die künstliche Anlage des Deiches sowie der Deichverteidigungsstraße sowie der vorhandenen Bebauungen bemerkbar macht. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 – Straßenverkehrsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr mit Bebauungen sowie öffentliche Grünflächen - und den daraus resultierenden Veränderungen des Landschaftsbildes ist der Raum bereits planungsrechtlich abgesichert.

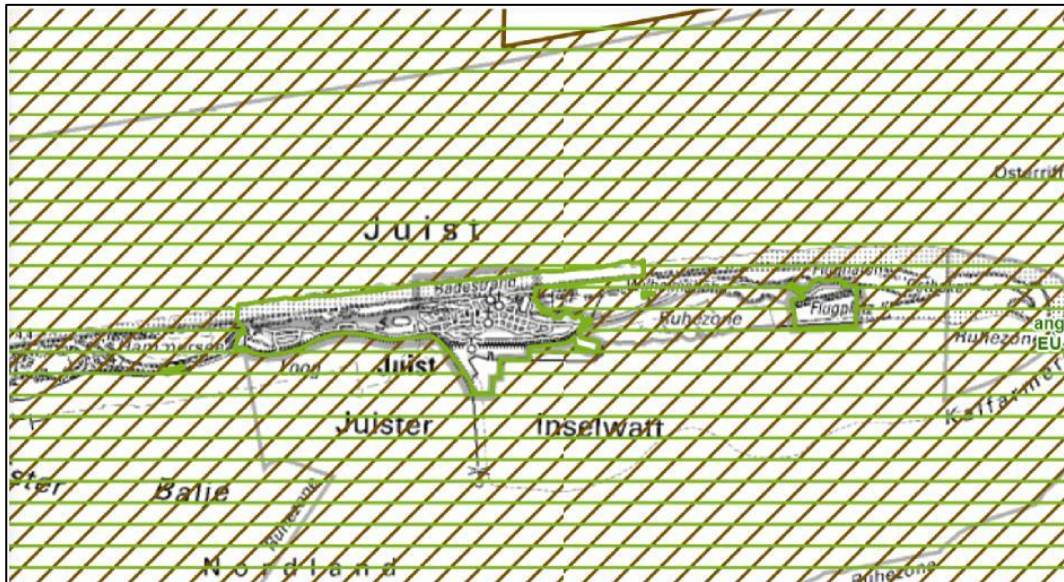
Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation bzw. aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Schutzgut Natura 2000

Innerhalb des Plangebietes ist kein Natura 2000 - Gebiet vorhanden. Jedoch liegt der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 in einem Bereich der von dem Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und zugleich durch das FFH-Gebiet DE 2306-301 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ und dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2210-401 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ umgeben wird. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von mind. 280 m zu dem FFH-Gebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet. Getrennt wird das Plangebiet von den Schutzgebieten durch die im Süden liegende Straße „An ´t Diekskant“ und der Deichanlage. Im Norden grenzen die Siedlungsstruktur von Juist sowie im Osten und Westen Straßen, Freiflächen und Weiden den Geltungsbereich von den Natura 2000-Gebieten ab.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

Abbildung 9: Auszug aus Niedersächsische Umweltkarten Darstellung des FFH-Gebietes DE 2306-301 (braun schraffiert) und des EU-Vogelschutzgebietes DE 2210-401 (grün schraffiert), Plangebiet rot (Lage ungenau) Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de



Nach der FFH-Vorprüfung (s. Anlage) wird der Schutzzweck des Gesetzes über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) in § 2 wie folgt formuliert:

„Im Nationalpark soll die besondere Eigenart der Natur und Landschaft der Wattregion vor der niedersächsischen Küste einschließlich des charakteristischen Landschaftsbildes erhalten bleiben und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die natürlichen Abläufe in diesen Lebensräumen sollen fortbestehen. Die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten im Gebiet des Nationalparks soll erhalten werden. Im Anhang 5 wird unter anderem auf die Wechselbeziehungen eingegangen:

Als allgemeine Erhaltungsziele für die Arten gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG wird unter anderem unter c) formuliert „...geeignete Lebensräume für alle Lebensphasen wie Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Durchzug, Rast, Überwinterung und Nahrungssuche von ausreichender Größe sowie der Möglichkeit unbehinderter Wander- und Wechselbewegungen zwischen den Teillebensräumen, auch in der Umgebung des Nationalparks.““

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder andere denkmalrechtlich relevanten Aspekte bekannt. Auf der Insel Juist – außerhalb des Geltungsbereiches - sind viele kulturhistorisch wertvolle Gebäude und Kulturdenkmäler vorhanden.

