



Inselgemeinde Juist
Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. „7a“

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 19.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. „7a“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7a ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet entlang der Flurstücksgrenze zu gliedern und folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen:

Für das Flurstück 273/3 ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets geplant, wobei die Wohnnutzung auf Personen mit dem Lebensmittelpunkt auf Juist beschränkt werden soll.

Auf dem Flurstück 273/4 ist geplant, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim und Dauerwohnen“ festzusetzen.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit bekanntgegeben:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7a mit der Begründung kann entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Zeit vom **10.07.2026 bis 10.08.2026** im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden:

<https://www.gemeinde-juist.de/gemeindeinfo/bekanntmachungen/> sowie

<https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste>

Im o.g. Zeitraum können die Planunterlagen auch im Rathaus, Strandstraße 5, 26571 Juist während der Dienststunden eingesehen und eine Stellungnahme (schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Die Offenlage erfolgt im 3. Obergeschoss des Rathauses, Strandstraße 5, 26571 Juist, vor Raum 31-32 zu den üblichen Öffnungszeiten (montags bis donnerstags: 9:00 - 12.00 Uhr und 15:00 - 16.00 Uhr, freitags: 9:00 - 12.00).

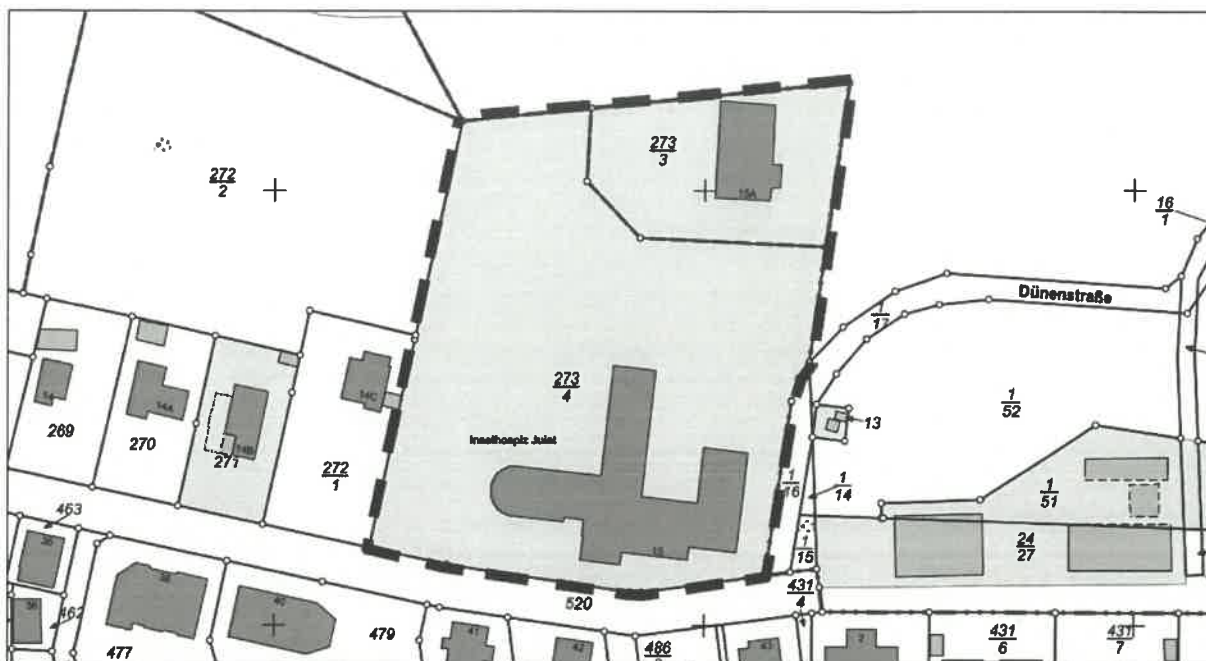
Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen können elektronisch (per Mail unter Bauverwaltung@Juist.de) oder auf anderem Weg (auf dem Schriftwege oder im Rathaus mündlich zur Niederschrift unter o. g. Adresse) abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Privatpersonen mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten wie Name, Adressdaten und Angaben zu Grundstücken nach der EU-DSGVO zustimmen, soweit sie für gesetzlich bestimmte Dokumentationspflichten und der Informationspflicht der Privatperson gegenüber erforderlich sind.

