

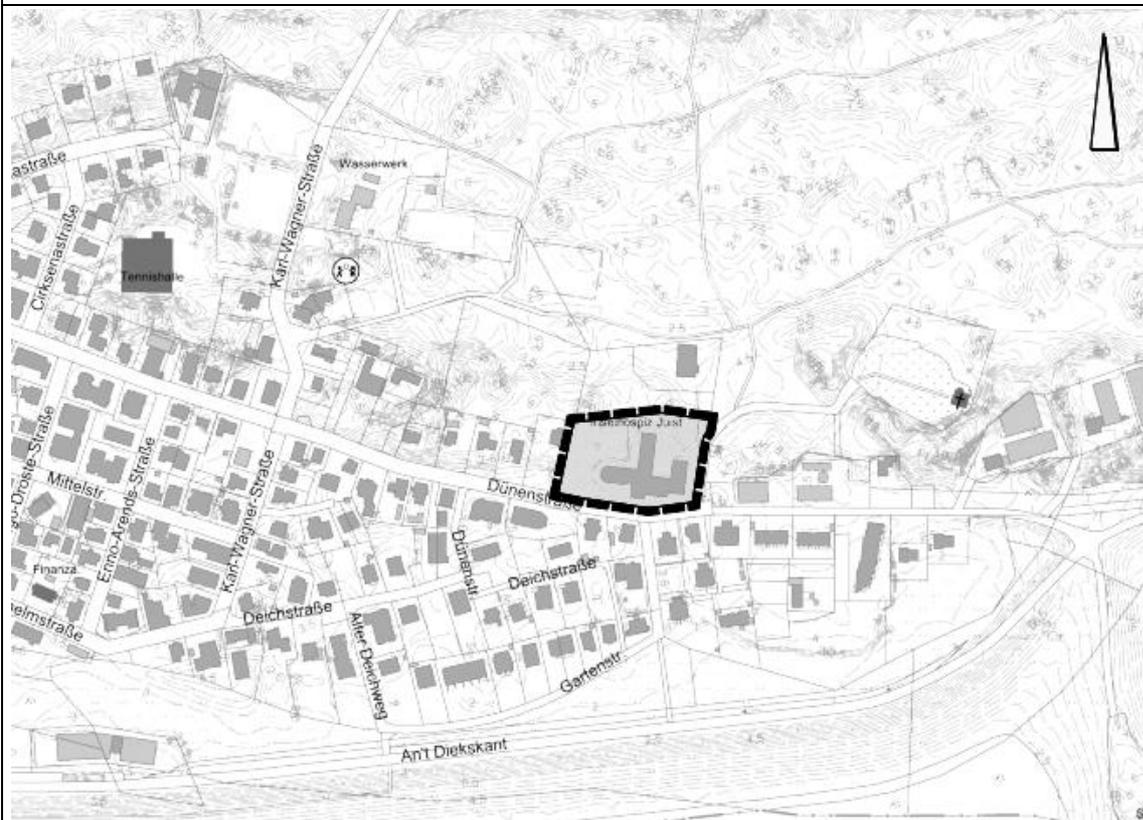
Gemeinde Juist

Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener B-Plan V 8

„Haus der Vielfalt“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Juni 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung	1
1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Standort- und Variantenprüfung für Wohnbauflächen	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Bebauungspläne	3
2.4	Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 8	4
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	4
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4.1	Belange der Raumordnung	8
4.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	9
4.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	9
4.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	10
4.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes	10
4.6	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	10
4.7	Belange der Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen	13
4.8	Militärische Belange	14
4.9	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	14
4.10	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	15
4.11	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	16
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	16
6	Inhalte der Planung	16

6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.4	Grünflächen.....	18
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	18
7	Ergänzende Angaben	18
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	18
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	19

Anlagen

Vorhaben und Erschließungsplan mit

00_ Lageplan

01_ Nutzungskonzept KG

02_ Nutzungskonzept EG

03_ Nutzungskonzept OG

04_ Nutzungskonzept DG

05_ Schnitte

06_ Vorhabenbeschreibung

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

0 Vorbemerkung

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ziel der Innenentwicklung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen.

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Siedlungsbereichs im Zusammenhang bebauten Ortsteil im östlichen Abschnitt von Juist. Das Grundstück wird bereits seit langer Zeit baulich genutzt. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung vorhandener Bausubstanz, die als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen ist und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Planbereich liegt mit rd. 5.400 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m². Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Lippische Landeskirche plant die Umnutzung und Modernisierung des ehemaligen Inselhospiz. Vorgesehen ist eine Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, freien Berufen und Handwerk.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 8 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Lage und Beschreibung des Plangebietes

