



## Öffentliche Bekanntmachung

### Öffentliche Auslegung

#### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m.3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung „Bant Eyland“

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 11.05.2022 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14, 2. Änderung ist aus dem abgedruckten Übersichtsplan zu ersehen. Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegen folgende Flurstücke: 1/59 und 1/62 der Flur 5, Gemarkung Juist. Die städtebauliche Zielsetzung der Inselgemeinde Juist ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Dauerwohnraum in Form von Reihen- und Doppelhäusern zu schaffen, um Wohnraum für Insulaner und Arbeitskräfte zu schaffen.

Anlass für die erneute Auslegung ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Reinen Wohngebiet (WR1). **Konkret betrifft dies die Änderungen des zweiten Absatzes der textlichen Festsetzung § 1, sodass die dortigen Ausnahmen künftig nur für das Wohngebiet WR 2 gelten.**

Diese Änderungen machen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Änderungen sind in den Planunterlagen **gelb hervorgehoben**. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Auslegung mit einer **verkürzten Frist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB**.

Der **geänderte Entwurf** des Bebauungsplanes Nr. 14, 2. Änderung „Bant Eyland“ mit der Begründung kann entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Zeit vom

**06.05.2026 – 21.05.2026**

im Internet unter folgenden Adressen eingesehen werden:

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

sowie

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

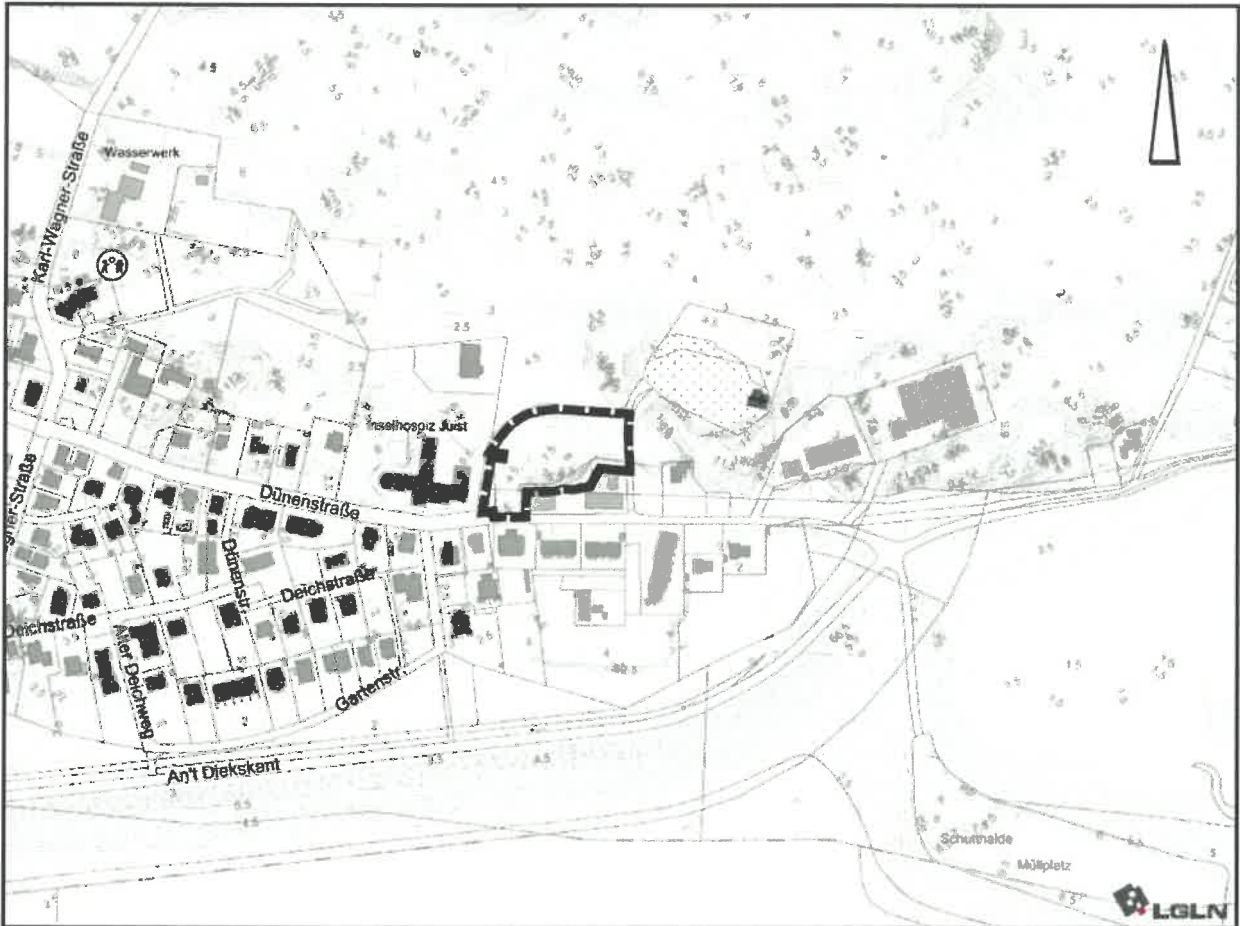
Im o. g. Zeitraum können die Planunterlagen auch im Rathaus, Strandstraße 5, 26571 Juist, während der Dienststunden eingesehen werden. Die Offenlage erfolgt im 3. Obergeschoss des Rathauses, Strandstraße 5, 26571 Juist, vor den Räumen 31 und 32 zu den üblichen Öffnungszeiten: montags bis donnerstags: 9:00 – 12:00 Uhr und 15:00 – 16:00 Uhr, freitags: 9:00 – 12:00 Uhr.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist **elektronisch (per E-Mail an: [bauverwaltung@juist.de](mailto:bauverwaltung@juist.de)), schriftlich oder mündlich zur Niederschrift** abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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.

Mit Abgabe einer Stellungnahme erklärt die betroffene Person ihr Einverständnis, dass personenbezogene Daten (Name, Anschrift, Grundstücksdaten) zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens verarbeitet werden. Dies erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und unter Beachtung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Der Bürgermeister

  
(Dr. Tjark Goerges)



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Diese Bekanntmachung wurde am 04.05.2026 im Internet unter [www.gemeinde-juist.de](http://www.gemeinde-juist.de) und im amtlichen Bekanntmachungskasten der Inselgemeinde Juist am Rathaus nachrichtlich veröffentlicht.

Ausgehängt am: 04.05.2026

Unterschrift: A. SJD

Die Veröffentlichung ist am 04.05.2026 im Bekanntmachungskasten veröffentlicht worden und kann abgehängt werden.

Entfernt am: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

# 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

## Planunterlagen

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

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.

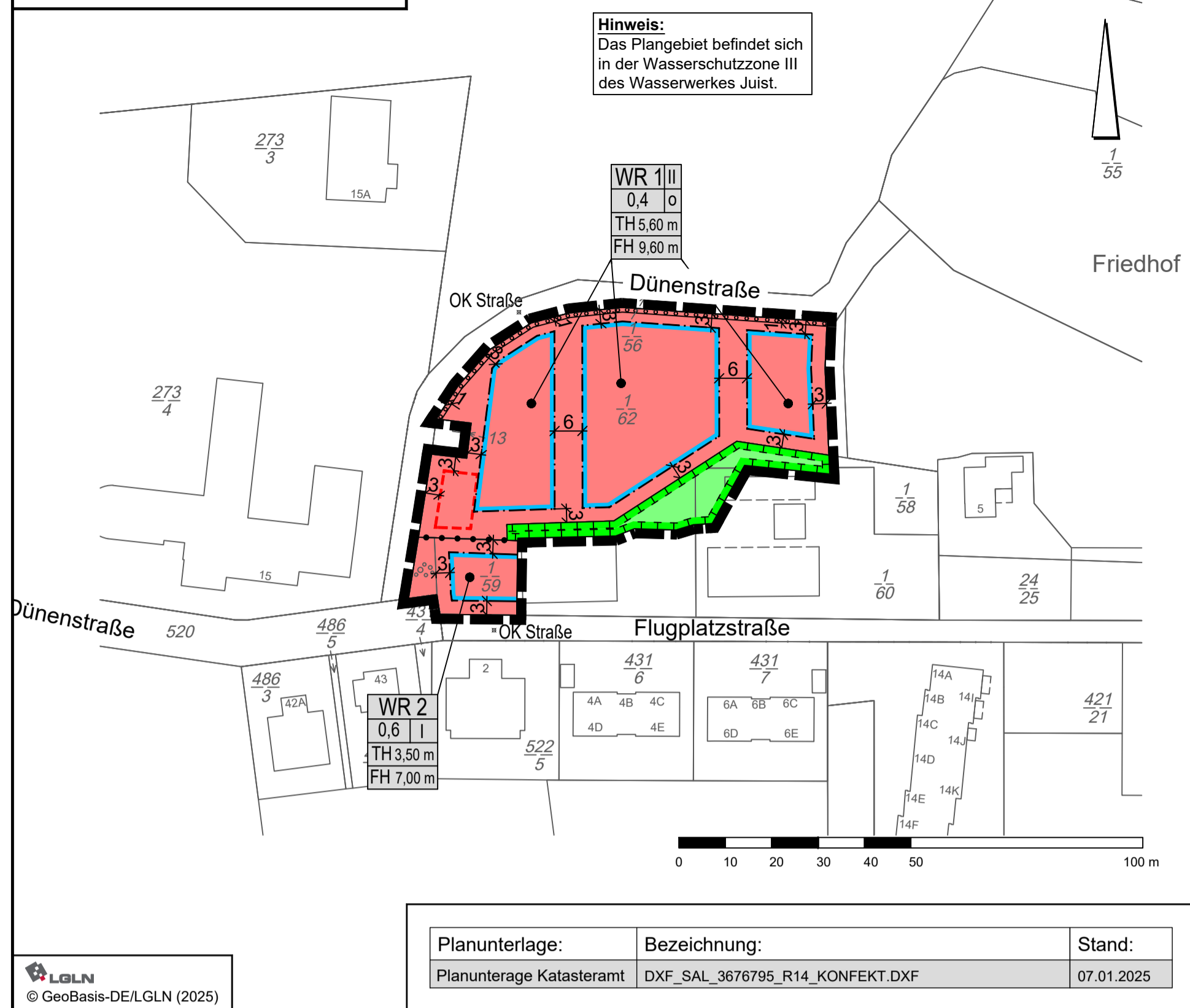
Juist, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den ..... GEMEINDEJUIST  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 3,50m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe  
FH 7,00 m FH= Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o Offene Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche
- 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
- 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

- Reines Wohngebiet**  
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im reinen Wohngebiet WR 1 und WR 2 als Untertyp 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 im 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.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)**  
Die in der Planzeichnung angegebenen Trauf- 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 Straßennachse auf die Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade.  
Unterer Bezugspunkt für das WR 2 ist die Oberkante der Flugplatzstraße, gemessen senkrecht von der Straßennachse auf die Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade.
- Garagen und Stellplätze**  
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze für Pkw unzulässig.
- 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.
- 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 Flügelnötkerich (*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 Flügelnötkerich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig. Für standortgerechte Gehölze ist die nachfolgende Gehölzliste zu beachten.
- 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.  