Im Verzeichnis der Baudenkmäler des Landkreises Aurich liegen folgende Baudenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Wilhelmstraße 38 (Wohnhaus, Insulanerhaus)
- Wilhelmstraße 46 (Wohnhaus, Insulanerhaus, „Haus Frommel“)
- Wilhelmstraße 47 (Wohnhaus, Insulanerhaus, „Haus van Leesen“)

– Wilhelmstraße 48 (Wohn-/ Geschäftshaus)

Schutzgüter – Wechselwirkung

Zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern können Wechselwirkungen bestehen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Nur der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter kann folglich nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen erfolgen.

So kann zum Beispiel die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Bodenfunktionen und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Eine Bewertung von Biotoptypen schließt die durch die Nutzung geprägte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die eventuell vorhandene besondere Boden- und Wasserverhältnisse. Allgemein nimmt die Schutzwürdigkeit, Eignung und Empfindlichkeit insbesondere der Schutzgüter Pflanzen und Tiere mit einer zunehmenden menschlichen Nutzung ab.

Die Wechselwirkungen innerhalb des Plangebietes sind stark durch die landwirtschaftliche Nutzung unter Anwendung der guten fachlichen Praxis sowie der Nutzung als Lagerflächen geprägt. Die natürlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind folglich anthropogen geprägt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind bereits öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr planungsrechtlich zulässig. Die natürliche Wechselbeziehung bei Umsetzung der Festsetzungen werden entsprechend stärker durch versiegelte Flächen und der Anwesenheit des Menschen beeinträchtigt und überprägt.

13.3.2. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche i. V. m. mit wasserrechtlichen Festsetzungen, mit Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr gem. den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 abgesichert sein. Im Unterschied würde der Flächenumfang der Straßenverkehrsfläche sowie der Fläche für den Gemeinbedarf und der zulässigen versiegelbaren Fläche geringer und der öffentlichen unversiegelten Grünfläche höher sein als durch die vorliegende Planung.

13.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend erfolgt eine Analyse der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie eine Abschätzung der Erheblichkeit der Eingriffe.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen - Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Aufstellung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden zusätzliche Aufstellungs- und Rangierflächen, ein höherer Versiegelungsgrad sowie eine zusätzliche Zuwegung vorbereitet. Es finden Eingriffe im Plangebiet statt, sodass Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Die folgende Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird im Hinblick auf den Bestand der Schutzgüter bei Umsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 durchgeführt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz (öffentliche Grünfläche).

Durch die mögliche Versiegelung und der daraus resultierenden Nutzung der natürlichen Ressourcen stehen in Folge der veränderten Flächeninanspruchnahme weniger Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften zur Verfügung. Das Maß der möglichen Versiegelung wird jedoch auf das notwendige Maß beschränkt.

Gehölze werden durch die vorliegende Planung nicht überplant oder beeinträchtigt. Alle Gehölze die noch vorhanden sind wurden bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 beachtet.

Es ist zu erwarten, dass es während der Bauzeit zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen kommt. Diese Auswirkungen sind jedoch typische Begleiterscheinung solcher Vorhaben und nur von kurzer Dauer und sind bereits durch die 1. Änderung möglich.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

Bei Planrealisierung kommt es zu einem Verlust von Tier-Lebensräumen in Siedlungsnähe, die zurzeit als Weide bzw. als Lagerplatz genutzt werden, jedoch bereits planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche abgesichert sind. Bereits im Rahmen der 1. Änderung wurde aufgrund der Lage der Fläche in direkter Siedlungsnachbarschaft sowie ihre offene Struktur nur ein geringfügiger Verlust von Habitaten für Vögel, Amphibien und niedere Tiere angenommen. Die möglichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung von allgemein verbreiteten Tieren wird als nicht erheblich eingeschätzt, da wichtige bestehende Strukturen erhalten bleiben (öffentliches Grün- und Gehölzstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches) und der gesamte Bereich weiterhin von derselben Lebensraumqualität für Tiere geprägt ist (Siedlung in Nachbarschaft zum Deich).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 14.4.1) nicht einschlägig sind.