Der Bürgermeister


(Dr. T. Goerges)





Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Diese Bekanntmachung wurde am 08.07.2026 im Internet unter www.gemeinde-juist.de und im amtlichen Bekanntmachungskasten der Inselgemeinde Juist am Rathaus nachrichtlich veröffentlicht.

Ausgehängt am: 08.07.2026

Unterschrift: _____

Die Veröffentlichung ist am 08.7.-11.9. im Bekanntmachungskasten veröffentlicht worden und kann abgehängt werden.

Entfernt am: _____

Unterschrift: _____

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Juist diesen Bebauungsplan Nr. 7a, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN (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 (Antragsnummer: 024-L4-60/2025, Stand vom 06.05.2025).

Norden, den

(Ort)

(Datum)

Katasteramt Norden
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

Siegel

.....

(Unterschrift)

Planverfasser

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Juist, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7a mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 den Bebauungsplan Nr. 7a 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

Der Bebauungsplan Nr. 7a der Gemeinde Juist wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Juist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Juist, den

Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 7a 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 des Bebauungsplanes Nr 7a ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V8 ist damit am in Kraft getreten.

Juist, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 7a ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7a 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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WR

Reines Wohngebiet

SO

Sondergebiet "Erholungsheim und Dauernwohnen"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5

Grundflächenzahl

I-III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 13,0 m
OK 4,5 m

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe, OK= Oberkante)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Schutzdüne

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

GE

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Anlieger Flurstück 273/3

5,74 m
ü NN

Höhenbezugspunkt in m über NNH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Art der baulichen Nutzung

(1) Das Sondergebiet „Erholungsheim und Dauernwohnen“ dient dem Wohnen und der Erholung.

Zulässig sind:

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

– Erholungsheim, Freizeit- und Begegnungsstätte für soziale Zwecke,

Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmeiswe zulässig sind:

Kiosk, kleine Läden,

Bistro, Café.

2. Reines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind 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.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden.

Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlage sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt mit einer Höhe von 5,74m ü. NNH (entspricht OK Erdgeschossfußboden = ± 0,00 in Schnittzeichnung).

4. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen

(1) Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

(2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten.

5. Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche sind vorhandene Wege und Nebenanlagen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelnötkerich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) sind nicht zulässig. Für standortgerechte Holzöze ist die nachfolgende Gehölzliste zu beachten.

Gehölzliste:

Raumbildende Baumarten

Bergahorn
Schwarzerie
Sandbirke
Hainbuche
Silberpappel
Stieleiche
Silberweide
Ohrweide
Winterlinde

Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen

Hasel
Weißdorn
Faulbaum
Sanddorn
Holzapfel
Vogelkirsche
Bibernell-Rose
Ohr-Weide
Gru-Weide
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Grauweide
Lorbeer-Weide
Sand-Kriechweide
Wolliger Schneeball

Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Populus alba
Quercus robur
Salix alba
Salix aurita
Tilia cordata

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Hippophae rhamnoides
Malus sylvestris
Prunus avium
Rosa spinosissima
Salix aurita
Salix cinera
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Salix cinerea
Salix pentandra
Salix repens ssp. argentea
Viburnum lantana

Birne:
Doppelte Philipsbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Köstliche von Chameu
Vereinsdechantsbirne

Pflaume:
Bühler Frühzwetschge

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)

Nachrichtliche Hinweise

1. Wasser- und Deichrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes Juist. Die Schutzbestimmungen gemäß des § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Juist sind zu beachten.

2. 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.