<b>Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen</b>	
Häsel	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 Wasserschutzzones Juist.
- Die Bestimmungen der Verordnung der Bezirksregierung für den Regierungsbezirk Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzzones für die Brunnen der Wasserwerke auf der Insel Juist (Wasserschutzzonenverordnung Juist) vom 07.02.1969 (Amtsblatt der Regierung in Aurich Nr. 3/1969) sind zu beachten.
  - Das Auffüllen der Baugrundstücke mit Fremdböden 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 verschwendende 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 warmerfarbiger Lichtfarbe und Lichttemperaturen von maximal 3000 Kelvin.

**Abfall- und Bodenschutz**  
Im Plangebiet ist mit sulfatursäuren Böden zu rechnen. Bei Eingriffen in sulfatursäure 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 anfallt 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 ostriesischen 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 unbekannt Altdeponierungen 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 Bauarbeiten 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.

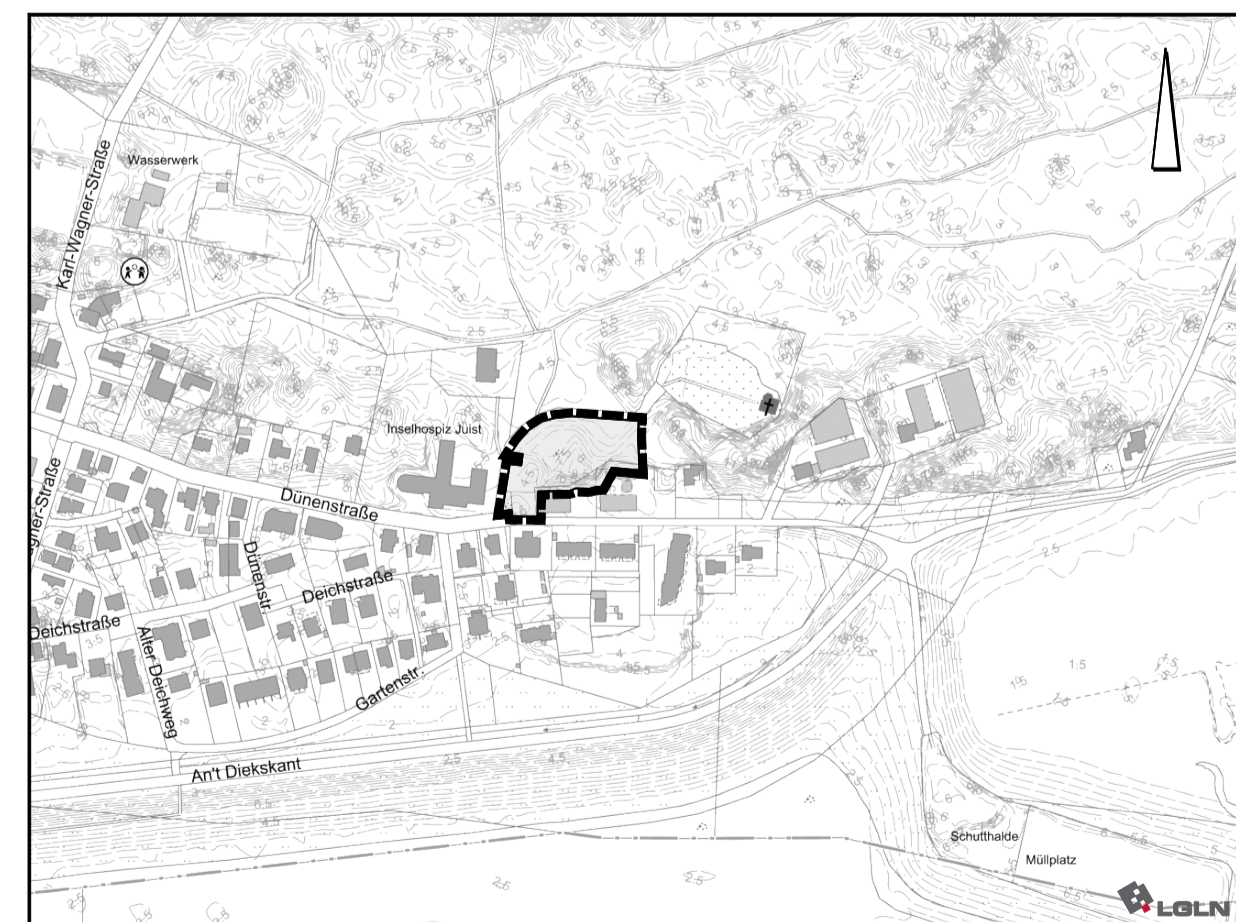
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflöckerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

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

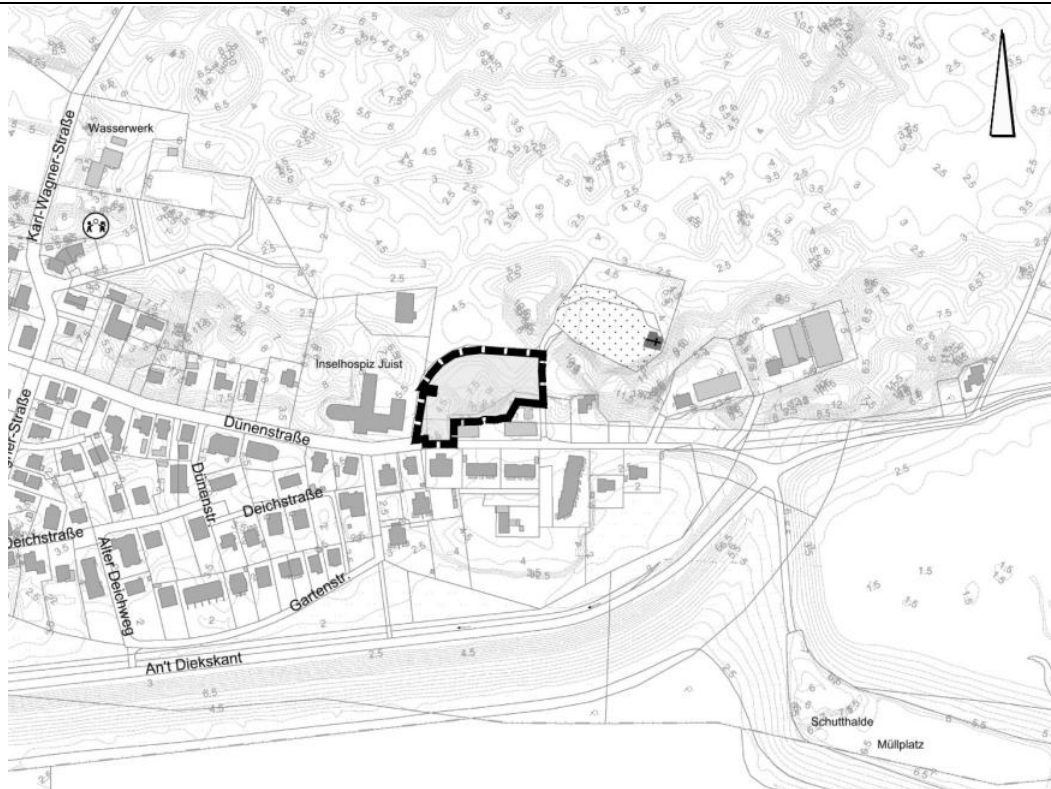
NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg  
Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
Postfach 5335 26043 Oldenburg  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de



# Gemeinde Juist

## Landkreis Aurich

### 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14



**Begründung**

**Geänderter Entwurf**

**April 2026**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass .....	5
1.2 Rechtsgrundlagen .....	5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	5
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
<b>2 Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Flächennutzungsplan.....	5
2.2 Bebauungspläne.....	6
2.3 Standort- und Variantenprüfung für Wohnbauflächen .....	7
<b>3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>9</b>
4.1 Belange der Raumordnung.....	12
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	13
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	14
4.4 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung .....	15
4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung .....	15
4.6 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	16
4.7 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes .....	16
4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	16
4.9 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	19
4.10 Da die Grundstücke im Plangebiet zusammenhängend bebaut werden sollen, besteht die Möglichkeit, den Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Belange des Verkehrs .....	20
4.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	21
4.12 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	22
4.13 Abfall- und Bodenschutz .....	24

<b>5</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse dereteiligungsverfahren .....</b>	<b>25</b>
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	26
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	26
5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	27
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	27
<b>5.5</b>	<b>Erneute öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>29</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	30
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	30
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen .....	30
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	30
6.6	Flächen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) .....	31
<b>7</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>31</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	31
7.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	32
<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>		<b>33</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>33</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	33
1.2	Verträglichkeit gegenüber den Zielen von Natura 2000.....	33
1.3	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	35
1.4	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) .....	38
1.4.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	40
1.4.2	Prüfung der Verbotstatbestände .....	40
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>41</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	42
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	42
2.1.2	Fläche und Boden .....	43
2.1.3	Wasser .....	43
2.1.4	Klima und Luft .....	44
2.1.5	Landschaft .....	45

2.1.6	Mensch .....	45
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	46
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	46
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	47
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	48
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	48
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser .....	49
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	49
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	49
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	49
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	50
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	50
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	50
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	50
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	52
2.3.3	Ausgleichserfordernis / Eingriffsregelung.....	53
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	54
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	54
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>55</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	55
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	55
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	56
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	56
	<b>Anhang zum Umweltbericht.....</b>	<b>57</b>

Anlagen:

Geruchsgutachten: Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Kiefernstraße 14-16,  
49808 Lingen, Stand 18.07.2025

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

## **Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Der Gemeinde Juist möchte ein Planvorhaben zur Errichtung von Dauerwohnraum in Form von Reihen- und Doppelhäusern umsetzen, um Wohnraum für Insulaner und Arbeitskräfte zu schaffen. Die projektierte Fläche ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 14 als Grünfläche festgesetzt. Um das Vorhaben zum Zwecke des Wohnens zu ermöglichen, stellt die Gemeinde Juist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 auf.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ostdorf der Gemeinde Juist. Es umfasst die neu vermessenen Flurstücke 1/59 tlw. und 1/62 der Flur 5, Gemarkung Juist der Gemarkung Juist. In der Planzeichnung ist noch die bisherige Bezeichnung der Flurstücke gekennzeichnet. Die Plangrundlage wird im weiteren Verfahren aktualisiert. Der genaue Geltungsbereich ist der Abgrenzung in der Planzeichnung und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

#### **1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Das Plangebiet wird im Norden über die Dünenstraße erschlossen. Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Dünenlandschaft (Graudüne) mit starkem Bewuchs durch die Kartoffelrose. Diese Nutzung setzt sich in östlicher Richtung fort. Im Nordosten befindet sich ein Friedhof, welcher ebenfalls an die Dünenstraße angebunden ist.