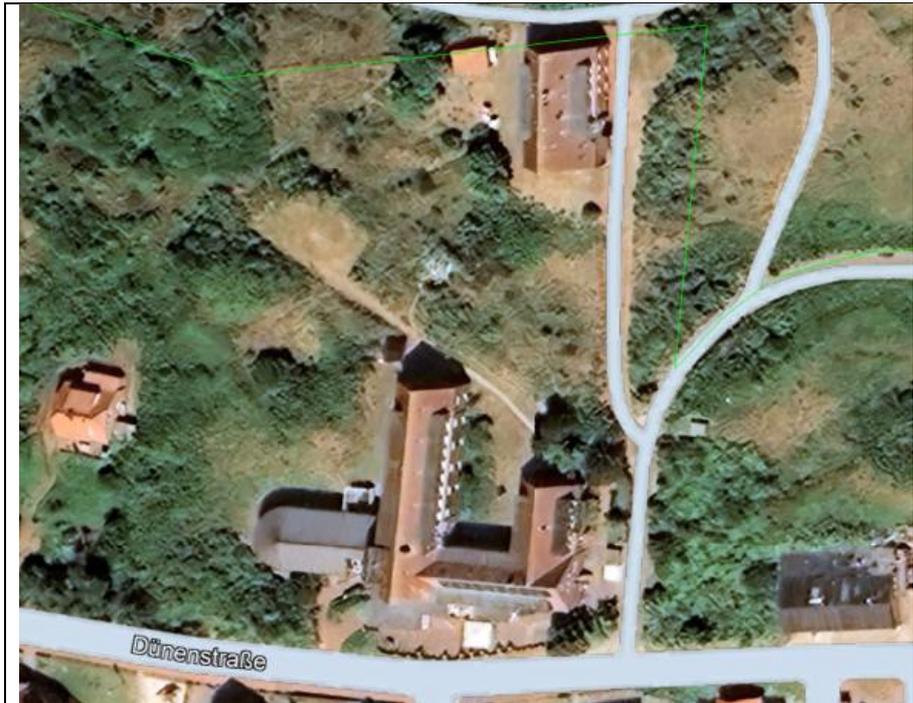
Das Plangebiet befindet sich im östlichen Abschnitt der Insel Juist nördlich der Dünenstraße und westlich des Friedhofswegs auf Grundstück Dünenstraße 15. Dort angesiedelt ist das sogenannte Haus der Vielfalt, welches fast drei Jahrzehnte von der Lippischen Landeskirche unter dem Namen Inselhospiz als Beherbergungsbetrieb und Freizeit- und Begegnungsstätte genutzt wurde. Der Beherbergungsbetrieb wurde zwischenzeitlich eingestellt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen hufeisenförmigen Baukörper mit zwei bis drei Vollgeschossen, der nach Westen einen eingeschossigen Anbau aufweist. Das Gebäude ist

mit geneigten Dächern versehen. Straßenseitig befinden sich die ortstypische Veranda mit einer vorgelagerten Stufenanlage. Die baulichen Anlagen sind in eine Dünenlandschaft eingebunden. Straßenseitig sind Gehölzpflanzungen vorhanden.

Erschlossen wird das Grundstück im Süden über die Dünenstraße. Über den Friedhofsweg besteht eine fußläufige Anbindung an das Grundstück Dünenstraße 15a, wo sich das sogenannte Haus Eckhart befindet, das derzeit zum Dauerwohnen insbesondere durch Senioren genutzt wird.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohn- und Ferienwohnnutzungen in unterschiedlicher Dichte. Nordöstlich sind ein Friedhof und ein gewerblicher Baubetrieb vorhanden.



Ausschnitt aus Luftbild google earth 2025

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Standort- und Variantenprüfung für Wohnbauflächen¹

Die Gemeinde hat mögliche Potentialflächen zur Schaffung von Wohnraum auf der Insel einer Prüfung nach städtebaulichen und naturschutzfachlichen Kriterien unterzogen und bewertet. Im Ergebnis erfolgen Empfehlungen, welche Flächen vorrangig für eine Entwicklung geeignet sind.

2.2 Flächennutzungsplan

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

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg, Dezember 2023

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahre 1991. Hier gelten Sondergebiete für Kur-, Heil- und Erholungszwecke. Zulässig sind Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel, betriebsbezogene Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen /Appartements und Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für gesundheitliche und soziale Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf ein bis drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 begrenzt. Ausnahmen im Einzelfall sind zulässig. Es gilt eine abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Gebäude sind wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung. Nebenanlagen sind als Einzelanlagen mit einer Grundfläche bis zu 15 m² zulässig, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze. Zudem regelt eine Festsetzung den Schutzanspruch gegenüber Lärm.

Die überbaubaren Flächen erfassen die baulichen Anlagen des ehemaligen Inselhospiz und lassen noch Erweiterungsmöglichkeiten zu. Das Haus Eckhart ist ebenfalls durch eine überbaubare Fläche gesichert. Durch eine örtliche Bauvorschrift ist festgelegt, dass das oberste Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

Westlich der überbaubaren Fläche des ehemaligen Inselhospiz ist eine private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Nordwesten ist im Anschluss an das Plangebiet ebenfalls eine private Grünfläche mit Erhaltungsgebot vorhanden, die gleichzeitig den Zweck einer Schutzdüne hat.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 7

Zur Sicherung geänderter Planungsziele hat die Gemeinde Juist gemäß der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz eine Veränderungssperre beschlossen. Diese erfasst die Grundstücke Dünenstraße 15, Flurstück 273/4 und Dünenstr. 15a, Flurstück 273/3 in der Flur 4 der Gemarkung Juist.

Im Südosten gilt der Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung . Hier gelten Sondergebiete für Kur-Heil- und Erholungszwecke mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden, Wohnungen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen /Appartements. Ein Teilbereich wurde durch den Vorhabenbezogenen B-Plan V 6 überplant. Hier sind Sonstige Sondergebiete zum Zwecke des Dauerwohnens und des Ferienwohnens festgesetzt.

Östlich des Plangebietes wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung, aufgestellt, um ein reines Wohngebiet auszuweisen.

2.4 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 8

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst nur den südlichen Teil des Flurstücks 273/4 mit der vorhandenen Bebauung und der umliegenden Gartenlandschaft. Die nördliche Grenze orientiert sich an der im B-Plan Nr. 7 festgesetzten Schutzdüne, die nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Juist hat das Ziel, auf der Insel neben der Stützung der touristischen Funktionen vorrangig Dauerwohnraum (Miete und Eigentum) für Juister Bürgerinnen und Bürger zu fördern, insbesondere im Rahmen von zukünftigen Neubaumaßnahmen bzw. weiteren Neustrukturierungen der Grundstücke. Die Ansiedlung von (kommerziellen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. Ferienwohnungen entspricht nicht länger den städtebaulichen Erfordernissen im Gemeindegebiet. Stattdessen besteht ein dringendes Bedürfnis nach Wohnraum für die Bewohner der Insel. Die touristische Attraktivität der Insel hat dazu geführt, dass der Anteil der Ferienwohnungen am Gesamtwohnmarkt in der Gemeinde den auf dem Festland bestehenden Landesdurchschnitt um ein Vielfaches übersteigt. Dies führt dazu, dass eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet ist. Auch Zweitwohnungen tragen dazu bei, dass die Preise für Wohnraum in die Höhe steigen. Zudem führen sie zu einem Leerstand während bestimmter Jahreszeiten. Daher hat die Gemeinde für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 eine Veränderungssperre beschlossen, um im Rahmen der anstehenden Umnutzungsmaßnahmen für das Inselhospiz und das Haus Eckhard die Schaffung von Wohnraum zu sichern und die Umnutzung in Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zu verhindern.

