Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Juist diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den

Bürgermeister
(Dr. Goerges)

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2025 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den

Katasteramt Norden

.....
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 11.05.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Juist, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 03.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 04.11.2025 bis 03.12.2025 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Juist, den

Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Juist, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den

Bürgermeister

Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Juist wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Juist im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Juist, den

Bürgermeister

Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist mit Verfügung (Az.
.....) vom heutigen Tage gemäß § 10 Abs. 2 i. v. m. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB genehmigt.

Aurich, den

Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist damit am in Kraft getreten.

Juist, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Juist, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

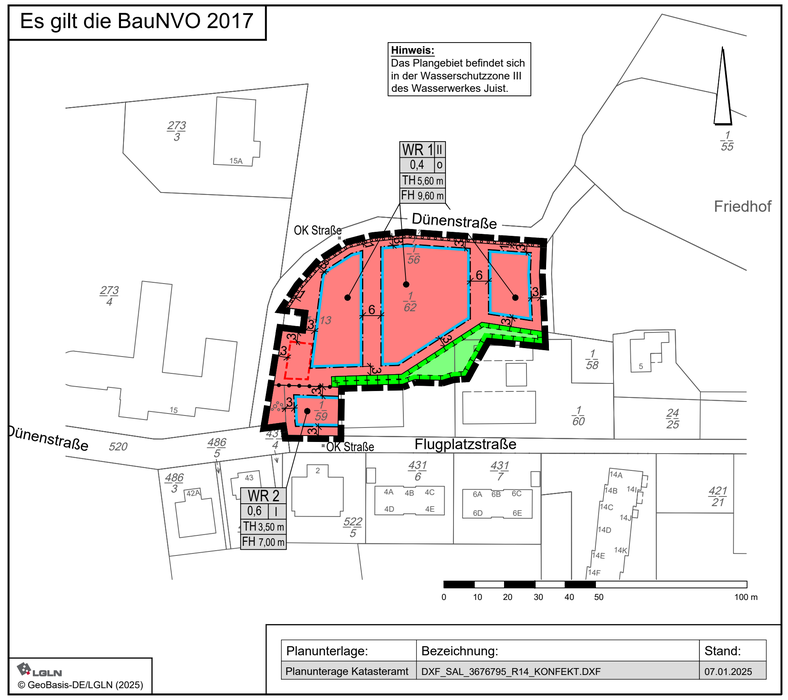
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den

GEMEINDE JUIST

Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterage Katasteramt	DXF_SAL_3676795_R14_KONFEKT.DXF	07.01.2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 3,50m / FH 7,00 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

OK Straße — Höhenbezugspunkt für textliche Festsetzung § 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Reines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im reinen Wohngebiet WR 1 und WR 2 als Unterart der Wohnnutzung im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zulässig. Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung i.S.v. § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist ebenfalls nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im reinen Wohngebiet WR 1 auch ausnahmsweise nicht zulässig: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.v. § 3 Abs. 3 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind m reinen Wohngebiet WR 2 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im reinen Wohngebiet WR 1 und WR 2 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)

Die in der Planzeichnung angegebenen Traut- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand.

Unterer Bezugspunkt für das WR 1 ist die Oberkante der Dünenstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade.

Unterer Bezugspunkt für das WR 2 ist die Oberkante der Flugplatzstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade.

§ 3 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze für Pkw unzulässig.

§ 4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubare Fläche zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude dürfen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundfläche von 15 m² und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Zusätzlich sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen technischen Anlagen als Nebenanlagen zulässig.

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

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Dünenkomplex zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Der Bereich ist von jeglicher Nutzung und Pflege freizuhalten, Ausnahme stellt der übermäßige Aufwuchs von invasiven Arten wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) dar, der dünenschonend zu entnehmen ist, um heimische Dünenarten zu fördern.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind gesamten 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 nachfolgende Gehölzliste zu beachten.

§ 6 Flächen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind zur Grundstückseinfriedung und zur Abgrenzung zur Dünenstraße freiwachsende Laubgehölzhecken aus standortgerechten, heimischen Strauch- und kleineren Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste umzusetzen.

Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen	
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Vogelkirsche	Prunus avium
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Lorbeer-Weide	*Salix pentandra*
Sand-Kriechweide	*Salix repens ssp. argentea*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*

Zur Anlage von Zuwegungen sind vier Unterbrechungen des Pflanzstreifens in jeweils maximal 2m Breite zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Juist.

- Die Bestimmungen der Verordnung der Bezirksregierung für den Regierungsbezirk Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Wasserwerke auf der Insel Juist (Wasserschutzgebietsverordnung Juist) vom 07.02.1969 (Amtsblatt der Regierung in Aurich Nr. 3/1969) sind zu beachten.
- Das Auffüllen der Baugrundstücke mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.
- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen ist verboten.

Bodenfunde

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

Luftverkehr

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittmundhafen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.

Kampfmittel

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

Artenschutz

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

Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen ist ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht zu beachten. Beleuchtungen an Straßen und Wegen sowie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Es sind Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden und so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung nach unten). In der Zeit von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang sollte die Beleuchtung aufs Geringste reduziert werden (nächtliche Reduzierung z.B. durch Bewegungsmelder). Die Farbtemperatur sollte möglichst warm und die Lichtstärke möglichst niedrig sein. Zu verwenden sind Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe und Lichttemperaturen von maximal 3000 Kelvin.

Abfall- und Bodenschutz

Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen. Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG).

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

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

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

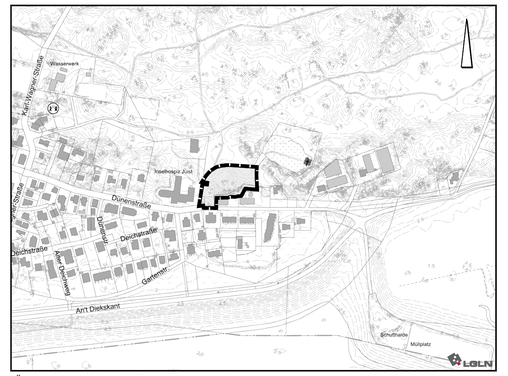
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Gemeinde Juist
Landkreis Aurich

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2026 | Geänderter Entwurf | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de