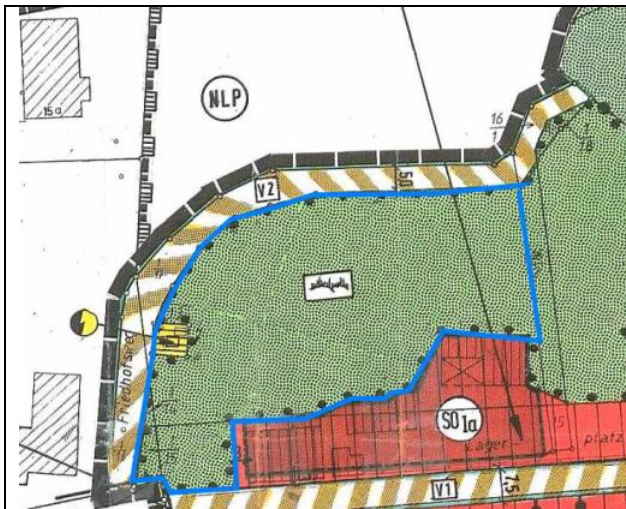
Das Plangebiet wird im Süden über die Flughafenstraße erschlossen. Dort befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude, das derzeit als Lagerhalle für einen Baubetrieb fungiert. Zudem sind offene Lagerflächen vorhanden. Im Westen grenzt das „Haus der Vielfalt“ an, welches im Eigentum der Kirche ist, an. Im Nordwesten liegt das „Haus Eckert“, welches ebenfalls im Eigentum der Kirche ist. Südlich sowie östlich des Plangebietes befinden sich Wohnbebauungen, Ferienwohnungen und Beherbergungseinrichtungen.

### **2 Kommunale Planungsgrundlagen**

#### **2.1 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.

## 2.2 Bebauungspläne



Das Plangebiet gehört zum **Bebauungsplan Nr. 14**. Der Bereich des Planvorhabens ist Bestandteil einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne“ und einer Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bepflanzungen.

Im Nordosten ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

Im südlich angrenzenden Sondergebiet für Kur- Heil- und Erholungszwecke SO 1a sind der Inselversorgung dienende Gewerbebetriebe aller Art, die mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind, zulässig. Zudem ist betriebsbezogenes Wohnen zugelassen. Es sind zwei Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,7 einer Geschossflächenzahl von 1,2 und eine maximale Traufhöhe von 3,50 m zulässig.

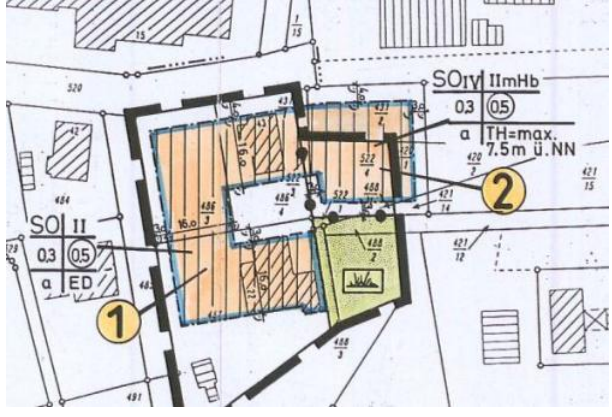
Nördlich und südlich grenzen eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (im Süden Flugplatzstraße, im Norden Friedhofstraße) an. Zudem ist eine Versorgungsfläche im Westen festgesetzt.

### Rechtskräftiger B-Plan Nr. 14



Südlich der Flugplatzstraße gilt der Bebauungsplan Nr. **14, 1. Änderung**. Hier gelten Sondergebiete für Kur- Heil- und Erholungszwecke SO V mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden, Wohnungen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen /Appartements.

Es sind zwei Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und eine maximale Traufhöhe von 7,50 bis 8,50 m zulässig.

<p>Rechtskräftiger B-Plan Nr. 14, 1. Änderung</p> 	<p>Südwestlich der Flugplatzstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung. Hier gelten Sondergebiete für Kur- Heil- und Erholungszwecke. Im SO IV sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen /Appartements und betriebsbezogenes Wohnen zulässig.</p> <p>In den Sondergebieten sind zwei Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zulässig.</p>
<p>Rechtskräftiger B-Plan Nr. 7, 2. Änderung</p>	

Im südlichen Anschluss der o.g. Bebauungspläne wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan V 6 aufgestellt. Hier sind Ferienwohnungen und Dauerwohnungen mit einem Mindestanteil von 20 % der Wohnfläche vorgesehen.

### 2.3 Standort- und Variantenprüfung für Wohnbauflächen<sup>1</sup>

2015 gründete sich die Juist - Infrastruktur und Wohnen eG mit dem Ziel die Wohnraumsituation auf Juist zu verbessern. Mittels einer Online-Befragung eine Bedarfsabfrage zur Wohnraumsituation auf der Insel Juist durch durchgeführt. Im Ergebnis wurden 89 Wohneinheiten angemeldet, die für kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf zu decken sind. Für den kurzfristigen Bedarf sollen ca. 50 Wohnungen bereitgestellt werden. Ziel ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum für bezahlbare Wohnungen, insbesondere Mietwohnungen, die den Bedarf nach Wohnraum für Privatpersonen und Wohnungen für Mitarbeiter der ortsansässigen Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe decken sollen. Aufgrund der beengten Flächenverhältnisse werden auch verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser angestrebt. Die Gemeinde hat daher 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. Ziel ist dabei, zusätzlichen Wohnraum auf die jeweiligen Inselabschnitte Loog, Billstraße, Dorf und Ostdorf zu verteilen. Es wurden 21 Flächen untersucht und 15 Flächen für geeignet empfohlen, davon müssen jedoch 9 Flächen den Biotopschutz überwinden. Das Plangebiet gehört als Fläche 2 zu den letztgenannten Flächen, die damit bedingt empfohlen werden. Im Vergleich zu den anderen Flächen kann hier jedoch die höchste Anzahl an Wohnungen erzielt werden.

Im Hinblick auf die bereits vorgelegte Konzeptplanung zur Entwicklung der Potentialfläche 2 im Ostdorf wurde geprüft, ob es vor dem Hintergrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche eine geeignete Alternative gibt. Um den Wohnungsbedarf kurz- bis mittelfristig zu decken, ist es erforderlich, mehrere der in Frage kommenden Potenzialflächen zu entwickeln, da keine der Einzelflächen den Bedarf an Wohnraum allein deckt. Mit der Prüfung der Potentialflächen ergeben sich neben der Fläche 2 im Ostdorf noch weitere Flächen, die grundsätzlich als entwickelbar einzustufen sind. Dabei sieht die Gemeinde die Flächen als Alternative an, wenn eine vergleichbare Anzahl Wohnungen wie in der Fläche 2 geschaffen werden kann.

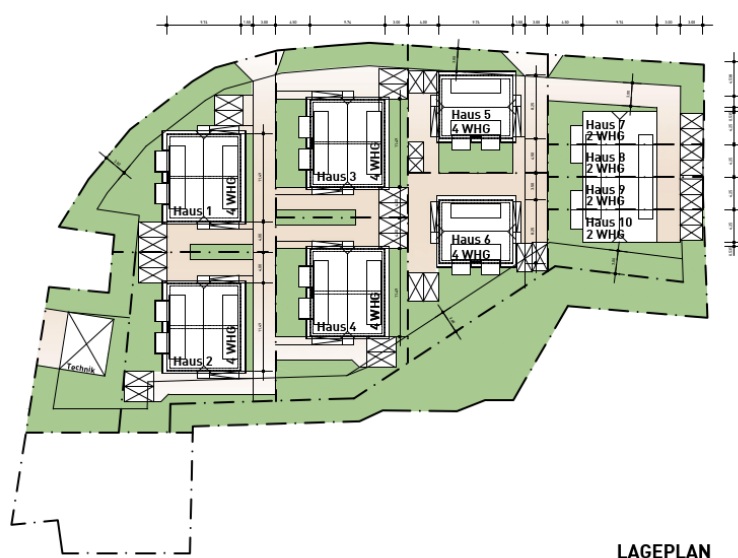
<sup>1</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg, Dezember 2023

In dieser Größenordnung stellt sich nur die Fläche 1b im Ostdorf dar. Hier ist jedoch, wie auch im Falle der hierzugrundeliegenden Fläche, der Biotopschutz zu überwinden, sodass sich hierdurch keine Alternative zur Fläche 2 ergibt. Kleinere Potenzialflächen mit geringerer Wohnungsanzahl, die in ihrer Summe ebenfalls die gleiche Anzahl an Wohnraum schaffen können, erfordern teilweise ebenfalls eine Überwindung des Biotopschutzes oder stellen unter Anbetracht der notwendigen Wohnungen keine Alternative, sondern eine Ergänzung der hier zugrundeliegenden Fläche dar. Die Gemeinde Juist kommt nach der Standort- und Alternativenprüfung zum Ergebnis, dass aufgrund des öffentlichen Interesses zur kurz- bis mittelfristigen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum keine Alternative zur Entwicklung der Fläche 2 im Ostdorf besteht.

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Juist hat sich zum Ziel gesetzt, Dauerwohnraum (Miete und Eigentum) für Juister Bürgerinnen und Bürger zu sichern, insbesondere im Rahmen von zukünftigen Neubau- maßnahmen bzw. weiteren Neustrukturierungen der Grundstücke. Die stetige Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen sowie Ferienwohnungen verändert nicht nur die Bau-, sondern auch die Bewohnerstruktur auf der Insel nachhaltig. Es gilt daher dem in der Vergangenheit eingesetzten Veränderungsprozess entgegenzuwirken und eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Insel zu gewährleisten. Dabei spielen insbesondere die Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Strukturen eine wichtige Rolle. Die Attraktivität der Insel und der Erhalt der verschiedenen Angebote kann nur aufrecht gehalten werden, wenn ein gewisser Anteil der Bevölkerung ganzjährig und dauerhaft auf der Insel ansässig ist.