Insgesamt werden aufgrund der geplanten Bodenversiegelung und Biototypenbeseitigung (öffentliche Grünfläche) durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wenig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erwartet.

Hinweis: Artenschutzrechtliche Belange - wie Gesetze und Regelungen - bleiben bei der vorliegenden Planung unberührt und sind auch weiterhin zu beachten.

Schutzgut Mensch

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 dient der Gewährleistung der Einsatzfähigkeit, der bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 planungsrechtlich abgesicherte Feuerwehr und dient somit der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Bei der Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 wird im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 zu keiner Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs und der Lärmemissionen kommen, da durch die vorliegende Planung lediglich mehr Aufstellflächen sowie Zuwegungen als Straßenverkehrsflächen für die Feuerwehr vorgesehen sind. Die zusätzliche Verkehrsfläche liegt südlich der bereits durch die 1. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen in ausreichender Entfernung zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Norden des Plangebietes. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen, die durch die Festsetzungen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 resultieren, wurde bezüglich der nächstgelegenen Wohnnutzungen am Standort zwischen den Deichen ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage). Daraus geht hervor, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen (mit Ausnahme des Martinshorns) für die umliegende Wohnbebauung eingehalten werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die zusätzliche Ausfahrt in Richtung Süden - weiter von den nördlichen vorhandenen Wohnbebauung entfernt - mögliche Geräuschbelastungen durch das Martinshorn entzerrt werden und es zu einer Verbesserung möglicher Lärmbelastungen der nördlichen Wohnbebauungen kommt.

Auch der Funktionswert der Landschaft als Naherholungsbereich wird durch die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Planung kommt es zu keinem umfangreichen Nutzungswandel. Die Fläche für den gemeinbedarf Feuerwehr wird um 9 m in Richtung Süden erweitert. Hochbauten sind nicht vorgesehen. Die Fläche soll lediglich als Aufstellflächen bzw. Rangierflächen dienen. Zusätzlich wird eine Straßenverkehrsfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Die Planung ermöglicht die erstmalige Versiegelung der durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Fläche beschränken sich durch den Verbrauch der Ressourcen ausschließlich auf den Geltungsbereich und haben keine Auswirkungen auf die Umgebung. Es wird dabei auf Flächen zurückgegriffen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Wege und Lagerflächen bereits verändert sind.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird die Versiegelung von bisher unversiegelten Böden möglich. Allgemein wird die zulässige Versiegelung um 590 m² Fläche erhöht. Die Böden gehen damit dauerhaft für Natur und Landschaft verloren. Jedoch wird die Grundflächenzahl auf das mögliche beschränkt. Auf- und Abtragungen (Geländeangleichungen), Verdichtungen, Umlagerungen und Überschüttungen können ebenfalls zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Störungen des Bodengefüges zur Veränderung der Bodenfunktionen führen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Nutzung als Lagerflächen des Bodens im Plangebiet ist der Boden im Plangebiet jedoch bereits verändert und beeinträchtigt.

Durch den Bebauungsplan sind sehr erhebliche Beeinträchtigungen das Schutzgut Fläche und Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades der Böden im Plangebiet kommt es zu einer Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers an anderer Stelle. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es zu dauerhaften und genehmigungspflichtigen Grundwasserabsenkungen kommt.

Die Auswirkungen durch die Planung auf das Grundwasser sind eng mit denen auf den Boden verbunden. Der Austausch zwischen Niederschlagswasser und Grundwasser sowie veränderte Wasserbewegungen im Boden in Folge veränderter Bodenstrukturen.

Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet verringert. Aufgrund der geringfügigen Änderung durch die 3. Änderung wird davon ausgegangen, dass es durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung zu wenig erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser kommt.