3. Luftverkehr

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

4. Kampfmittel

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

5. Artenschutz

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

Gemeinde Juist
Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 7a

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2026

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

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

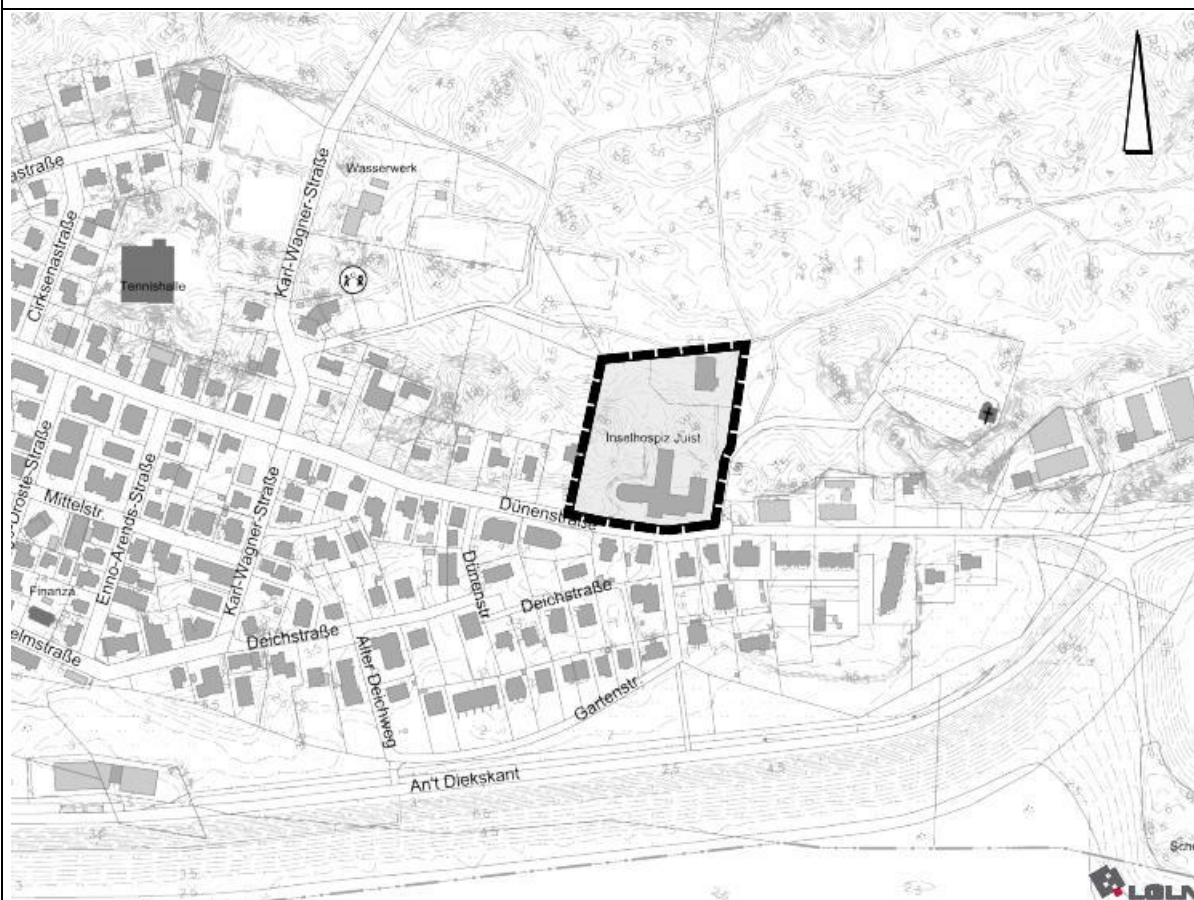
NWP

Gemeinde Juist

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 7a

im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Juni 2026

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 Bebauungsplanes	4
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	4
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
4.1	Belange der Raumordnung	7
4.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
4.3	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	8
4.4	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	9
4.5	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	9
4.6	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes	9
4.7	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	9
4.8	Belange der Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen	13
4.9	Mobilität der Bevölkerung	13
4.10	Militärische Belange	14
4.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	14
4.12	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	15
4.13	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	Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen	18
6.4	Verkehrsflächen.....	18
6.5	Grünflächen.....	18
6.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	18
7	Ergänzende Angaben	19
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	19

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. Die Grundstücke werden bereits seit langer Zeit baulich genutzt. Bei der Planung handelt es sich um eine Steuerung der Nutzung in vorhandener Bausubstanz, die als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen ist und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Planbereich liegt mit 9.935 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

Anlass der Planung ist die Steuerung der Nutzung dahin, dass im Plangebiet keine weiteren Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes 7a 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 den Grundstücken Dünenstraße 15 und 15A. Auf dem Grundstück Nr. 15 befindet sich 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 zeitlich 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.



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. Das Plangebiet gehört nicht zu den untersuchten Flächen, da sich die Untersuchung auf Neubaugebiete bezieht.

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 Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 273/4 und 273/3 mit der vorhandenen Bebauung und der umliegenden Dünenlandschaft.