Auf einer ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche südlich des Friedhofswegs und nördlich der Dünen- straße/Flugplatzstraße, die sich im Eigentum des Amtes für regionale Landentwicklung Weser- Ems, Norden befindet, sollen daher geförderte Mietwohnungen und Unterkünfte für Inselbewohner und Mitarbeiter geschaffen werden. Vorhabenträger ist die Juist - Infrastruktur und Wohnen eG, die eine Konzeptplanung zur Schaffung des „Wohnquartier Bant Eyland“ im Ost- dorf vorgelegt hat.



Geplant sind Doppel- und Reihenhäuser ausschließlich zum Dauerwohnen für Insulaner und für Arbeitskräfte, die auf der Insel Juist beschäftigt sind. Die Entwicklung dieser Fläche mit einem energieeffizienten Konzept ermöglicht die Schaffung von ca. 30 Wohnungen, die in verdichteten Bauformen geförderten Wohnraum für Inselbewohner und Saisonarbeitskräfte bereitstellen soll. Mit der verdichteten Bauform wird dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Abbildung 1: Konzeptplanung „Wohnquartier „Bant Eyland“, Stand: 06/2023

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 14 setzt im Bereich des Planvorhabens bisher eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne“ sowie eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung fest. Um das geplante Vorhaben, welches den Zielen der Gemeinde entspricht, planungsrechtlich zu ermöglichen, soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Teilfläche östlich der Einmündung Dünenstraße/Flugplatzstraße als Baufläche festgesetzt werden, um die bauliche Nutzung an der Flugplatzstraße zu arrondieren. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, die gewerbliche Nutzung baulich zu erweitern oder ebenfalls Wohnraum zu schaffen.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen Dünenstandort, mit Ausprägung von gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG. Von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes (...) kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

- *dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses,*
- *einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist (...).*
- *die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichungen mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.*

Der öffentliche Belang ergibt sich aus den o.g. Ausführungen zum Wohnraumbedarf in Kapitel 2.3. Mit der Umsetzung des Wohnquartiers Bant Eyland mit rd. 30 Wohnungen kann der kurz- bis mittelfristige Bedarf im Ostdorf gedeckt werden. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben. Das Land Niedersachsen hat zur konkreten Fläche bereits die Bereitschaft zum Abschluss von Erbbaurechtsverträgen bekundet. Zudem wurden landesseitig Fördermittel bewilligt, sodass eine zeitnahe Planung und Realisierung möglich sind.

Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Gemeinderat am 11.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zum „Bebauungsplan 14b, 2. Änderung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB“ gefasst.

Der Antrag auf Befreiung von den Verboten des Gesetzes zum Biotopschutz wurde vom Landkreis Aurich mit Schreiben vom 03.07.2025 bewilligt.

#### **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. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

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**

	<b>Betroffenheit</b>
	§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung

	<b>Betroffenheit</b>
	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 4.12
	§ 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 4.4
	§ 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 4.5
	§ 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 4.6
	§ 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 4.7
	§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
	Im Umfeld des Plangebietes sind Einrichtungen für kirchliche Zwecke vorhanden.
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
	a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
	siehe Kapitel 4.8
	b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
	siehe Kapitel 4.8
	c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
	siehe Kapitel 4.8
	d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
	siehe Kapitel 4.8
	e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
	f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
	siehe Kapitel 4.8

<b>Betroffenheit</b>	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,	
	siehe Kapitel 4.8
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	siehe Kapitel 4.8
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
	siehe Kapitel 4.8
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Die Schaffung von Wohnraum auch für Arbeitnehmer trägt den Belangen der Wirtschaft Rechnung.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Nicht betroffen
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Die Schaffung von Wohnraum auch für Arbeitnehmer sichert Arbeitsplätze.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
	siehe Kapitel 4.9
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
	siehe Kapitel 4.9
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Eine Überprüfung unter Zuhilfenahme des NIBIS Kartenservers ( <a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a> , 12.08.2024) hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes keine Rohstoffvorkommen zu erwarten sind. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf mögliche Rohstoffvorkommen zu Tage treten, ist unverzüglich die zuständige Behörde der Gemeinde Aurich zu informieren.
§ 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 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Interessengebiet der militärischen LV- Radaranlage Brockzetel. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

<b>Betroffenheit</b>	
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	siehe Kapitel 2.3
§ 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	
	Aufgrund der inseltypischen Strukturen verbleiben ausreichend Grün- und Freiflächen
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
	siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
	siehe Kapitel 4.8
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
	siehe Kapitel 4.3

## 4.1 Belange der Raumordnung

### Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) stellt für weite Teile der Gemeinde Juist ein Biotop dar.

### 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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich (2018) stellt die Gemeinde Juist als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dar. Das Plangebiet liegt randlich eines Biotopverbundes sowie eines Vorranggebietes für Natur und

Landschaft. Ebenso liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes zur Trinkwassergewinnung. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Wasserwerk dargestellt. Zudem grenzt nordwestlich des Plangebietes der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ an.

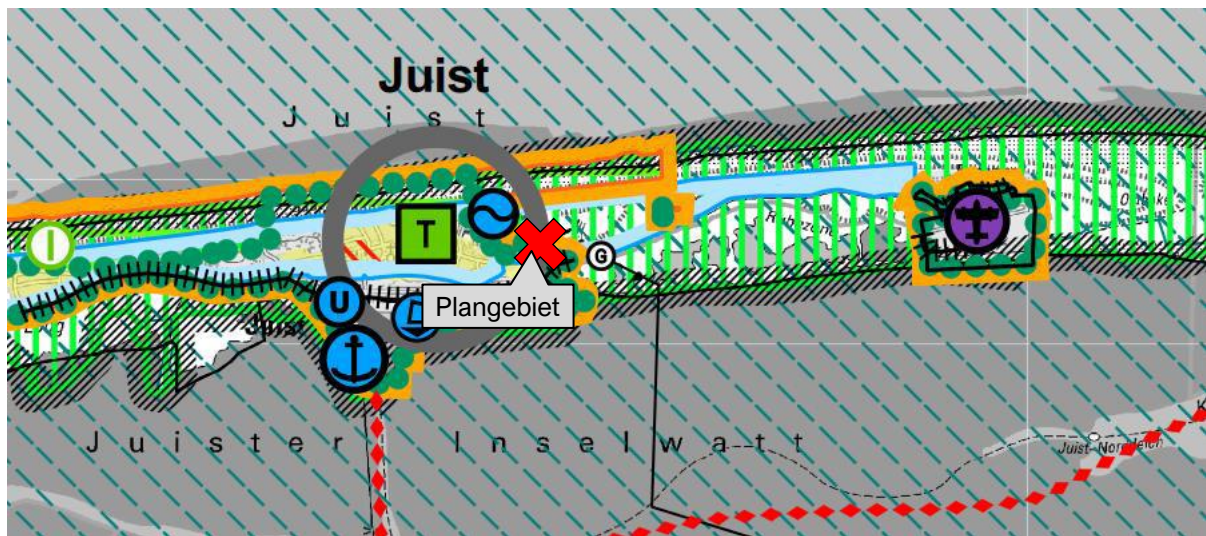


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (2018)

### 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 Bodenschutz- 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).

Zur Beurteilung der betreffenden Fläche hat die Gemeinde vorab eine Standort- und Variantenprüfung durchgeführt, um mögliche Potenzialflächen zur wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets zu identifizieren. Im Ergebnis stellt sich dar, dass die betreffende Fläche als bedingt geeignet eingestuft wird, jedoch aufgrund ihrer Größe und der damit einhergehenden möglichen Anzahl an zu errichtenden Wohnungen nahezu alternativlos ist und es keine vergleichbar großen Flächen gibt, die keinem Biotopstatus unterliegen. Weitere kleinerer Potenzialflächen können nur als Ergänzung zur Deckung des aufkommenden Bedarfs an Wohnraum betrachtet werden, da sie in ihrer Summe ebenfalls nicht den vollständigen Bedarf abdecken können. Daher gibt die Gemeinde dem öffentlichen Belang zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gegenüber dem Belang zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden den Vorrang, um die Wohnungsmarktsituation kurzfristig entspannen zu können.

### **4.3 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 geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). 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.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen des Klimaschutzes wird insbesondere durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Rechnung getragen. Nach § 32a NBauO sind ab dem 01.01.2025 Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dabei sind 50 % der Dachflächen mit Modulen zu belegen. Für die Umsetzungsebene wird im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind.

Des Weiteren sind die Nebengebäude des Vorhabens als Flachdächer mit der Ausbildung eines Gründachs geplant. Diese haben gegenüber konventionellen Flachdächern nachfolgende Vorteile:

- Gründächer heizen sich weniger auf und senken die Umgebungstemperatur bzw. kühlen diese ab, sie binden Staub, verbessern das Mikroklima und sorgen für einen verbesserten

Schallschutz. Insgesamt wird damit die Lebensqualität für die Anwohnenden insbesondere bei Hitzewellen deutlich verbessert.

- Zudem schützt die Begrünung das Dach vor UV-Strahlung und mechanischer Beschädigung. Die Reparatur- und Sanierungsanfälligkeit ist im Vergleich zu Dächern mit Pv Anlagen ohne Begrünung deutlich geringer.
- Gründächer speichern Regenwasser, verzögern den Wasserabfluss und helfen insbesondere bei den zunehmenden Starkregenereignissen gegen hohe Spitzenabflüsse. Dachbegrünungen speichern mindestens 40 – 50 % des Jahresniederschlags.
- Dachbegrünungen haben einen positiven Effekt auf die Biodiversität und helfen, den Rückgang der blütenbestäubenden Insekten zu mindert. Begrünte Dächer sind ein wichtiger Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Mit der Dachbegrünung und können Flächen für weitere Regenrückhaltungen wie Zisternen oder Regenrückhaltebecken eingespart werden.

Hinzukommend sollen im Geltungsbereich möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential für den Energieverbrauch.

#### **4.4 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung**

Ziel der Gemeinde ist es, den aufkommenden Bedarf an Wohnraum mittel- und kurzfristig zu decken. Hierbei steht die Schaffung von gefördertem Wohnraum für bezahlbares Wohnen im Vordergrund. Es sollen insbesondere Mietwohnungen, die den Bedarf nach Wohnraum für Privatpersonen und Wohnungen für Mitarbeitende der ortsansässigen Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe decken sollen, geschaffen werden. Wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat, verändert sich durch die stetige Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen sowie Ferienwohnungen auch die Bewohnerstruktur auf der Insel nachhaltig. Es gilt daher dem eingesetzten Veränderungsprozess entgegenzuwirken, um eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Insel zu gewährleisten. Dabei spielen insbesondere die Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen, aber auch der sozialen Strukturen eine wichtige Rolle.