Es kann zu Überschwemmungen und Erosion durch einen unregelmäßigen Oberflächenabfluss kommen. Die Oberflächenwasserversickerung ist nach der 1. Änderung jedoch vor Ort möglich und mildert gleichzeitig den Effekt. Überschüssiges Wasser

wird über das vorhandene Grabennetz abgeführt. Bei der Ausbau- und Erschließungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

Durch den Bebauungsplan sind wenig erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Mit der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 kommt es im Plangebiet vermutlich zu einer geringfügigen Veränderung des Kleinklimas. So kommt es grundsätzlich durch Baumaßnahmen zu einer Entwicklung stadtklimatischer Effekte sowie diversen stofflichen Emissionen. Versiegelte Flächen heizen sich durch die Sonneneinstrahlung schneller auf als das Umland und geben die Wärme langsamer wieder ab.

Diese Veränderungen des Klimas sind jedoch lokal und aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrad im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nicht von klimatischer Bedeutung z.B. im Hinblick auf den Klimawandel. Das Verkehrsaufkommen wird sich im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 nicht erhöhen. Aufgrund der umliegenden, großflächigen Freiflächen sowie der Größe des Plangebietes kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Durch den Nutzungswandel entsprechend Umsetzung der Planung kommt es vor allem durch die zusätzlichen Versiegelungen (Aufstellungsflächen und Zufahrt für die Feuerwehr). Baukörper die zu Veränderungen des Landschaftsbildes im und im Umfeld des Plangebietes führen können sind nicht Teil der vorliegenden Planung.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft erwartet.

Schutzgut Natura 2000

Es wurde im Rahmen des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 einer FFH-Vorprüfung (2018) vom Büro galaplan Groothusen geprüft, ob das geplante Vorhaben der Feuerwehr und Rettungswache sowie das Sondergebiet (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12) aufgrund seiner Lagebeziehung zum Natura 2000-Gebiet dessen Schutzzweck oder Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigen kann (s. Anlage).

Die FFH-Vorprüfung wird zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für die vorliegende Planänderung herangezogen da:

- das Plangebiet der vorliegenden Änderung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 liegt,
- lediglich zusätzlich versiegelte Flächen vorgesehen sind (es sind keine Hochbauten vorgesehen) und
- die FFH-Vorprüfung nicht älter als fünf Jahre ist.

Die FFH-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden. In der FFH-Vorprüfung (2018) war neben dem

Verlust der überplanten Fläche eine mögliche Zerschneidungs- und Immissionswirkung zu prüfen. Die zu prüfenden Gebiete waren das FFH -Gebiet 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ DE 2306-301 mit dem dazugehörigen EU- Vogel-schutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ DE 2210-401:

„Eine Auswirkung des Vorhabens auf Lebensraumtypen des FFH-Gebietes 001 (Wattflächen, Dünen, Salzwiesen etc.) und die dort vorkommenden Pflanzenarten sowie Meeressäuger und Fische ist nicht anzunehmen. Auf eine Auflistung und weitere Betrachtung dieser Arten und Lebensräume wurde verzichtet. Bewertet wurde die Artengruppe Vögel, insbesondere die als wertbestimmend genannten Arten der Schutzgebiete. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich wurden hierzu die vorliegenden Gebietsdaten aus V01 herangezogen und keine weiteren Untersuchungen durchgeführt. Die regelmäßigen Störungen entlang bestehender Wege im Plangebiet unterschreiten mit maximal ca. 30 m Abstand die Effektdistanzen aller wertgebenden Brut- und Gastvogelarten. Störungen durch Menschen erstrecken sich aufgrund der gegebenen Infrastruktur (Ort, Straßen, Hafen, Spielplatz etc.) um ca. 400 m in alle Himmelsrichtungen über den Planbereich hinaus. Die Effektdistanzen der betrachteten Vogelarten liegen in der Größenordnung von 100 - 500 m (z.B.: Schafstelze 100 m, Kiebitz 400 und als Sonderfall die Feldlerche mit 500 m; A. & U. Mierwald 2010). Allgemein sind die Fluchtdistanzen von Brutvögeln an geeigneten Brutstandorten häufig deutlich geringer als die Fluchtdistanzen ziehender Schwärme von Gastvögeln. Es ist auf Grund der Vorbelastung des Bereiches nur von störungstoleranten Vogelarten der Gärten und Siedlungen in diesem Bereich auszugehen. Das Vorhaben hat keine erkennbare zerschneidende Wirkung mit erheblichen Auswirkungen auf wertgebende Zugvögel. Es liegt an dem Hauptverkehrsachsenbereich von Juist. Die Emissionen Brut- oder des Vorhabens verursachen in den Schutzgebieten keine erheblichen Störungen. In der näheren Umgebung sind keine weiteren Vorhaben geplant, die im Zusammenwirken mit dem geplanten Bebauungsplan eine kumulative Wirkung erzeugen könnten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete (Erhaltungsziele und Schutzzweck) können somit offensichtlich ausgeschlossen werden.“