Mit der vorliegenden Planung soll die Umnutzung und Modernisierung des ehemaligen Inselhospiz gesichert werden. Dieses erfordert die Überplanung eines Teilbereichs des B-Planes Nr. 7. Um das geplante Vorhaben und die Zielsetzung der Gemeinde konkret zu sichern, soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

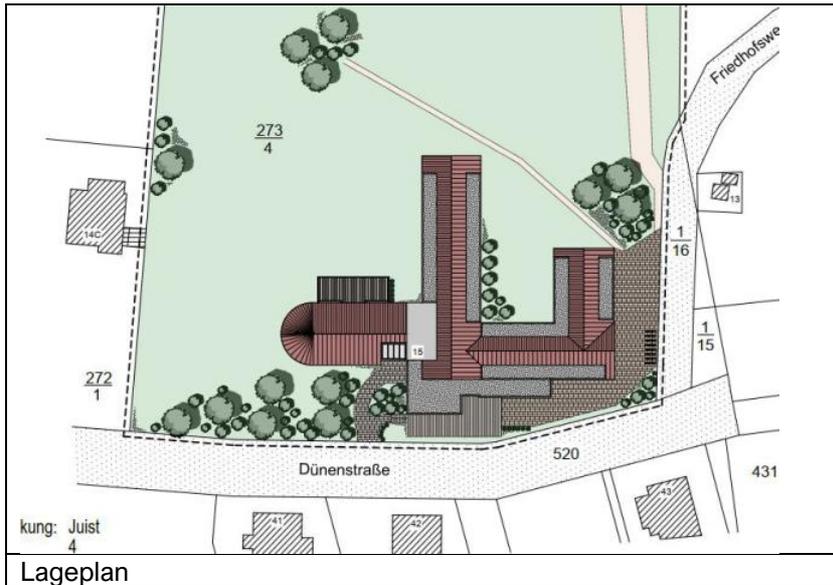
Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist das geeignete Planungsinstrument, da die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben festgeschrieben wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet durch den Vorhaben-Durchführungsvertrag die Möglichkeit, Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben zugeschnitten sind, differenziert festzuschreiben. Der Vorhabenträger wird aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung übernehmen, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes das Vorhaben auf eigene Kosten in einer bestimmten Frist zu verwirklichen. Der Vorhabenträger übernimmt ferner die Erschließungs- und Planungskosten.

Vorhabenträger ist die

Lippische Landeskirche
 Leopoldstraße 27
 32756 Detmold

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Der Vorhabenträger hat die erforderlichen Planunterlagen vorgelegt. Vorgesehen sind Umnutzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Kubatur des bisherigen Baukörpers nicht wesentlich verändern. Auch die Dünenlandschaft auf dem Grundstück bleibt erhalten.



Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet neben dem Lageplan die Schnittzeichnungen und die Grundrisskonzepte für die Umnutzung und Modernisierung. Diese sind den Planunterlagen als Anlage beigefügt. Der überwiegende Teil des Gebäudes ist für Wohnungen vorgesehen. Diese können in Teilbereichen auch für altersgerechtes und betreutes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtungen geeignet sein. Zudem sind Räume vorgesehen, die für gastronomische Einrichtungen, Handwerk, Läden und freie Berufe genutzt werden können. Dabei soll innerhalb der jeweiligen festgelegten Nutzungskategorie eine flexible Nutzung ermöglicht werden, um Leerstände zu vermeiden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt eine geschossweise Übersicht der geplanten Nutzungen:

Kellergeschoss	Dauerwohnungen, Lager-, Abstellräume, Räume für gewerbliche Nutzungen (Laden, Dienstleistung)
Erdgeschoss	Dauerwohnungen, Gastronomie (Restaurant), Gastronomie (Manufaktur, Bistro), Balkone/Terrassen (Außengastronomie), Räume für gewerbliche Nutzungen (Laden, Dienstleistung, Handwerk), sanitäre Anlagen
Obergeschoss	Dauerwohnungen
Dachgeschoss	Dauerwohnungen, Gemeinschaftsraum für betreutes Wohnen

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.2
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: 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
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
siehe Kapitel 4.7
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.8

Betroffenheit
b) der Land- und Forstwirtschaft,
Nicht betroffen
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.8
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
nicht direkt betroffen, da Infrastruktur vorhanden
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
nicht direkt betroffen, da Infrastruktur vorhanden
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
siehe Kapitel 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
nicht betroffen, da sich das Entwicklungskonzept auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen bezieht, im Plangebiet geht es um eine Umnutzung
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.11
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Nicht betroffen, da es sich um eine Nachnutzung eines bebauten Grundstücks handelt.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.12
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.8
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.13

4.1 Belange der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen. Weite Teile der Gemeinde Juist sind als Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt, überlagert von den Vorranggebiet Natura 2000. Der Siedlungsbereich von Juist mit dem Plangebiet ist davon ausgenommen, eine Betroffenheit besteht nicht.

Küstenschutz

Die Ostfriesischen Inseln sowie die niedersächsische Küste sind vor Schäden durch Sturmfluten und Landverlust zu schützen. Dafür erforderliche Flächen sind zu sichern. Ebenso Flächen für die Sand- und Kleigewinnung. (Kapitel 1.3 Ziffer 03 Satz 1,2) bei allen Planungen und Maßnahmen an der Küste sollen zur Anpassung an Klimawandelfolgen in sturmflutgefährdeten Gebieten die Möglichkeiten der Risikovorsorge gegen Überflutungen in die Abwägung einbezogen werden. Dies gilt auch in durch Hauptdeiche und Schutzdünen geschützten Gebieten auf den ostfriesischen Inseln. (Kapitel 1.3 Ziffer 03 Satz 9,10)

Wohnraum

Die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln sind zu gewährleisten. Hierzu sind die Fährverbindungen sowie die sonstige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bedarfsgerecht anzupassen (Kapitel 1.3 Ziffer 08 Satz 1,2).

Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich (2018) ist Juist die Funktion eines Grundzentrums mit der besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugeordnet. Das Plangebiet liegt randlich eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft, eines Natura 2000 Gebietes und des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer sowie innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Wasserwerk dargestellt. Zudem grenzt nordwestlich des Plangebietes der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ an.

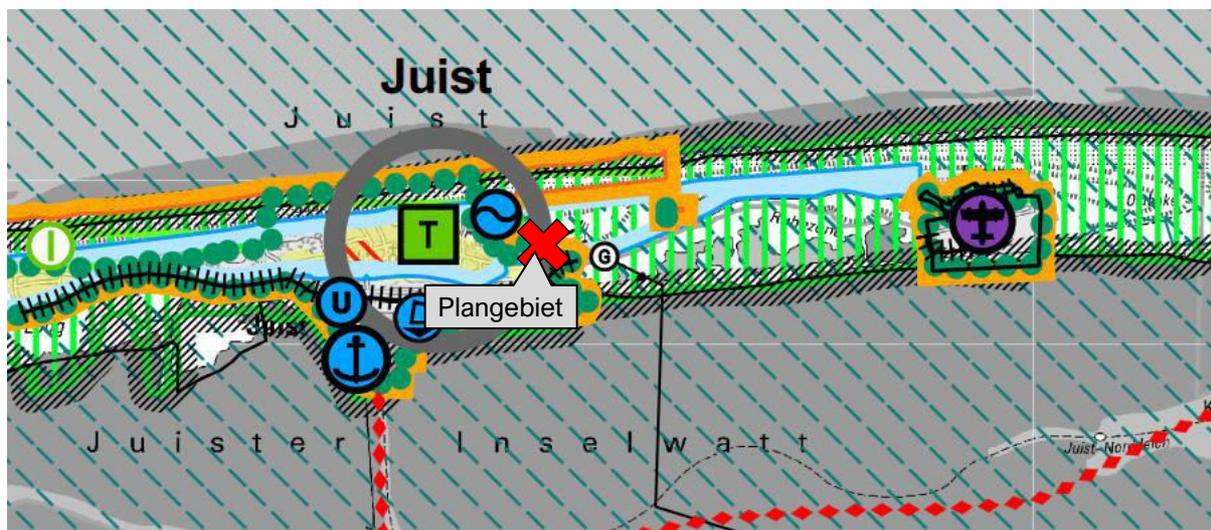


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (2018)

Küstenschutz

Die Küstenzone ist nachhaltig zu entwickeln. Bei Planungen und Maßnahmen sind Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren. Die Küste ist vor Schäden durch Sturmfluten und Landverlust zu schützen und im Einklang mit ökologischen und touristischen Belangen zu entwickeln. (Kapitel 1.3 Ziffer 01)

Der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer als Weltnaturerbe ist zu erhalten und zu entwickeln. (Kapitel 1.3 Ziffer 02)

Durch das Instrument des integrierten Küstenzonenmanagements (IKZM) sind frühzeitig Nutzungskonflikte in der Deichschutz- bzw. Küstenschutzzone zu vermeiden. Planungen und Maßnahmen, welche die Sicherstellung des derzeitigen und zukünftigen Küstenschutzes gefährden können, sind zu unterlassen. Die Schutzdünenbereiche auf den Inseln sind von baulichen Anlagen freizuhalten. (Kapitel 1.3 Ziffer 03)

Die geplante Siedlungsentwicklung steht den Belangen der Raumordnung nicht entgegen. Die Deichschutzzone und die Schutzdünen werden von der Planung nicht berührt.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Betriebszeiten der geplanten gastronomischen Einrichtungen, insbesondere auch der Außengastronomie auf den Terrassen, richten sich nach den örtlichen Vorschriften der Betriebs- und Ruhezeiten. Bei Bedarf sind Maßnahmen zum Sicht- und/oder Schallschutz herzustellen. Diesbezügliche Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren, wenn die Objektplanung im Detail vorliegt, festzulegen.

4.3 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Ziel der Gemeinde ist es, die Schaffung zusätzlicher Ferienwohnungen und Zweitwohnungen einzuschränken und vorrangig Dauerwohnraum für Inselbewohner und Arbeitskräfte zu sichern. Mit dem geplanten Vorhaben werden innerhalb vorhandener Bausubstanz Flächen für dauerhaftes Wohnen umgenutzt. Damit werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigt.

4.4 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Ein Teil der Wohnungen ist auch für betreutes Wohnen geeignet. Das Gebäude enthält einen Fahrstuhl, so dass ein barrierefreier Zugang möglich ist. Zudem ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, innerhalb der als Räume für freie Berufe gekennzeichneten Funktionsbereiche bei Bedarf therapeutischen Einrichtungen unterzubringen.

Ein Spielplatz befindet sich rd. 300 m nordwestlich des Plangebietes in fußläufiger Entfernung. Eine Schule sowie eine Kindertagesstätte und ein Sportplatz liegen ca. 1,6 km westlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Erholungsangebot ist das Erlebnisbad rd. 400 m nordwestlich des Plangebietes. In ca. 3 km westlich liegt das Inselmuseum Juist.

4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz mit einem wirtschaftlichen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe sichert den Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz und trägt dem Erhalt vorhandener Ortsteile Rechnung.

4.6 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Umnutzung des ehemaligen Inselhospiz erfolgt der Erhalt und die Sicherung vorhandener Bausubstanz. Die das Gebäude umgebende Dünenlandschaft bleibt erhalten und wird nur in den Randbereichen bei den Umbaumaßnahmen berührt. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind mit dem geplanten Vorhaben vereinbar.