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 Aufstellung des Bebauungsplans soll diesem Zustand Rechnung getragen werden. In beiden Teilbereichen des Plangebiets sollen daher Wohngebäude, die auf Dauerwohnen beschränkt werden, zulässig sein. Das gesamte Plangebiet bietet sich als Standort für Dauerwohnungen besonders an. An der Dünenstraße 15a findet bereits heute eine bauliche Nutzung als Dauerwohnung statt.

Die Nutzung des Grundstücks Dünenstraße 15 als Erholungsheim mit sozialen Zwecken soll ermöglicht werden und ist durch die Inselgemeinde mit Blick auf die besondere soziale Zwecksetzung auch erwünscht. Gleichwohl soll mit Blick auf diese sehr konkrete Nutzungsmöglichkeit einerseits und dem Erfordernis nach Dauerwohnraum andererseits dem Eigentümer zugleich ermöglicht werden, das Grundstück zum Dauerwohnen zu nutzen.

Dieses erfordert die Überplanung eines Teilbereichs des B-Planes Nr. 7.

Die Gemeinde Juist hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7a gefasst, um auf den Flurstücken 173/3 nur Dauerwohnen und auf dem Flurstück 173/4 nur Wohnen und ein Erholungsheim zuzulassen. Die Fläche ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7, vom 9. Juli 1993, der für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ festsetzt. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7a sollen Nutzungsänderungen des ehemaligen Inselhospiz und des Haus Eckhardt entsprechend den Zielen der Gemeinde Juist gesteuert werden. Insbesondere sollen hier Ferienwohnungen nicht zugelassen werden, da dieses nicht den städtebaulichen Erfordernissen der Gemeinde entspricht.

Das Plangebiet soll entlang der Flurstücksgrenze gegliedert werden. Für das Flurstück 173/3 mit Haus Eckhardt ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets geplant, wobei die Wohnnutzung auf Personen mit dem Lebensmittelpunkt auf Juist beschränkt und insofern Zweitwohnungen sowie des Weiteren Ferienwohnungen ausgeschlossen werden sollen. Auf dem Flurstück 173/4 mit dem ehemaligen Inselhospiz ist geplant, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim und Dauerwohnen“ festzusetzen. Hier ist das Dauerwohnen ebenfalls auf die Wohnnutzung auf Personen mit dem Lebensmittelpunkt auf Juist ausgerichtet. Zudem sollen kleinere ergänzende Nutzungen zur Quartiersbelebung zugelassen werden.

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

Betroffenheit
§ 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
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

Betroffenheit
§ 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 Vorranggebiets 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.

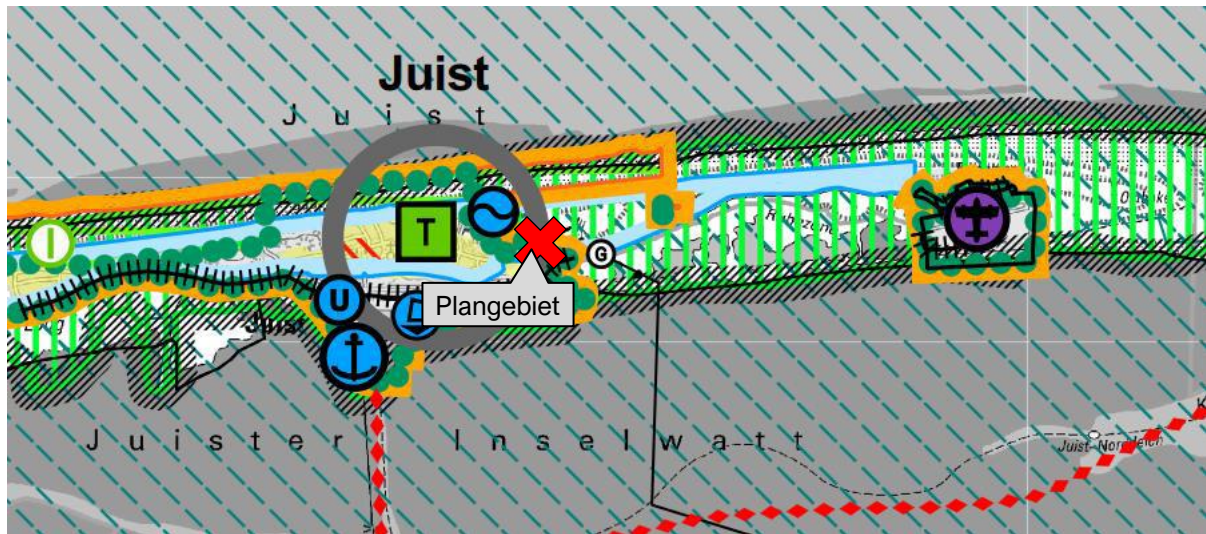


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (2018)