Es besteht eine hohe Investitionsbereitschaft, bei den einheimischen Gewerbebetrieben, zur Schaffung von Mitarbeiterunterkünften. Aufgrund der beengten Flächenverhältnisse werden auch verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser angestrebt. Auch Betriebe mit einem kleineren Bedarf an Mitarbeiterunterkünften könnten in ein Reihenhaus investieren. Das vorliegende Planvorhaben erfüllt diese Kriterien und ist daher auf den benötigten Bedarf zugeschnitten.

#### **4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Ein Spielplatz befindet sich 330 m nordwestlich des Plangebietes und ist zu Fuß erreichbar. Eine Schule sowie eine Kindertagesstätte liegen 1,6 km westlich des Plangebietes. Ebenfalls im Westen, in einer Entfernung von 1,7 km, befindet sich ein Sportplatz. Das nächstgelegene Erholungsangebot ist das Strandhotel Kurhaus Juist, das 990 m entfernt ist. In 3,2 km westlich

liegt das Inselemuseum Juist. Ein Erlebnisbad befindet sich 400 m nordwestlich des Plangebietes und ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

#### **4.6 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauungsstruktur vor, die sich in der Dach- und Fassadengestaltung in die vorhandenen Siedlungsstruktur einfügt. Es sind geneigte Dächer mit Sattel- oder Krüppelwalmdach auf rechteckigen Baukörpern geplant. Die untergeordnete Wirkung der Nebenanlagen wird durch die Gründächer unterstützt. Randliche Heckenstrukturen und Anpflanzungen sowie der Erhalt eines Teils der Schutzdüne sichern eine Anpassung an den vorhandenen Ortsteil.

#### **4.7 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes**

##### **Baudenkmäler**

In der Gemeinde Juist befinden sich laut des Denkmalatlas Niedersachsen keine Baudenkmale im Plangebiet.

##### **Archäologische Funde**

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

##### **Ortsbild und Landschaftsbild**

Die vorliegende Planung verändert das orts- und Landschaftsbild durch Umwandlung einer Dünenflächen in eine Wohnhaussiedlung. Die Gemeinde Juist nimmt die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zugunsten der Siedlungsentwicklung und der Schaffung von Wohnraum in Kauf. Durch Anpflanzungen sowie Begrenzung von Trauf- und Firsthöhen werden die Auswirkungen begrenzt.

#### **4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

##### **➤ Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Düne festgesetzt. Auch im aktuellen Zustand präsentiert sich das Gebiet als Dünenkomplex unterschiedlicher Biotopausprägung von offener Grasflur der Küstendünen bis zu Sukzessionsgehölzen, Brombeergestrüpp und Kartoffelrosenbeständen. Insgesamt ist der Komplex, der auch noch ein typischen Relief aufweist, ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Eingerahmt wird das Gebiet von der Flugplatzstraße im Süden mit Wohnbebauung (auch Ferienwohnen), aber auch gewerblichen Nutzungen. Im Westen und Norden begrenzt die Dünenstraße als Zuwegung zu dem im Nordosten angrenzend befindlichen Friedhof das Gebiet.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 3.810 m<sup>2</sup> 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. 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.<sup>2</sup> Im Plangebiet besteht eine hohe Grundwasserneubildungsrate, auch liegt das Gebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes (Schutzzone II).

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 nördlich des Siedlungsbereiches an der Flugplatzstraße präsentiert sich als charakteristischer Teil der Dünenbereiche, die sich als langgestreckter, bedeutender Komplex auf der Nordseite der Insel erstrecken.

#### ➤ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die Planung sieht vor, das Plangebiet als Reines Wohngebiet auszuweisen, um den Bedarf an Dauerwohnen zu decken. Es sind Reihen- und Doppelhäuser als Wohnraum für Insulaner und Arbeitskräfte vorgesehen. Ein rückwärtiger Dünenbereich im Übergang zur Bestandsbebauung wird als Grün- und Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung ist auf den Bauflächen ein vollständiger Verlust von offenen Dünenabschnitten mit einer Grasflur der Graudünen als auch Küstendünengebüsche aus heimischen Arten, Kartoffelrosen-Gebüsch und Brombeergestrüpp sowie Sukzessionsgehölzen, einschließlich deren Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Insbesondere kommt es zum Verlust der gesetzlich geschützten Dünen (§ 30 BNatSchG). Es kommt auch zur Inanspruchnahme und Versiegelung von bisher ungenutzten und unversiegelten Flächen, sodass auch erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden sowie des Landschaftsbildes prognostiziert werden.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Klimas sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätzen nicht abzuleiten.

So umfassen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung den Erhalt eines Dünenbereiches, Anpflanzungen am Siedlungsrand und die Gestaltung der baulichen Anlagen im Kontext der umgebenden Bebauung sowie Nutzung von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen und Maßnahmen zur Dachbegrünung von Nebenanlagen. Durch diese Maßnahmen wird dazu beigetragen, nachteilige Umweltwirkungen zu reduzieren.

Im Rahmen der Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz für die Inanspruchnahme des geschützten Dünenbereiches sind biotopfördernde Maßnahmen auf der Insel als externe Kompensation umzusetzen. So sind zum Schutz und zur Förderung der natürlichen

---

<sup>2</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Wasserrahmenrichtlinie – Grundwasserkörper; Hrsg: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Dünenvegetation invasive, den Bestand der natürlichen Küstenvegetation gefährdende Arten wie die sich ausbreitenden Kartoffelrosenbestände, einzudämmen und bodenschonend aber dauerhaft zu entfernen.

#### ➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das Gebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 an. Zu den Schutzgebieten werden noch Mindestabstände von 10 m 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 nördlich des Plangebietes - sind zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten keine besonderen Wechselbeziehungen abzuleiten. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen bereits durch den einrahmenden Weg von dem angrenzenden, zusammenhängenden Schutzgebietskomplex abgetrennten Bereich. Daher sind mit der Siedlungserweiterung an diesem Standort weder direkte Flächeninanspruchnahmen verbunden, noch sind unmittelbare Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Schutzgebiete abzuleiten, die zu der Annahme führen, dass die zu erwartenden 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 Siedlungsbereich 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.<sup>3</sup> 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.

Es wurde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes beim Landkreis Aurich gestellt. Der Antrag auf Befreiung von den Verboten des Gesetzes zum Biotopschutz wurde vom Landkreis Aurich mit Schreiben vom 03.07.2025 bewilligt. Zur Kompensation der Biotopverluste sind die im Antrag auf Befreiung aufgeführten Maßnahmen vollumfänglich zu beachten und umzusetzen. Die Durchführung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung und durch Fachpersonal umzusetzen. Die Berichte der ökologischen Baubegleitung sind dem Landkreis zu übermitteln. Zudem sind jährliche Pflegemaßnahmen durch Fachpersonal vorzunehmen und zu dokumentieren.

Nördlich grenzen – getrennt durch den Weg zum Friedhof (Dünenstraße) – mit dem *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer*, das gleichnamige FFH-Gebiet (2306-301) und das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer* (V01) an.

<sup>3</sup> aus <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

### ➤ **Belange des Artenschutzes**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Gehölzrodungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen und/oder dauerhaft genutzte Vogelnester betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z.B. Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden.

Sollten mehrjährig genutzte Niststätten im Gebiet vorliegen, 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.

Gemäß dem Entwurf des 41 a BNatSchG sind Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen 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, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Dieses gilt sowohl für die Neuerrichtung als für die wesentliche Änderung der o.g. Anlagen.

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.

## **4.9 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das auf der Insel gelegene Wasserwerk. Die vorhandenen Anschlüsse im Plangebiet sind nicht ausreichend und müssen zum Nachweis einer gesicherten Erschließung durch eine Hauptversorgungsleitung ergänzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Juist. Durch die vorgesehene Bebauung dürfen während der Bauphase und später durch die Nutzung keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden gelangen. 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.

### **Löschwasserversorgung**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Inselgemeinde Juist vorzuhalten.

Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer, Herrn Meinke, und dem zuständigen Gemeindebrandmeister abzustimmen.

### **Energieversorgung**

Die ELT-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das örtlich vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz und wird in der vollbiologischen Kläranlage gereinigt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den zuständigen Träger des Landkreises Aurich sichergestellt.

### **Oberflächenentwässerung**

Für die Gemeinde Juist gilt 6.3 Abwasserbeseitigungssatzung der Inselgemeinde Juist – Abwassersatzung.

Gemäß § 3a (Anschlussrecht zur Beseitigung von Niederschlags- und Grundwasser) ist der/die Grundstückseigentümer/-in nach § 96 Abs. 3 Ziffer 1 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ist verpflichtet, anfallendes Niederschlagwasser auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen. Soweit jedoch ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagwassers erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, ist das Grundstück an die zentrale Niederschlagwasserbeseitigung anzuschließen. Ist die Beseitigung von Niederschlagwasser auf dem Grundstück nicht möglich, hat der/die Grundstückseigentümer/-in gegenüber der Gemeinde die Gründe dafür darzulegen und bei ungeeigneten Bodenverhältnissen dies durch ein Bodengutachten nachzuweisen. In diesen Fällen besteht das Recht auf Anschluss an die zentrale Niederschlagwasserbeseitigung. Bei Inkrafttreten dieser Satzung bestehende Anschlüsse an die zentrale Niederschlagwasserbeseitigung und Schmutzwasserbeseitigung im Mischverfahren dürfen auch weiterhin genutzt werden. Soweit keine Möglichkeit besteht, oberflächennahes Grundwasser, das bei der Entwässerung eines Grundstückes zeitweise abgepumpt wird (Grundwasserabsenkung), durch Versickerung zu beseitigen, kann die Gemeinde die Einleitung in die zentrale Abwasseranlage zulassen.

## **4.10 Da die Grundstücke im Plangebiet zusammenhängend bebaut werden sollen, besteht die Möglichkeit, den Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Belange des Verkehrs**

Verkehrlich ist der Siedlungsbereich über die öffentliche Verkehrsflächen „Flugplatzstraße“ und „Dünenstraße“ erschlossen und somit an die örtlichen Einrichtungen sowie an die restlichen Gemeindebereiche der Insel angebunden.