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geringfügigen Veränderungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 im Vergleich zur 1. Änderung die Erhaltungsziele der angrenzenden Natura-2000 Gebiete nicht berührt werden und es zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 kommt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eingriffe in Kultur- und Sachgüter werden mit der Aufstellung nicht vorbereitet. Es wird davon ausgegangen, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Baudenkmäler außerhalb des Geltungsbereiches ausgehen. Die geplanten Vorhaben bestehen nicht auf hochbaulichen Anlagen, die geeignet sind durch ihre Lage und dem Volumen eine Beeinträchtigung herbeizuführen. Ferner befinden sich die geplanten Vorhaben im südlichen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

Bereich, so dass bereits eine Abschirmende Wirkung durch die Rettungswache und das Feuerwehrgebäude besteht.

Folglich sind keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgut Wechselwirkung

Natürliche Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Bei Umsetzung der zusätzlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie der Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Wechselwirkungen durch die Bodenversiegelung mit Auswirkungen auf die Bundefunktionen und die vorhandenen Wasserverhältnisse zu erwarten. Der Boden ist mit seinem Wasserhaushalt auch Lebensgrundlage für Arten und Lebensgemeinschaften, der durch die Planung verloren bzw. verändert wird. Hieraus resultieren auch Änderungen des lokalen Kleinklimas.

Aufgrund der kleinräumigen Eingriffsfläche wird von weniger erheblichen Wechselwirkungen ausgegangen.

Kumulierende Wirkung

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen. Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Es sind keine anderweitigen kumulativ wirkende Vorhaben oder Planungen bekannt.

13.3.4. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 führt zu erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vorrangig in Form einer Versiegelung des Bodens.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Arten und Lebensgemeinschaften	wenig erhebliche Auswirkungen ersichtlich	•
Boden und Fläche	sehr erhebliche Auswirkungen ersichtlich	•••
Wasser	wenig erheblichen Auswirkungen ersichtlich	••
Klima	Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Luft	Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Landschaft	Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Natura 2000	Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Kultur- und Sachgüter	Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Wechselwirkungen	weniger erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	•

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

13.4. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

13.4.1. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ablagerungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art, Lagerplätze sowie das Einbringen von Pflanzenschutz- und Düngemittel innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zum Schutz des Bodens und der Vegetation unzulässig.

Inanspruchnahme bereits anthropogen beeinträchtigter und veränderter Böden. Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß.

Die Vorgaben des Baugesetzbuch (BauGB) (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) (§ 12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) (u.a. § 7) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) (u.a. § 2 und § 6) sind im Zuge der Baumaßnahme einzuhalten.

Im Rahmen der Baumaßnahme sind baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen durch die beauftragte Firma fachgerecht zu entsorgen. Bodenbewegungen und Bodenaushub sollten auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Generell ist ein schonender Umgang mit Böden gem. DIN 18915 „Bodenarbeiten“ und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ während der Baumaßnahme zu halten.

Anfallende Oberflächenwasser werden im Plangebiet gehalten und zur Versickerung gebracht.

Beleuchtungskörper sind niedrig anzubringen und ausschließlich mit nach unten gerichteten Leuchtmitteln zulässig. Die Beleuchtung hat sich aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer“ auf das Notwendigste zu beschränken (Bewegungsmelder). Die Leuchtmittel sind nach Möglichkeit in Intensität und Qualität in einer Farbtemperatur von 2700 - 3000 K (Warmton Weiß) und mit einer Intensität von ca. 600 Lumen auszustatten.