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 Schuttdünenbereiche auf den Inseln sind von baulichen Anlagen freizuhalten. (Kapitel 1.3 Ziffer 03)

Die geplante Nutzung mit Erhalt der Bausubstanz steht den Belangen der Raumordnung nicht entgegen. Die Deichschutzzone und die Schuttdünen werden von der Planung nicht berührt.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Da nur eine Wohnnutzung und eine Nutzung zu Erholungszwecken zugelassen wird, sind keine Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Die ergänzenden Nutzungen wie Kiosk, kleine Läden, Bistro oder Café sind gebietsverträglich.

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. Zugleich soll die ursprüngliche Nutzung als Erholungsheim zugelassen werden. Mit der

Planänderung wird innerhalb vorhandener Bausubstanz Flächen für dauerhaftes Wohnen gesichert. 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

Mit der weiteren Zulässigkeit als Erholungsheim wird der Belang der Erholung im Plangebiet berücksichtigt.

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 Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz zu Wohnzwecken bzw. als Erholungsheim 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 Weiternutzung des ehemaligen Inselhospiz und des Haus Eckhard erfolgt der Erhalt und die Sicherung vorhandener Bausubstanz. Die das Gebäude umgebende Dünenlandschaft bleibt erhalten. 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. Die Baugrenzen sind dabei eng an die Bestandsbebauung angelehnt. Ausgewiesen sind Sondergebiete mit einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,4.

Im aktuellen Zustand präsentiert sich das Gebiet als bereits bebauter Bereich mit dem kompakten Gebäudekomplex nördlich der Flugplatzstraße und einem zurückliegenden Gebäude (Haus Eckhart). Der Bereich umfasst den Hauptgebäudekomplex auch Nebenanlagen mit gepflasterten Zugangsbereichen, Fahrradstellplätzen und sonstigen Aufenthalts- und Abstellbereichen, das rückwärtige Gebäude ist durch eine gepflasterte Zuwegung erschlossen. Auch verläuft im Südosten die Zuwegung zum Friedhof (Dünenstraße) und im Norden begrenzt der Fußweg den Geltungsbereich.

Die unmittelbar 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. Insgesamt ist das an den Siedlungsbereich anschließende Umfeld den gesetzlich geschützten Küstendünen zuzuordnen, die

zum einen Graudünengrasflur, aber auch als Küstendünengehölz ausgeprägt sind. Es kommt auch Kartoffelrosen-Gebüsch der Küstendünen auf.

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 In einem Abstand von rund 200 m liegt im Nordwesten das Wasserwerk.

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.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird maßgeblich durch das ein- bis dreigeschossige, kompakte Bestandsgebäude des Inselhospiz sowie das nördlich gelegene Haus Eckhart bestimmt. Im Süden grenzt die Flugplatzstraße mit weiteren, unterschiedlichen Baukörpern an. Sowohl das kompakte Gebäude des Inselhospiz als auch das nördliche, rückwärtige Gebäude ist in die naturnahe 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 (Friedhofsweg/ Dünenweg) und nördlich des Plangebietes, erlebbar ist.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 a weist eine Gesamtfläche von 9.935 m² auf, wobei 1.392 m² als Reines Wohngebiet, 3.023 m² als Sonstige Sondergebiete, 156 m² als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und 5.363 m² als private Grünflächen festgesetzt werden.

Die Umsetzung der Planung erfolgt bestandsorientiert und die Gebäude bleiben erhalten. Die Umgestaltung und Umnutzung der Bestandsgebäudes lässt auch die Ergänzung um einzelne Terrassen und Balkone zu. 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 Festsetzungen zu 7 a abgeleitet. Zur besseren Übersicht wird daher zunächst der planungsrechtliche Bestand dem des

² NIBIS Kartenserver (2026): 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 (2026): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Vorhabens gegenübergestellt, woraus sich dann die Änderungen ableiten lassen. Diese werden auch in Hinblick auf Auswirkungen und Eingriffsregelung beurteilt.