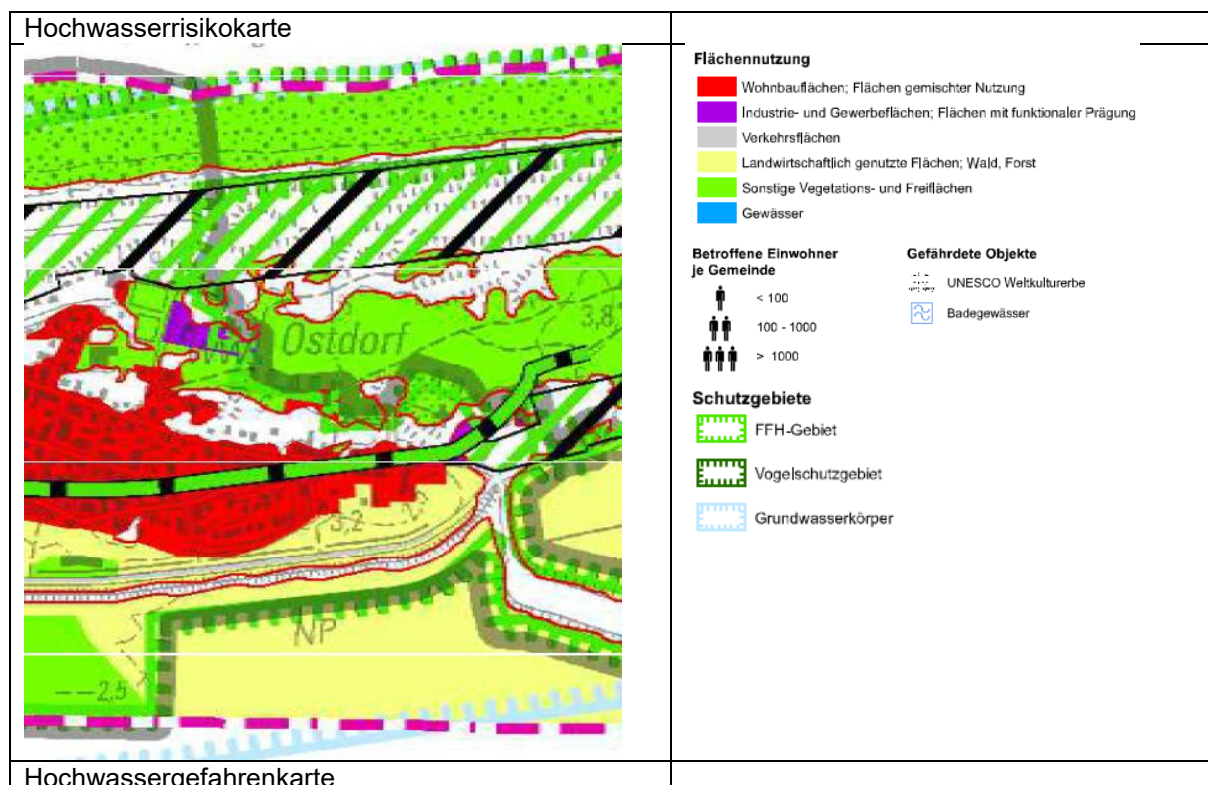
Kraftfahrzeuge sind grundsätzlich auf der Insel Juist nicht zugelassen. Auch motorisierte Sammeltransporte sind auf der Insel nicht gestattet, so dass das Plangebiet an keinen regionalen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden kann. Eine überregionale Anbindung des Plangebiets erfolgt ca. 1,5 km südwestlich des Plangebiets über den Fähranleger der Bäderschiffe der Reederei Norden-Frisia AG. Die Fähre ist tideabhängig und verkehrt entsprechend ein- bis zweimal täglich zwischen der Insel Juist und der Stadt Norden/Norddeich. Zusätzliche Verbindungen sind durch Schnellboote möglich. Auch kann die Insel mit dem Flugzeug von Norden/Norddeich aus erreicht werden.

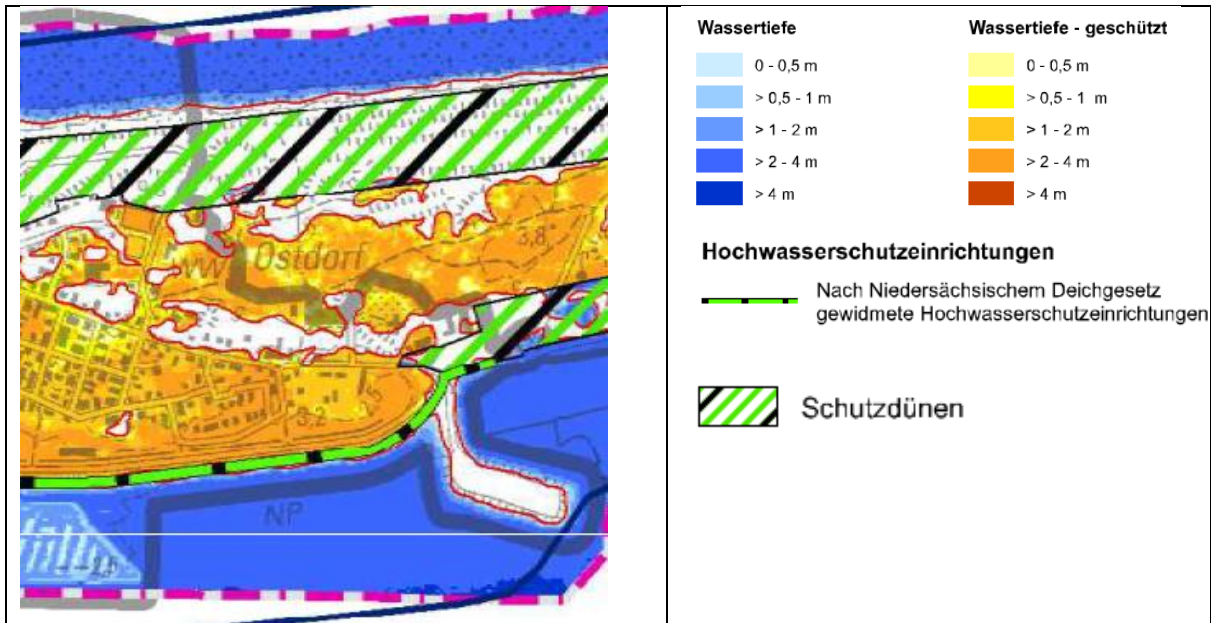
#### 4.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt. Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Das geplante Wohngebiet liegt in einem Risikogebiet gem. § 79 Abs. 1 i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG.

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 jahrhundertlange 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

##### Kampfmittel

Dem Landkreis Aurich und der Gemeinde Juist sind keine Kampfmittel innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Eine Luftbildauswertung hat ergeben, dass kein Handlungsbedarf besteht.

##### Altlasten

Nach Stellungnahme des Landkreises Aurich vom 04.11.2024 befinden sich im Plangebiet mehrere Altlasten, die zum Teil bereits teilsaniert wurden, zum Teil aber auch noch nicht weitergehend erkundet wurden. Bei den teilsanierten Standorten handelt es sich um die Altablagung „Juist Flugplatzstraße“, Anlagen-Nr. 452 013 4 002 und die Altablagung „Juist Dünenstraße“, Anlagen-Nr. 452 013 4 003. Bei der bisher nicht erkundeten Fläche handelt es sich

um die Altlastenverdachtsfläche „OT-Lager“, die sich unmittelbar südöstlich neben dem Plangebiet befindet. Aufgrund der Lage kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich auch im Plangebiet Abfallablagerungen befinden.

Für die Maßnahme ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzurichten. Hierfür hat eine Person, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügt, unter anderem ein Bodenschutzkonzept bzw. Bodenmanagementkonzept (insbesondere Angaben zum Bodenaushub und dessen Verbleib) zu erstellen, welches alle bodenschutzrelevanten Daten, Auswirkungen und Maßnahmen als Text und als Karte (Bodenschutzplan) darstellt. Hierbei ist auch die mögliche Altlastenproblematik zu beachten. Die fachkundige Person ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nach Auftragsvergabe vor Beginn der Erschließungsarbeiten bekannt zu geben. Das Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept ist ebenfalls vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Erst nach Vorlage der genannten Konzepte ist eine abschließende Bewertung möglich.

### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittmundhafen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

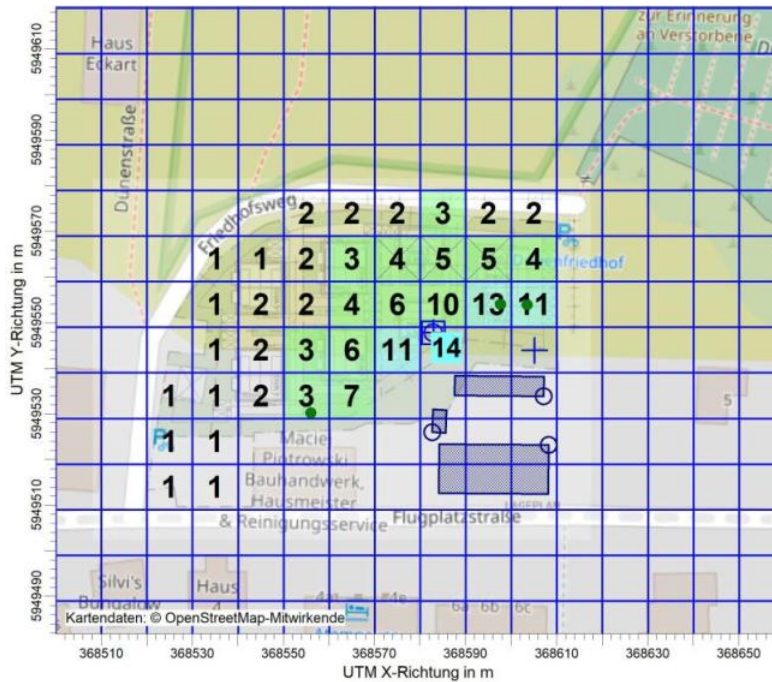
### **Geruchsimmissionen**

Südlich der vorgesehenen Baufläche befindet sich direkt angrenzend ein Pferdestall mit Boxen bzw. Außenboxen, in dem 11 Pferde untergebracht werden können. Dieser Stall steht im Eigentum der Gemeinde Juist und ist an die HUF-Spedition Juist verpachtet. Weiterhin ist an dem Standort ein Zwischenlager für den aus der Pferdehaltung anfallenden Festmist vorhanden. Aufgrund der räumlichen Nähe des Stalles zum geplanten Baugebiet sind störende Geruchsimmissionen aus der direkt angrenzenden Tierhaltung an dem Baustandort derzeit nicht auszuschließen.