Möglichst Verwendung von UV-freier, insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Beleuchtung) Verzicht auf Herbizid- und Pestizideinsatz auf den öffentlichen Grünflächen.

Nach Möglichkeit Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge (wassergebundene Wegedecken).

Soweit aus technischen oder Sicherheitsgründen zulässig, Verwendung tierverträglicher Bau- und Dämmstoffe sowie tierverträglicher Schutzanstriche

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 mit Änderung vom 26.05.2011) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Generell sind einschlägigen Bestimmungen wie die des § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Umsetzungsebene zu beachten.

Der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt dabei nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages von 2013, siehe Tabelle. Das Modell basiert auf den Wertigkeiten der vorhandenen Biotoptypen und stellt sie den Wertigkeiten der Biotoptypen nach Umsetzung der Planung gegenüber. Die Biotoptypen werden auf einer Skala von 0 (wertlos, versiegelte Fläche) bis 5 (naturnahe, natürliche Lebensräume) eingeteilt. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird dann die betroffene Biotopfläche mit dem spezifischen Wertfaktor multipliziert und so ein Gesamtwert errechnet. Der ermittelte Gesamtwert des Ist-Zustandes wird dann dem ermittelten Gesamtwert der Biotoptypen bei

Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Differenz ergibt dann den Kompensationswert. Besonders ist dabei zu berücksichtigen, ob gefährdete Arten vorkommen oder besondere Standortbedingungen vorherrschen. Weiterhin sind zu berücksichtigen die biotoptypische Ausprägung, Vernetzungswirkung, Nutzungs- und Pflegeintensität, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung, kulturhistorische Bedeutung, klimatische Bedeutung, Regenerationsfähigkeit, Vegetationsstruktur und Vielfalt der biotoptypischen Arten zu beachten.

Durch Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten von Bestandsituation und Planung wird die Wertverschiebung durch die Planung deutlich.

13.4.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend des Naturschutzgesetzes (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer, zu-lässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013).

Ist - Zustand (entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12)				Planung			
Ist - Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m2)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/Ausgleichsfläche	Fläche (in m2)	Wertfaktor	Flächenwert
Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr	1.998			Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr	2.645		
davon Versiegelung	900	0	0	davon Versiegelung	2.116	0	0
Plus 50 von 100 für nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen	450	0	0				
davon unversiegelt	648	1	648	davon unversiegelt	529	1	529
Straßenverkehrsfläche	353	0	0	Straßenverkehrsfläche	544	0	0
Öffentliche Grünfläche	3.491	1	3.491	Öffentliche Grünfläche	2.653	1	2.653
Gesamt	5.842				5.842		
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand			4.139	Flächenwert der Eingriffsfläche - Planung			3.182

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die

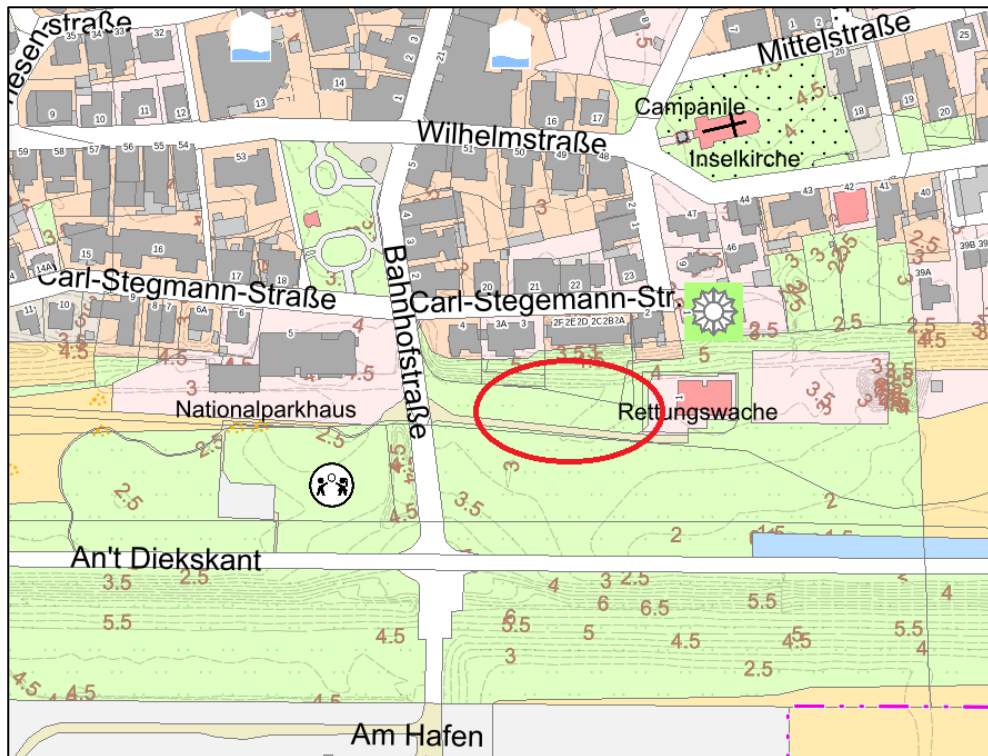
Planung deutlich.