Bebauungsplan Nr. 7	Bebauungsplan Nr. 7 a	Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer ein- bis dreigeschossigen Bauweise Anteilige Fläche des SO und der nicht überbaubaren Bereiche: rd. 4.600 m² x GRZ 0,4 = 1.840 m²	Sondergebiet mit einer mit einer GRZ von 0,5 und bestandsorientierte Ausweisung des Baufeldes SO-Ausweisung: auf 3. 023 m² x GRZ 0,5 = 1.512 m²	Übernahme der Bauflächen entsprechend der Gebäudekubatur und Zulässigkeit von Terrassen und Balkonen innerhalb der Baugrenzen. Gegenüber dem Bestand und der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich mit der bestandsorientierten Festsetzung keine Erhöhung der Inanspruchnahmen. Insgesamt wird die SO Fläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche zugunsten der Grünfläche reduziert. Sowohl planungsrechtlich als auch gegenüber dem Bestand ergibt sich keine höhere Auslastung der Flächen. - Keine Auswirkungen, - Kein Eingriff
Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer dreigeschossigen Bauweise	Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4	Gegenüber dem Bestand und der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich mit der bestandsorientierten Festsetzung keine Erhöhung der Inanspruchnahmen; vielmehr eine Rücknahme der GRZ 1, wobei die anteilige Fläche angepasst wurde. Sowohl planungsrechtlich als auch gegenüber dem Bestand ergibt sich keine höhere Auslastung der Flächen. - Keine Auswirkungen, - Kein Eingriff
Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf 156 m²	Festsetzung der Zuwegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Gegenüber der Zuwegung innerhalb der SO-Festsetzung keine Änderung: Kein Eingriff
Grünfläche mit Erhaltungsgebot anteilig rd. 3.100 m²	Grünfläche mit Erhaltungsgebot (Düne) 5.363 m²	Bestandsorientierte Übernahme der Grünfläche; Erweiterung gegenüber Planrecht: - Keine Auswirkungen, - Kein Eingriff

Insgesamt ergeben sich mit der bestandsorientierten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 a keine relevanten Änderungen gegenüber der Ausgangssituation. Erhebliche Beeinträchtigung

gen 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 Bebauungsplan Nr. 7 a 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 als Dünenkomplex erhalten bleiben. Das Erhaltungsgebot aus dem B-Plan Nr. 7 wird übernommen, jedoch an die vorhandene Abgrenzung der Grünfläche angepasst und es wird die Zweckbestimmung Düne übernommen. Innerhalb dieser Fläche soll der vorhandene Bestand aus Bäumen und Sträuchern sowie der Dünenstruktur erhalten bleiben.

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 Vogelnester 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.

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 bereits vorhandene Baukörper, die umgenutzt und modernisiert werden.

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, Westen und Osten 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; durch die erweiterte Grünflächenausweisung (Schutzdüne) mit Überlagerung als Fläche zum Erhalt der Düne wird dieser Bereich gesichert.

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 nördlich des Gebäudes verlaufenden Weg – 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

Mit der weiterhin zugelassenen Nutzung als Erholungsheim wird eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Hierdurch können sichert Arbeitsplätze geschaffen und die Belange der Wirtschaft unterstützt werden.