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet und als private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Im aktuellen Zustand präsentiert sich das Gebiet als bereits bebauter Bereich mit dem kompakten Gebäudekomplex, einschließlich der Nebenanlagen mit gepflasterten Zugangsbereichen, Fahrradstellplätzen und sonstigen Aufenthalts- und Abstellbereichen. Die unmittelbar westlich und nördlich an den Gebäudekomplex anschließenden Bereiche sind als Grünfläche mit Rasennutzung gestaltet, die in die angrenzende Dünenlandschaft mit bewegtem Relief und einer entsprechenden Vegetation, die auch Strauchbestände wie Kartoffelrosen aufweist, übergeht. Im Nordwesten befindet sich ein Spiel- bzw. Sportplatz, im Norden ein weiterer Gebäudekomplex. (Haus Eckhart).

Als Bodentyp steht im Geltungsbereich tiefer bis sehr tiefer Regusol an, der sich auf den Dünen und Flugsanden, in diesem Fall der Graudüne, entwickelt hat.² Aufgrund der landesweit seltenen Ausprägung dieses Bodentyps unterliegt dieser einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

Juist weist einen eigenen Grundwasserkörper auf, der sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen guten Zustand aufweist.³ Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Juist (Schutzzone III). Auch besteht im nördlichen Bereiche eine hohe Grundwasserneubildungsrate von über 350 mm/Jahr, in südlichen Bereich sinkt die Neubildungsrate auf einen mittleren Wert. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering.⁴

Die großklimatischen Verhältnisse unterliegen dem ausgleichenden Klima des Meeres mit milden Wintern und kühlen Sommern. Für das Kleinklima ist die unmittelbare Ausstattung entscheidend, so dass im Plangebiet ein Übergangsklima zwischen dem Siedlungsklima mit versiegelten und bebauten Flächen sowie dem Freiflächenklima offener, naturbelassener Freiräume der Dünen vorliegt.

² NIBIS Kartenserver (2021: Allgemeine Bodenkarte. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

³ Umweltkarten Niedersachsen: Wasserrahmenrichtlinie – Grundwasserkörper; Hrsg: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz

⁴ NIBIS Kartenserver (2021: Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird maßgeblich durch das ein- bis dreigeschossige, kompakte Bestandsgebäude des Inselhospiz bestimmt. Nach Süden grenzt die Dünenstraße mit weiteren, unterschiedlichen Baukörpern an. Das Gebäude ist nordwestlich, nördlich sowie nordöstlich des bebauten Bereiches in die Struktur der angrenzenden Dünenbereiche eingebunden. Mit der typischen Reliefierung und dem Bewuchs wirken die Dünen blickbegrenzend. Insgesamt ist nördlich des Siedlungsbereiches von Juist ein langgestreckter, zusammenhängender Dünenkomplex ausgebildet, der über einzelne Wege, wie auch östlich und nördlich des Plangebietes, erlebbar ist.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 5.414 m² auf, wobei 2.228 m² als Grünfläche und 3.186 m² als Sondergebiet festgesetzt werden. Die Umsetzung der Planung erfolgt bestandsorientiert und der Gebäudekomplex bleibt erhalten. Die Umgestaltung und Umnutzung des Bestandsgebäudes umfasst auch die Ergänzung um einzelne Terrassen und Balkone. Darüber hinaus werden vorhabenbedingt keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet. Die vorhandenen Zugänge sowie die südlich gepflasterten Aufenthaltsbereiche werden weitgehend übernommen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gegenüber den vorhabenbezogenen Festsetzungen abgeleitet. Zur besseren Übersicht wird daher zunächst der planungsrechtliche Bestand dem des Vorhabens gegenübergestellt, woraus sich dann die Änderungen ableiten lassen. Diese werden auch in Hinblick auf Auswirkungen und Eingriffsregelung beurteilt.

Bebauungsplan Nr. 7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft
<p>Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer ein bis dreigeschossigen Bauweise und Ausweisung des Baufeldes mit geringer Entwicklung</p> <p>Anteilige Fläche des SO und der nicht überbaubaren Bereiche: rd. 4.600 m²</p> <p>x GRZ 0,4 = 1.840 m²</p>	<p>Sonstiges Sondergebiet Haus der Vielfalt mit einer mit einer GRZ von 0,5 und bestandsorientierten Ausweisung des Baufeldes</p> <p>SO-Ausweisung: auf 3.186 m²</p> <p>x GRZ 0,5 = 1.593 m²</p>	<p>Übernahme der Bauflächen entsprechend der Gebäudekubatur und Ergänzung von Terrassen und Balkonen.</p> <p>Gegenüber dem Bestand und der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich mit der bestandsorientierten Festsetzung keine Erhöhung der Flächeninanspruchnahmen. Insgesamt wird die SO Fläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche zugunsten der Grünfläche reduziert.</p> <p>Sowohl planungsrechtlich als auch gegenüber dem Bestand ergibt sich keine höhere Auslastung der Flächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Auswirkungen, ▪ Kein Eingriff
<p>Grünfläche mit Erhaltungsgebot Abgrenzung nach B-Plan rd. 810 m²</p>	<p>Grünfläche mit Erhaltungsgebot bestandsorientierte Abgrenzung 2.228 m²</p>	<p>Bestandsorientierte Übernahme der Grünfläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Auswirkungen, ▪ Kein Eingriff

Insgesamt ergeben sich mit der bestandsorientierten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 8 keine relevanten Änderungen gegenüber der Ausgangssituation. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt, von Fläche und Boden, dem Wasserhaushalt sowie Klima/Luft und dem Landschaftsbild, die durch die Planung vorbereitet würden, sind nicht zu erkennen. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Unter dem Vermeidungsgrundsatz werden die maßgeblichen Ausnutzungen der Bestandsbebauung, insbesondere die straßenseitigen Bauflächen und Gebäudehöhen, die gepflasterten Freiflächen und rückwärtigen Gartenflächen, übernommen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5. Es erfolgt jedoch keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung, weil im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V8 der Grünflächenanteil durch eine bestandsorientierte Festsetzung höher ist als im Ursprungsplan. Hierdurch reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche, was zu einer höheren Grundflächenzahl führt, jedoch nicht zu einer höheren Versiegelung (siehe auch o.g. Eingriffsübersicht).