Die Gemeinde hat ein Immissionsgutachten beim Büro Fides<sup>4</sup> in Auftrag gegeben. Dieses liegt mit Stand vom 18.07.2025 vor. Mittels Ausbreitungsrechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das Plangebiet berechnet und in einer Rasterkarte dargestellt. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe. Die Geruchsimmissionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet.

---

<sup>4</sup> Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen, Stand 18.07.2025



Auszug aus dem Geruchsgutachten, Anlage 3: Gesamtbelastung an Geruchsmissionen

Wie das Ergebnis zeigt, wird der Immissionsrichtwert von 10 überwiegend eingehalten oder deutlich unterschritten. Lediglich im südöstlichen Randbereich, aufgrund der Nähe zu den Geruchsquellen des benachbarten Pferdehalter sind Überschreitungen vorhanden, hier beträgt der Immissionswert von 11 bis zu 14 % der Jahresstunden. Da sich das Plangebiet im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, ist nach Aussage des Gutachters ein Immissionswert von bis zu 14 % der Jahresstunden relativer Geruchsstundenhäufigkeit als angemessen zu erachten.

Das Immissionsschutzgutachten wurde der Landwirtschaftskammer zur Einsicht vorgelegt, die hierzu wie folgt Stellung genommen hat: Aufgrund der Überschreitungen im südlichen Randbereich der vorgesehenen Baufläche ist eine leichte Grenzüberschreitung der zulässigen Immissionswerte festzustellen. Die LWK weist darauf hin, dass Erweiterungen im Rahmen der Tierhaltung auf dem angrenzenden Pferdehof zukünftig nicht mehr möglich sind. Gleichzeitig handelt es sich um eine heranrückende Wohnbebauung an den bestehenden Pferdestall. Das Immissionsschutzgutachten mit dem entsprechenden Ergebnis einer leichten Grenzüberschreitung sollte als Bestandteil in die Genehmigung des B-Planes mit aufgenommen werden. Die Entscheidung über die Genehmigung des B-Planes mit den festgestellten Immissionswerten im Rahmen einer zulässigen Bebaubarkeit obliegt der zuständigen Gemeinde/Landkreis.

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. Da die Überschreitungen nur Randbereiche betreffen und die Pferdehaltung bereits durch die umliegende Bebauung eingeschränkt ist, werden die geringfügigen Überschreitungen zugunsten der Schaffung von Wohnraum in Kauf genommen.

#### 4.13 Abfall- und Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet sind u.a. Seltene Böden. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der „guten fachlichen Praxis“ (§ 17 BBodSchG) stellt keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) dar.

Die Gemeinde räumt der Schaffung von Wohnraum ein hohes Gewicht ein und gibt der Siedlungsentwicklung der Vorrang vor dem Erhalt der Freifläche ein. Im aktuellen Zustand präsentiert sich das Gebiet als Dünenkomplex. Im Rahmen der Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz für die Inanspruchnahme des geschützten Dünenbereiches sind biotopfördernde Maßnahmen auf der Insel als externe Kompensation umzusetzen.

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 Ablagerungen 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.

## **5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Juist führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## **5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Von den Fachbehörden sind 13 Stellungnahmen eingegangen, davon zwei ohne Anregungen und Bedenken. Die Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

### Landkreis Aurich

#### *Abfallrecht- und Bodenschutz*

Die Hinweise zu den teilsanierten Altablagerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Im Zuge der Aufstellung des VHB 6 wurde die Altablagerung Juist Dünenstraße Anlagen Nr. 452 013 403, teilsaniert.

Die Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche „OT-Lager“ werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Hinweise zur bodenkundliche Baubegleitung werden berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten erfolgt eine bodenkundliche Begleitung durch eine fachkundige Person.

#### *Wasserrechtliche Belange*

Der Hinweis, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone befindet, wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben zum Trinkwasserschutz werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

#### *Brandschutzrechtliche Belange*

Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Begründung aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

#### *Naturschutzfachlicher Hinweis*

Es wird auf die anstehende dritte Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes und die damit einhergehende Einführung des § 41 a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen hingewiesen. Der Hinweis wird berücksichtigt und es wird ein entsprechender Hinweis auf die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.

#### Ostfriesische Landschaft

Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden werden in die Planzeichnung aufgenommen.

#### Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden und wenn im weiteren Verfahren Aussagen zur Oberflächenentwässerung, zur Schmutzwasserentsorgung und zur Löschwasserversorgung getroffen werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Aussagen zur Schmutzwasserentsorgung sind bereits in Kapitel 4.9 aufgenommen.

Der Hinweis zum möglichen Vorkommen von sulfatsauren Böden wird in die Planunterlagen aufgenommen.

#### Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland

Vor dem Hintergrund des angrenzenden Stallgebäudes mit Pferdehaltung bestehen aus emissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan. Es wurde die Einholung eines Immissionsschutzgutachten empfohlen. Diese Anregung wurde berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.12 unter Geruchsimmissionen dargelegt.

#### Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Die Hinweise zur Vorbelastung durch den Flugplatz Wittmundhafen werden in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.

#### LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln und zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbilddauswertung wurde am 09.07.2025 beantragt. Mit Schreiben vom 16.10.2025 wurde bestätigt, dass kein Handlungsbedarf besteht.

#### EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Die Hinweise zur Telekommunikationsversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Telekommunikationsversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

Die Hinweise zur Plangrundlage werden berücksichtigt. Im Januar 2025 wurde vom Katasteramt eine neuen Plangrundlage geliefert und diese in der Planzeichnung aktualisiert.

#### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **5.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Von den Fachbehörden sind 16 Stellungnahmen eingegangen, davon 6 ohne Anregungen und Bedenken. Die Stellungnahmen werden wir folgt abgewogen:

## Landkreis Aurich

### *Bodenschutz*

Die Hinweise zur Einstufung der Böden werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde hierzu in Kapitel 4.1.3 ergänzt.

Die Hinweise zum Bodenaushub werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Hinweise.

### *Wasser- und deichschutzrechtliche Belange*

Die Betriebsstelle Norden-Norderney des NLWKN wurde, wie vom Landkreis angeregt, am Verfahren beteiligt. Es ist keine Stellungnahme eingegangen.

## Ostfriesische Landschaft

Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden sind in der Planzeichnung enthalten.

## Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland

Die Landwirtschaftskammer verweist auf ihre bisherige Stellungnahmen.

In der ersten Stellungnahme wurden aufgrund der angrenzenden Pferdehaltung aus emissionschutzrechtlicher Sicht Bedenken vorgebracht und die Einholung eines Immissionsschutzgutachten empfohlen. Diese Anregung wurde berücksichtigt. Im Gutachten wurde festgestellt, dass bis auf einen Randbereich die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Da sich das Plangebiet im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, ist nach Aussage des Gutachters ein Immissionswert von bis zu 14 % der Jahresstunden relativer Geruchsstundenhäufigkeit als angemessen zu erachten.

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zum Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass Erweiterungen der Tierhaltung aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung nicht mehr möglich sind. Das Immissionsschutzgutachten mit dem entsprechenden Ergebnis einer leichten Grenzüberschreitung sollte als Bestandteil in die Genehmigung des B-Planes mit aufgenommen werden.

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. Da die Überschreitungen nur Randbereiche betreffen und die Pferdehaltung bereits durch die umliegende Bebauung eingeschränkt ist, werden die geringfügigen Überschreitungen zugunsten der Schaffung von Wohnraum in Kauf genommen.

Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.12 unter Geruchsimmissionen dargelegt.

## LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln und zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wurde am 09.07.2025 beantragt. Mit Schreiben vom 16.10.2025 wurde bestätigt, dass kein Handlungsbedarf besteht.

## EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### Vodafone GmbH

Die Hinweise zur Telekommunikationsversorgung werden zur Kenntnis genommen.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Telekommunikationsversorgung werden zur Kenntnis genommen.

### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderforschung und zu möglichen Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen.

### Inselgemeinde Juist, Leitung Wasserwerk

Dieses Gebiet gilt seitens der Wasserversorgung bisher als nicht erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nicht ausreichend und müssen durch eine Hauptversorgungsleitung ergänzt werden. Der Durchmesser ist in Abhängigkeit der Menge der zukünftigen Anwohner zu bemessen. Aufgrund der Größe müssten diese Arbeiten vergeben werden. Die Planung hierzu kann vom Wasserwerk übernommen werden. Die Kostenübernahme muss im Vorfeld geklärt sein. Der Nachweis der gesicherten Erschließung und der gesicherten Wasserversorgung erfolgt im Zulassungsverfahren. Die Kostenübernahme wird im Vorfeld der Erschließungsplanung geklärt.

## **5.5 Erneute öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt, um durch Änderung der Festsetzung § 1 die Zulässigkeit von Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe auf das reine Wohngebiet WA 2 zu beschränken und im reinen Wohngebiet WR1 nur Dauerwohnen zuzulassen.

## **6 Inhalte der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung, Wohnraum für Insulaner und für Arbeitskräfte zu schaffen, sollen 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 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 sind. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung i.S.v. § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist ebenfalls nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Wohnungen auf ausschließlich Dauerwohnraum beschränkt.

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. Mit dem Ausschluss soll die Schaffung von Wohnraum gefördert werden.

Im südlichen Abschnitt (WR 2) soll die Möglichkeit geschaffen werden, die vorhandene gewerbliche Nutzung zu erweitern oder andere gewerbliche Nutzungen zur Gebietsversorgung anzusiedeln. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind daher im reinen Wohngebiet WR 2 Läden und

nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet WR 1 orientieren sich an dem geplanten Konzept für das Wohnquartier. Im reinen Wohngebiet WR 1 gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 mit maximal zwei Vollgeschossen. Die Traufhöhe ist auf 5,60 m und die Firsthöhe auf 9,60 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für das WR 1 ist die Oberkante der Dünenstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade.

Im reinen Wohngebiet WR 2 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an dem angrenzenden Sondergebiet SO Ia im B-Plan Nr. 14 und an der vorhandenen Bebauung. Es wird daher eine Grundflächenzahl bis zu 0,6 zugelassen. Da gemäß § 17 BauNVO keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte zu berücksichtigen sind, ist eine Überschreitung der dort aufgeführten GRZ von 0,4 zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt. Die Traufhöhe wird auf 3,50 m und die Firsthöhe auf 7,0 m beschränkt und entspricht der vorhandenen angrenzenden Bebauung im Südwesten. Unterer Bezugspunkt für das WR 2 ist die Oberkante der Flugplatzstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade.