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

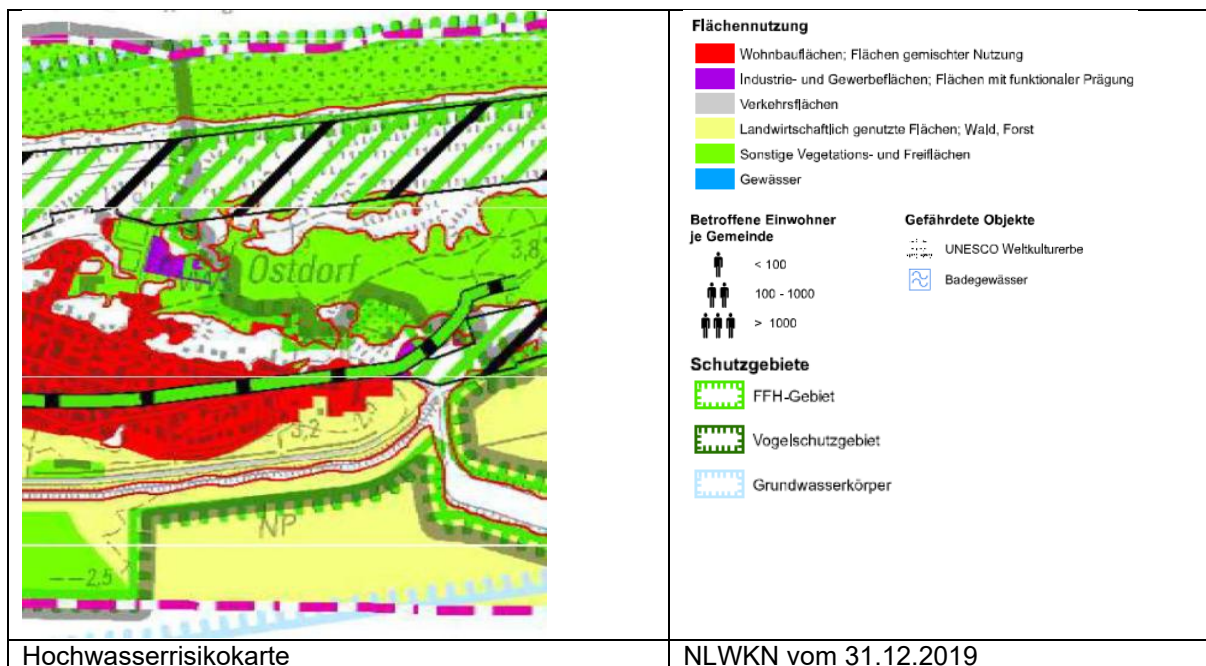
Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Interessengebiet der militärischen LV- Radaranlage Brockzettel. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm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

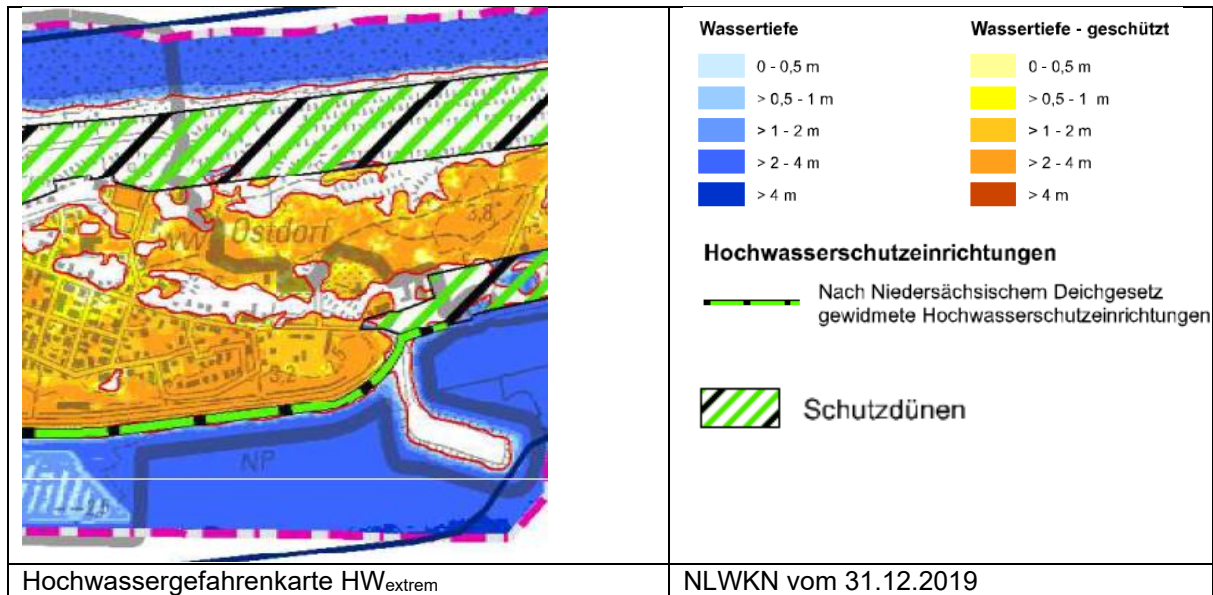
4.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

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 Weiternutzung 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 weitergenutzt 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 Wohnnutzung bzw. Erholungsnutzung aus einer bereits zuvor versiegelten Fläche genutzt wird. Zudem wird der vorhandene Baumbestand erhalten.

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

Wird im Verfahren ergänzt.