Durch die Planung entsteht ein **Kompensationsdefizit von 957 Werteinheiten** bezogen auf m², das extern zu kompensieren ist, da innerhalb des Plangebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

13.4.3. Maßnahmen zur Kompensation

Zum Ausgleich der durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wird in unmittelbarer Nähe des Plangebiets für Ausgleich gesorgt. Die geschieht durch Anlage und Entwicklung einer Obstwiese zwischen der „Bahnhofstraße“ und der Rettungswache auf dem Flurstück 488 in Flur 3 der Gemarkung Juist. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 12 mit seiner 1. Änderung setzt hier zum einen eine Verkehrsfläche für die Anbindung von Rettungswache und Feuerwehr an die „Bahnhofstraße“ und zum anderen eine Grünfläche fest.¹ Letztere Festsetzung steht der Kompensationsmaßnahme nicht entgegen, so dass hier keine (weitere) Änderung des Planungsrechts notwendig ist.

Abbildung 10: Ausschnitt aus der digitalen topografischen Karte (ohne Maßstab) mit Lage der Kompensationsfläche (rot umkreist)



Die Obstwiese wird nördlich der genannten Anbindung auf einer Fläche von 500 m²

¹ Anm.: Die genannte Anbindung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Oktober 2023) noch nicht errichtet worden.

angelegt. Hier werden insgesamt 10 heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstämmen in zwei Reihen, versetzt, mit einem Pflanzabstand von mindestens 7 m untereinander gepflanzt. Gemäß den Empfehlungen der Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich werden auf starkwüchsigen Unterlagen gezogene regionaltypische Sorten verwendet. Im Jungstadium der Bäume wird ein Verbisschutz gegen Wild angelegt. Die Bäume werden in den ersten 3 Jahren mit einem Dreibock gesichert.

Die gewünschte Entwicklung der krautigen Vegetation zu einem artenreichen Bestand als „Weide“ für blütenbesuchende Insekten wird durch Ansaat mit einer entsprechenden Saatgutmischung (sog. Regiosaatgut) eingeleitet. Die Pflege erfolgt nach Art einer Mähwiese mit 2 Mahddurchgängen pro Jahr.

Die rechtliche Absicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt durch eine grundbuchliche Eintragung.

Die Obstwiese wird mit dem Wertfaktor 4 bewertet. Ein Abzug wegen einer noch nicht vorhandenen Reife des neu geschaffenen Biotops erfolgt nicht, da das Städte-tagmodell auch junge Streuobstbestände in dieser Höhe einstuft. Somit wird die vorhandene Grünfläche durch die Anlage der Obstwiese um 3 Werteinheiten je m² aufgewertet. Aus der o. g. Fläche von 500 m² ergibt sich ein Flächenwert von 1.500 Werteinheiten bezogen auf m². Der Kompensationsbedarf von 957 Werteinheiten wird dadurch vollständig gedeckt. Darüber hinaus verbleibt ein Überschuss von 543 Werteinheiten. Dieser steht der Inselgemeinde als Guthaben für den Kompensationsbedarf anderer Vorhaben und Planungen zur Verfügung.

13.5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. BauGB ist unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkung, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben, für schwerer Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind zu beschreiben.

Entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind vorgesehene Flächennutzungen zueinander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen, die von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden, auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (besonders öffentlich genutzte Gebiete, bedeutende Verkehrswege, Freizeitgebiete, besonders wertvolle oder besonders empfindliche Bereiche des Naturschutzes) und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich zu vermeiden. Im Rahmen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Im Plangebiet und in seiner Umgebung sind keine Nutzungen bekannt, durch die eine besondere Gefahr auf schutzwürdige Nutzungen ausgeht. Die Planung sieht ebenfalls keine Nutzungen vor, durch die Gefahren auf umliegende schutzwürdige

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

Nutzungen ausgehen können.

13.6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Es wurden keine weiteren Standortalternativen geprüft, weil der Bereich bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 planungsrechtlich als Standort für die Feuerwehr abgesichert ist.

13.7. Zusätzliche Angaben

13.7.1. Merkmale der technischen Verfahren

Als methodische Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht diente die Auswertung der vorhandenen Informationen und Unterlagen sowie die planerische Einschätzung - auf Basis dieser Informationen und Unterlagen - sowie einer Biotoptypenkartierung.

Das Verfahren der Umweltprüfung ist naturwissenschaftlicher und nicht technischer Art. Die Kartierung der Biotoptypen ist nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen nach DRACHENFELS 2011 durchgeführt worden.

13.7.2. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es gab keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes.

13.7.3. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind zu diesem Zweck geeignet:

- Regelmäßige Überwachungstermine des Geltungsbereiches im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie eine gezielte Überprüfung im Falle von Hinweisen durch die Bevölkerung.
- Unregelmäßige Überwachungstermine des Geltungsbereiches zur Überwachung der an-lage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie eine gezielte Überprüfung im Falle von Hinweisen durch die Bevölkerung.

Allgemein wird auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, hingewiesen. Diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ZWISCHEN DEN DEICHEN“, 3. ÄNDERUNG - Begründung
(2. Entwurf)**

13.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen der Siedlungsrand der Inselgemeinde Juist. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5.840 m². Das Plangebiet stellt überwiegend eine öffentliche Grünfläche gem. den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 dar.

Durch die Planung wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr zu Gunsten von Aufstellungsflächen erweitert und eine zusätzliche Zuwegung für die Feuerwehr ermöglicht. Zudem wird die versiegelbare Fläche um 590 m² erhöht. Die Planung ist notwendig um den Erfordernissen an den Standort der Feuerwehr, die bereits planungsrechtlich durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 abgesichert ist, zu entsprechen und umsetzen zu können.

Das Plangebiet wird von dem Naturpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ mit Natura-2000 Gebieten umgeben. Die Gebiete werden durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt.

Die Umweltbelange zu Natur und Landschaft sind im Umweltbericht detailliert dargestellt. Ebenfalls erfolgte eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Fläche, Wasser sowie Wechselbeziehungen unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Die notwendige externe Kompensation erfolgt eingriffsnah durch Anlage und Entwicklung einer Obstwiese zwischen der „Bahnhofstraße“ und der Rettungswache.

13.9. Quellenverzeichnis

- **Drachenfels, O. v. (2011):** Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4
- **galaplan Groothusen (2018):** Prüfung auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH Gebietes 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ mit dem dazugehörigen EU- Vogelschutzgebiet V 01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzenden Küstenmeer“ - gemäß § 34 BNatSchG
- **NIBIS-Kartenserver** des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- **Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2001):** Niedersächsisches Landschaftsprogramm, Hannover
- **Umweltkarten** des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz, <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- **Niedersächsischer Städtetag (2013):** Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover
- **Schrödter, W. et al. (2004):** Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung

14. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 15.04.2024

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

unter Verwendung von:

„Inselgemeinde Juist - Landkreis Aurich - Bebauungsplan Nr. 12 - 3. Änderung - „Zwischen den Deichen“ - BEGRÜNDUNG mit anliegendem Umweltbericht als Teil der Begründung“, Planungsbüro Weinert, Norden, 03.06.2022

S:\juist\12361_BP_12_3_Änd_Feuerwehr\05_B-Plan\02a_Entwurf_2\Begrueundung\2024_04_16_12361_Begrueundung_E_2.docx