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche erfolgt ein Erhalt der ausgeprägten, inseltypischen Grünflächen im westlichen und nördlichen Bereich, sodass die Funktionen und Werte dieser innerörtlichen Fläche im Übergang zu dem Dünenkomplex erhalten bleiben. Das Erhaltungsgebot aus dem B-Plan Nr. 7 wird übernommen, jedoch an die vorhandene Abgrenzung der Grünfläche angepasst. Innerhalb dieser Fläche soll der vorhandene Bestand aus Bäumen und Sträuchern erhalten bleiben. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

Zudem sind auf Juist biotopfördernde Maßnahmen umzusetzen. So sind zum Schutz und zur Förderung der natürlichen Dünenvegetation invasive, den Bestand der natürlichen Küstenvegetation gefährdende Arten wie die sich ausbreitenden Kartoffelrosenbestände, einzudämmen und bodenschonend aber dauerhaft zu entfernen.

Belange des Artenschutzes

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind ggf. auf Umsetzungsebene artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Da es sich bei den Maßnahmen in erster Linie um die Umnutzung und Modernisierung der bestehenden baulichen Anlagen handelt, sind ggf. Brutstätten von Gebäudebrütern betroffen. Bei Hinweisen auf derartige Vorkommen sind die Baumaßnahmen so umzusetzen, dass keine in Nutzung befindlichen und/oder dauerhaft genutzte Vogelneester betroffen sind. Auch sind durch die Baumaßnahmen, z. B. durch Anlage von Terrassen keine Gehölze betroffen. Sollten aber dennoch z.B. einzelne Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen erforderlich werden, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) umzusetzen, oder es ist sicherzustellen, dass keine Vorkommen bestehen und eine Tötung von Tieren generell vermieden werden kann.

Eine erhebliche Störung im artenschutzrechtlichen Sinne durch Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist aufgrund der Bestandssituation und der Lage im Siedlungszusammenhang und der Straße nicht abzuleiten.

Sollten mehrjährig genutzte Niststätten im Gebiet bzw. am Gebäude bestehen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Gebietsabgrenzungen von Natura 2000-Gebieten und wird auch durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Jedoch kommt es im Norden zu einer räumlichen Annäherung: sowohl das FFH-Gebiet *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* als auch das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer* grenzen unmittelbar nördlich an die parallel verlaufende Dünenstraße und nördlich des Gebäudekomplexes an. Zu den Schutzgebieten werden somit Abstände eingehalten.

Aufgrund des bestehenden Siedlungskomplexes von Juist mit der Bebauung und den menschlichen Aktivitäten – insbesondere wegen der vorhandenen Bebauung im Westen und Süden sowie dem vorhandenen Weg zum Friedhof - sind zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten keine besonderen Wechselbeziehungen abzuleiten. Zudem handelt sich bei dem Plangebiet um einen bereits vorhandenen Baukörper, der umgenutzt und modernisiert wird.

Daher sind mit der Planung an diesem Standort weder direkte Flächeninanspruchnahmen verbunden, noch sind unmittelbare Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Schutzgebiete abzuleiten, die zu der Annahme führen, dass zu erwartende Beeinträchtigungen die Gebiete in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen beeinträchtigen würden. Von einer Verträglichkeit der Planung ist demnach auszugehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die an den Baukörper im Norden anschließenden Flächen sind als ein zusammenhängender Dünenkomplex ausgeprägt. Dünen unterliegen generell dem Schutz als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Zudem sind die Dünen als bedeutend in der landesweiten Biotopkartierung sowie als wertvoller Brutvogel- und Gastvogelbereich herausgestellt.⁵ Die Dünenlandschaft liegt außerhalb des bebauten Bereiches und wird durch das Vorhaben nicht verändert.

Bei überprägten Dünenbereichen wie bei der Ausprägung mit Dominanzbeständen der Kartoffelrose (Kartoffelrosengebüsch der Küstendünen (KGX) bezieht sich der Schutz nur auf den Dünenstandort und ggf. standortgemäße Bestandteile der Vegetation.

Nördlich grenzt – getrennt durch den Weg zum Friedhof (Dünenstraße) und den nördlichen Gebäudekomplex – der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer sowie wie oben beschrieben, das gleichnamige FFH-Gebiet (2306-301) und das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (V01) an. Eine direkte und indirekte Betroffenheit liegt nicht vor (s.a. obenstehende Ausführungen zur Natura 2000 Verträglichkeit).

4.8 Belange der Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung von Räumen des Gebäudes für Gastronomie, Einzelhandel, Handwerk und freie Berufe und die Betreuung für das Wohnen sichert Arbeitsplätze und unterstützt die Belange der Wirtschaft.

4.9 Mobilität der Bevölkerung

Aufgrund der inseltypischen Besonderheit ohne Kfz-Verkehr sind Pkw- Stellplätze nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dünenstraße. Stellplätze für Fahrräder sind östlich des Gebäudes vorgesehen.