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

Wird im Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Ziel, im Plangebiet das Dauerwohnen zu stärken und die Nutzung als Erholungsheim weiter zuzulassen. Hierzu werden für das ehemalige Inselhospiz ein Sondergebiet und für das Haus Eckhard ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Sondergebiet

Das ehemalige Inselhospiz wurde bisher als Freizeit- und Begegnungsstätte und Erholungsheim genutzt und hat bestimmte Personengruppen angesprochen. So wurde „Bezahlbare Erholung“ für Gruppen-, Familien- und Einzelreisende“ und Arbeitsplätze in der Gastronomie für Menschen mit und ohne Behinderung angeboten. Die Inselgemeinde möchte sicherstellen, dass dieses Spektrum auch weiter angeboten werden kann. Klarzustellen ist, dass ein klassischer Beherbergungsbetrieb dort nicht erwünscht ist.

Das **Sondergebiet „Erholungsheim und Dauerwohnen“** dient dem Wohnen und der Erholung.

Zulässig sind:

- Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben,
- Erholungsheim, Freizeit- und Begegnungsstätte für soziale Zwecke,

Die Zulässigkeit von Wohnungen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist trägt der Zielsetzung Rechnung, Wohnraum für Insulaner und für Arbeitskräfte, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Nutzung als Erholungsheim, zu schaffen. Die Zulässigkeit als Erholungsheim und Freizeit- und Begegnungsstätte für soziale Zwecke soll die bisherige Nutzung sichern die Abgrenzung zum klassischen Beherbergungsbetrieb klarstellen. Nicht zulässig sind klassische Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen.

Ziel der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist insbesondere der Erhalt und die Weiternutzung des bildprägenden Gebäudes. Ergänzend zu den Hauptnutzungen Erholungsheim und Dauerwohnen sollen daher zur Belebung der Dünenstraße und des Quartiers auch ergänzende Nutzungen zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Kiosk, kleine Läden,

Bistro, Café.

Reines Wohngebiet

Entsprechend der Zielsetzung, Wohnraum für Insulaner und für Arbeitskräfte zu schaffen, sollen im Haus Eckhart Dauerwohnungen planungsrechtlich gesichert werden. Daher erfolgt die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Zweitwohnungen sollen hier nicht zugelassen werden. Daher wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet 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 sind. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Nach § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach § 3 Abs. 2 BauNVO sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die Vorschrift begründet keine selbständige Nutzungsart, sondern befasst sich mit einer besonderen Erscheinungsform des Wohnens unter den Bedingungen der Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit und damit mit einer Unterart des Wohnens. Die Wohnnutzung mit der Ausrichtung auf Seniorenwohnen oder Pflege ist daher im reinen Wohngebiet zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im reinen Wohngebiet 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. Mit dem Ausschluss soll die Schaffung von Wohnraum gefördert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet

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.

Bei einer Wohnnutzung ist der Baukörper jedoch gegebenenfalls den Terrassen und Balkone zu ergänzen. Diese und sonstige mit dem Gebäude verbundene Anlagen sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Daher wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, die den bestehenden Baukörper einschließlich möglicher Flächen für Balkone, Terrassen und kleinere Anbauten sowie Rampen und Treppenanlagen. Die Grundflächenzahl von 0,5 lässt jedoch keine höhere Versiegelung zu als der Ursprungsplan, da das Sondergebiet als anrechenbare Bezugsgröße reduziert wurde.

Es gilt eine 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. 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 ($= \pm 0,00$ in Schnittzeichnung). Dieser wurde durch ein Höhenmaß 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.

Reines Wohngebiet

Für das reine Wohngebiet werden entsprechend dem Ursprungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sichern den Bestand des Baukörpers.

6.3 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen

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. Die Festsetzung soll kleinere Nebengebäude zur Unterbringung von z.B. Fahrrädern oder Gartengeräten ermöglichen. Die Festsetzung gilt für jeweils ein Nebengebäude.

6.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des nördlich gelegenen Grundstücks mit dem Haus Eckhart wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

6.5 Grünflächen

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

6.6 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. 9.935 m² auf. Die städtebaulichen Daten erfassen folgende Gebietskategorien.

Sondergebiet	3.023 m ²
Reines Wohngebiet	1.932 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	156 m ²
Private Grünfläche	5.363 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 Bebauungsplanes 7a beigelegt.

Juist, den

Der Bürgermeister