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

4.10 Militärische Belange

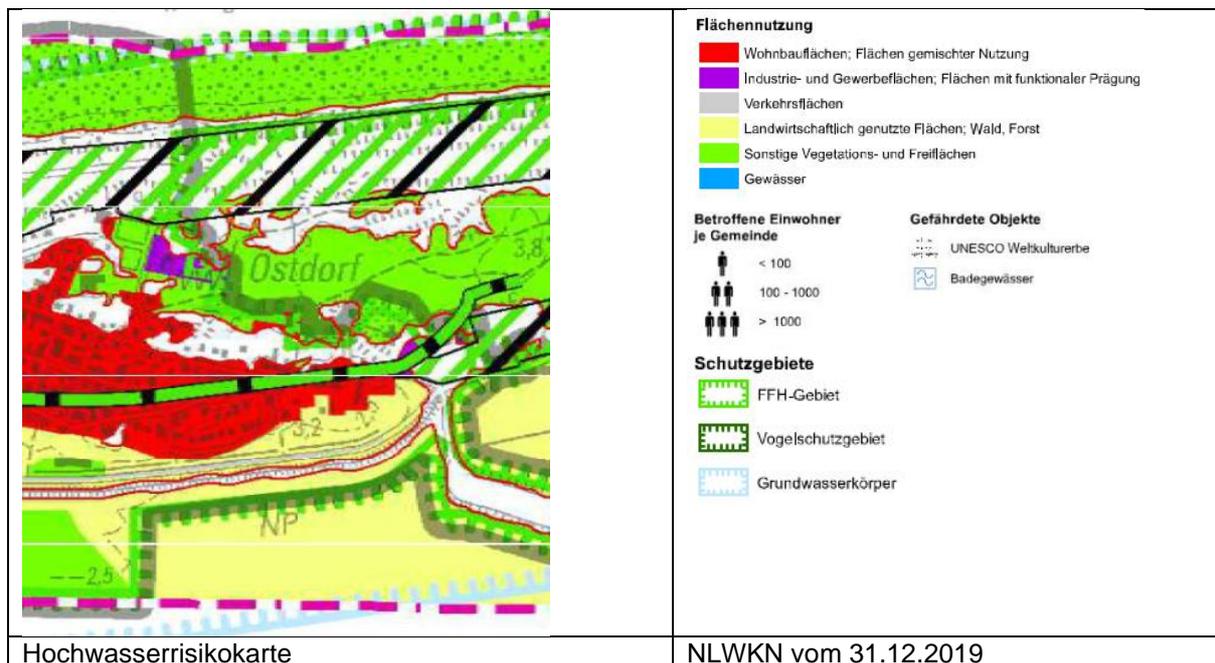
Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Interessengebiet der militärischen LV- Radaranlage Brockzettel. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

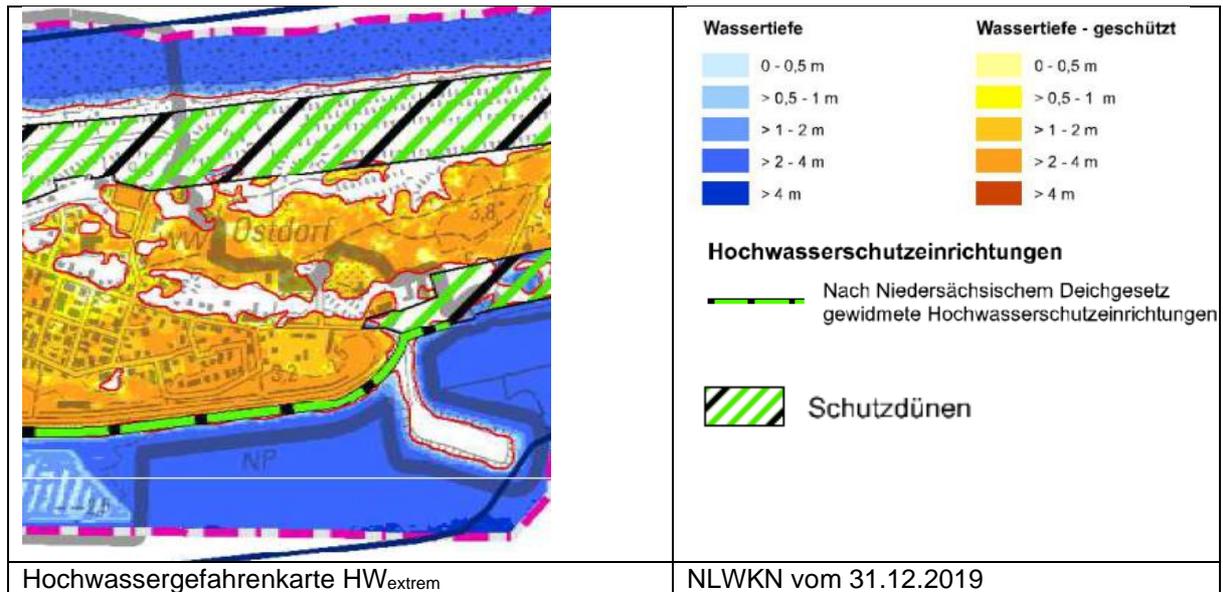
4.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Es wurde überprüft, ob das Plangebiet in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet teilweise im Risikogebiet HQ_{extrem} liegt.

In der Hochwasserrisikokarte des NLWKN sind die betroffenen Flächennutzungen dargestellt. In den Hochwassergefahrenkarten des NLWKN für die Küstenbereiche wird das Extremereignis dargestellt. Hiernach sind die Siedungsbereiche vor Überflutungen geschützt.





Zur Prüfung der o.g. Auswirkungen wurde das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich, RROP 2018 (Kapitel 3.2.7.3 Küsten und Hochwasserschutz) ausgewertet. Der Landkreis Aurich verfügt als Küstenregion mit einer langen Küstenlinie über eine Exponierung gegenüber der Gefahr von Überschwemmungen durch Küstenhochwasser, insbesondere Sturmfluten. Durch die jahrhundertelange Besiedelung des Küstenraumes hat sich im Laufe der Zeit ein hohes Schadenspotential angesammelt. Der Landkreis Aurich und die Inselgemeinde Juist sind sich des bestehenden Risikos bewusst. Aus diesem Grund wird großer Wert auf die ständige Unterhaltung der Hauptdeichlinie und eine Anpassung der Schutzmaßnahmen an den neuesten Erkenntnisstand gelegt. Durch diesen technischen Hochwasserschutz, welcher die Überschwemmungshäufigkeit auf sehr seltene Ereignisse wie Extremhochwasser oder technisches Versagen reduziert (HQ200), ist die Überschwemmungswahrscheinlichkeit der geschützten Gebiete des Landkreises daher als sehr gering einzuschätzen. Im Landkreis Aurich werden die Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes wie Hauptdeiche, Sperrwerke, Siele und Schutzdeiche betrieben und unterhalten sowie an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasst.

4.12 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Umnutzung von Gebäuden in erschlossenen Siedlungsflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung. Mit der Maßnahme der Innenentwicklung wird eine bereits bestehende versiegelte und bauliche genutzte Fläche umgenutzt und der Boden nur in geringen Maßen neu versiegelt. Damit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

4.13 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Der Bebauungsplan trägt den Belangen der Klimaanpassung Rechnung, indem der Flächenbedarf für die neue Nutzung aus einer bereits zuvor versiegelten Fläche genutzt wird. Zudem wird der vorhandene Baumbestand erhalten. Der Einsatz von solarer Energie zur Stromerzeugung auf Dächern ist durch § 32a NBauO geregelt. Die Vorgaben gelten auch für Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Juist führt im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Zielsetzung ist es, für den geplanten Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe Planungsrecht zu schaffen. Hierbei sollen Festsetzungen getroffen werden, die einerseits das Vorhaben entsprechend der Konzeptplanung sichern, andererseits aber eine flexible Nutzung der gewerblichen Anteile zulassen, um Leerstände zu vermeiden. Daher erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Das **Sonstige Sondergebiete** mit der Zweckbestimmung **Haus der Vielfalt** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie gastronomischen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben einschließlich Gemeinschaftseinrichtungen,
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Im Erdgeschoss Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außengastronomie
- Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Büro- und Verwaltungsräume,
- Räume für technische Anlagen.

In der Auflistung der zulässigen Nutzungen erfolgt eine genaue Definition für das zulässige Wohnen, um das Dauerwohnen für Inselbewohner und Arbeitskräfte zu sichern. Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sind damit nicht zulässig. Die weiteren Festsetzungen orientieren sich an den Nutzungen der BauNVO und regeln die zulässigen Nutzungen und den Störgrad für die gewerblichen Anteile. Für die Gastronomie erfolgt zudem eine Beschränkung auf das Erdgeschoss.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhandene Baukörper einschließlich der Außentreppen erfasst eine Fläche von rd. 1.200 m². Hieraus ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,38. Gegenüber der bisherigen Grundflächenzahl von 0,4 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 erfolgt keine Erhöhung. Jedoch sind Terrassen und Balkone und sonstige mit dem Gebäude verbundene Anlagen auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Für diese Anlagen ergibt sich eine Fläche von rd. 280 m². Hieraus ergibt sich dann eine Grundflächenzahl von 0,46.

Es wird daher aufgerundet eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, die den bestehenden Baukörper einschließlich der Flächen für Balkone, Terrassen, Rampen, Treppenanlagen und Liftanlagen sichert. Die aufgerundete Grundflächenzahl lässt noch einen geringen Entwicklungsspielraum für Anbauten. Die Grundflächenzahl von 0,5 lässt jedoch keine höhere Versiegelung zu als der Ursprungsplan, dass das Sondergebiet als anrechenbare Bezugsgröße reduziert wurde.

Es gilt ein- bis dreigeschossige Bauweise mit maximalen Firsthöhen von 6,0 m, 10,0 und 13,0 m. Für die Veranda wird für die Oberkante der baulichen Anlagen eine Höhe von 4,5 m festgesetzt, da hier ein Flachdach vorhanden ist. Eine Überschreitung der OK der baulichen Anlagen von 4,5 m für Balkone ist zulässig. Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlage sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (= ± 0,00 in Schnittzeichnung). Dieser wurde durch ein Höhenaufmaß vor Ort festgelegt. Gemessen wurde ein Punkt auf dem Treppenpodest im Eingangsbereich. Hieraus ergibt sich ein unterer Bezugspunkt mit einer Höhe von 5,74m ü. NHN.

Die überbaubaren Flächen erfassen das vorhandene Gebäude und lassen noch Spielräume für die Anlage von Terrassen, Balkonen und Anbauten.

Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Juist ist eine autofreie Insel, wodurch kein Bedarf an Stellplätzen und Garagen besteht. Nebenanlagen und Einrichtungen als Gebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zulässig sind Nebengebäude mit nicht mehr als 15 m² Grundfläche.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung (A) dargestellten überbaubaren Fläche sind nur Terrassen, Rampen, Treppenanlagen und Lifтанlagen zulässig. Damit sollen die vorhandenen Anlagen gesichert und zusätzliche Außenterrassen ermöglicht werden.

Die Erschließung des nördlich gelegenen Grundstücks mit dem Haus Eckhart wird über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht gesichert.

6.4 Grünflächen

Die das Gebäude umgebende Dünenlandschaft wird als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Vorhandene Wege und Nebenanlagen sind zulässig.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Gemeinde Juist führt derzeit Maßnahmen durch, um invasive Arten wie Kartoffelrose oder spätblühende Traubenkirsche einzudämmen. Begleitend ist zu der Maßnahme auch auf privaten Flächen ein Verzicht dieser Arten für die langfristige Sicherung standortgerechter Dünenvegetation notwendig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig. Für standortgerechte Gehölze ist die in der Planzeichnung aufgeführte Gehölzliste zu beachten. Diese Maßnahme dient zur Förderung der standortgerechten Dünenvegetation. Durch die Aufnahme einer Auswahl Baum- und Straucharten sowie Obstbäumen, die mit Orts- und Landschaftsbild verträglich sind, werden ausreichend Alternativen für Anpflanzungen vorgegeben.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von rd. 5.414 m² auf. Die städtebaulichen Daten erfassen folgende Gebietskategorien.

Sonstiges Sondergebiet	3.186 m ²
Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	2.228 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 8 beigelegt.

Juist, den

Der Bürgermeister