Als Traufhöhe gilt jeweils der Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im reinen Wohngebiet WR 1 gilt eine offene Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 50m, um Doppelhäuser und Hausgruppen zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und sichern die verdichteten Bauformen.

Im reinen Wohngebiet WR 2 soll der Bauteppich eine Erweiterung des östlich gelegenen Bestandsgebäudes sichern.

## **6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und überdachte Stellplätze für PKW sind grundsätzlich nicht zulässig, da Juist eine autofreie Insel ist, wodurch kein Bedarf an Stellplätzen und Garagen besteht.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen als Gebäude dürfen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Damit soll die Kleinteiligkeit der Nebenanlagen gesichert werden. Zusätzlich sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen technischen Anlagen als Nebenanlagen zulässig.

## **6.5 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. Eine 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.

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 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 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.

### 6.6 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 Pflanzliste in der Planzeichnung umzusetzen.

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

## 7 Ergänzende Angaben

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 3.810 m<sup>2</sup> auf.

Reines Wohngebiet WR 1 davon Fläche für Anpflanzung 93 m <sup>2</sup> davon Fläche für Nebenanlagen 99 m <sup>2</sup>	3.063 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet WR 2	341 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20	406 m <sup>2</sup>

## 7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	11.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.11.2025
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	04.11.2025 bis 03.12.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 beigelegt.

Juist, den

---

Der Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sieht vor, die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Düne, die sich nördlich an die Flugplatzstraße anschließt, für eine Wohnbebauung in Anspruch zu nehmen. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum und Dauerwohnraum für Personen zu schaffen, die auf der Insel ihren Lebensmittelpunkt haben sowie Wohnungen für Bedienstete zu schaffen.

Diesbezüglich werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 reine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. im Süden unmittelbar an der Flugplatzstraße von 0,6 ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich im Übergang zu der Bestandsbebauung werden Grünflächen erhalten, die auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Im Westen umgibt die Dünenstraße das Gebiet, die die Erschließung des im Nordosten gelegenen Friedhof darstellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 3.810 m<sup>2</sup> und beinhaltet reine Wohngebiete auf einer Fläche von rd. 3.404 m<sup>2</sup>, die verbleibenden 406 m<sup>2</sup> sind öffentliche Grünflächen mit Überlagerung als Maßnahmenflächen.

Das Plangebiet umfasst weitgehend Dünengebiete, die gemäß § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotop herausgestellt sind. Demzufolge wurde ein Antrag auf Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz beim Landkreis Aurich gestellt. Der Antrag auf Befreiung von den Verboten des Gesetzes zum Biotopschutz wurde vom Landkreis Aurich mit Schreiben vom 03.07.2025 bewilligt.

#### 1.2 Verträglichkeit gegenüber den Zielen von Natura 2000

Bis auf den unmittelbaren Siedlungsbereich, den Hafen und den nördlichen Strandabschnitt, der dem Hauptort vorgelagert ist, unterliegt Juist dem Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer sowie dem gleichnamigen FFH-Gebiet (2306-301) und dem EU-Vogelschutzgebiet (VSG) Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (V01) (s. u. Abb).

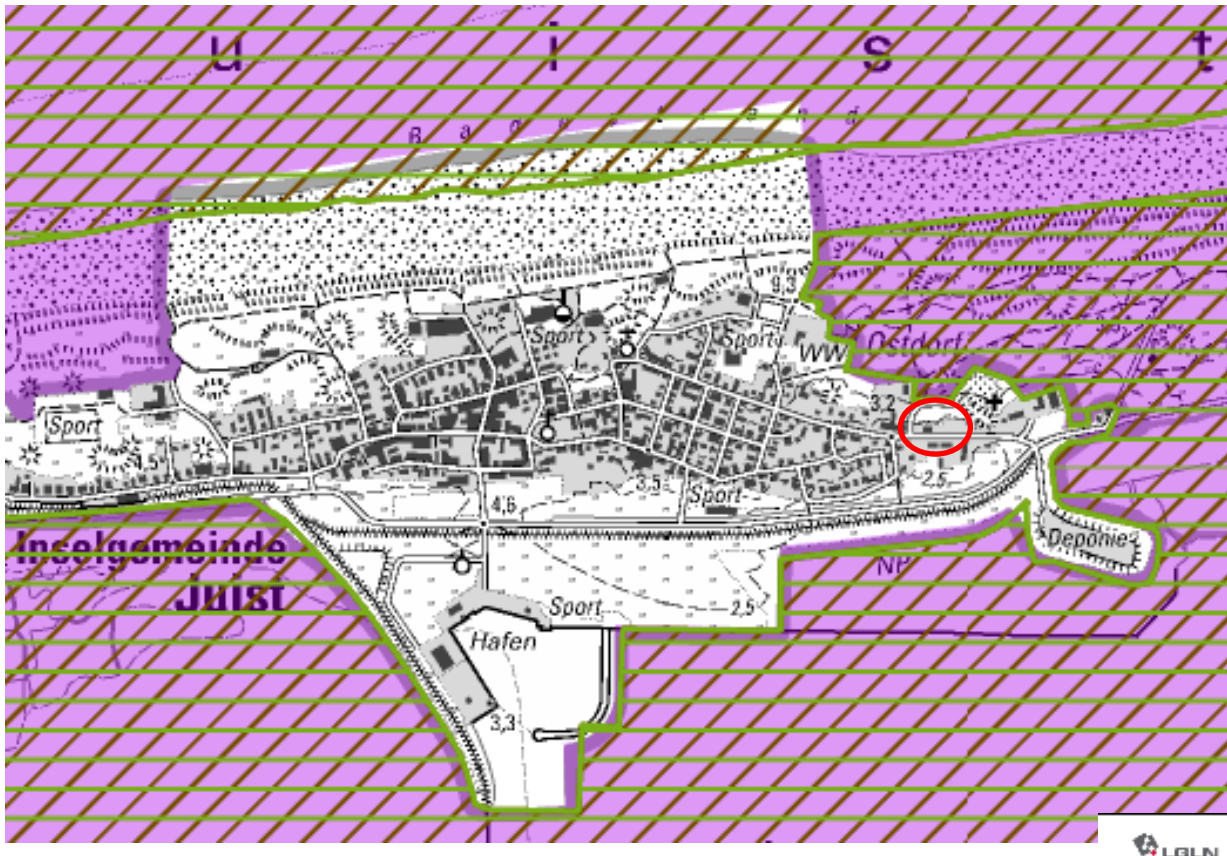


Abb. 3: Lage der Natura 2000-Gebiete zum Untersuchungsbereich

Das Gebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 das sowohl das FFH-Gebiet *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* als auch das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer* grenzen unmittelbar nördlich des parallel verlaufenden Friedhofsweges (Dünenstraße) an. Zu den Schutzgebieten werden daher noch Mindestabstände von 10 m eingehalten.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Prüfung wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgezogen, so dass für das Projekt selbst keine erneute Prüfung erforderlich wird.

In Bezug auf die Erhaltungs- und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete sind folgende Aspekte einzustellen:

- Eine direkte Flächenüberlagerung liegt nicht vor. Somit gehen keine Flächen der Schutzgebiete direkt vorhabenbezogen verloren.
- Auf Juist grenzen insbesondere im Norden und Osten bereits im Bestand Schutzgebiete unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand an. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele sind daraus nicht abzuleiten.
- Nördlich des Siedlungsbereiches sind die Grenzen der Natura 2000-Gebiete mit dem Dünenkomplex zurückgenommen worden, ebenso wie im Süden mit dem Hafengebiet.

Auch der nordöstlich an das Plangebiet anschließende Bereich des Friedhofes ist von der Schutzgebietsausweisung ausgespart worden. Demnach handelt es sich in diesem Bereich um einen durch siedlungstypische Strukturen eingerahmten Bereich. Auch sind durch die angrenzende Bebauung und den gepflasterten Weg Störungen durch Bewegungen und Aktivitäten wie Spaziergänger, Friedhofsbesucher etc. einzustellen. An das Plangebiet grenzen im Süden, Westen und Osten bereits Bebauungen sowie im Nordosten der Friedhof an.

- Zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet besteht noch eine schmale Pufferfläche in Form des ausgebauten Weges (Dünenstraße) und einer schmalen Saumzone.

Aufgrund des bestehenden Siedlungskomplexes von Juist mit der Bebauung im Westen, Süden und Osten und den menschlichen Aktivitäten – insbesondere wegen dem vorhandenen Weg nördlich des Plangebietes - sind zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten keine besonderen Wechselbeziehungen abzuleiten. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen bereits durch den einrahmenden Weg von dem angrenzenden, zusammenhängenden Schutzgebietskomplex abgetrennten Bereich. Daher sind mit der Siedlungserweiterung an diesem Standort weder direkte Flächeninanspruchnahmen verbunden, noch sind unmittelbare Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Schutzgebiete abzuleiten.

Von einer Verträglichkeit der Planung ist auszugehen, da in der Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen abzuleiten sind.

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i>	Eine Bebauung der Innenentwicklung liegt nicht vor, doch handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die im unmittelbaren Siedlungsbereich von Juist anschließt und südlich, westlich und östlich von bestehender Bebauung umgeben ist. Nach Norden begrenzt die Dünenstraße als Zuwegung zum Friedhof das Gebiet.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen</i>	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden durch die Wohnbebauung gewährleistet.

<p><i>Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i></p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird kein Störfall-Betrieb vorbereitet.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Baudenkmale oder erhaltenswerte Strukturen, Ortsteile etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Belange des Orts bzw. Landschaftsbildes werden im Rahmen der Planung beachtet, bzw. in der Eingriffsregelung berücksichtigt.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Im Plangebiet sind keine Natura 2000-Gebiete ausgeprägt. Jedoch grenzen im Norden – getrennt durch den Weg zum Friedhof (Dünenstraße) – mit dem <i>Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer</i> auch das gleichnamige FFH-Gebiet (2306-301) und das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) <i>Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer</i> (V01) an. Aufgrund der Nähe zu dem Schutzgebietssystem wird im nachfolgenden Kapitel 1.3 eine Verträglichkeit geprüft.</p>
<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Maßnahmen zur Innenentwicklung liegen nicht vor, es handelt sich Flächen im unmittelbaren Siedlungsrandbereich. Es werden aber keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen umgenutzt. Die Inanspruchnahme von Grünflächen und geschützten Biotopen wird berücksichtigt und ausgeglichen.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird zum einen durch Erhalt eines Dünenbereiches als Grün- und Maßnahmenfläche entsprochen. Zum anderen sind bauliche Vorgaben zu beachten, wie der ab 01.01.2025 vorgeschriebenen Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>. Auch sind Flachdächer von Nebengebäuden als Gründächer vorgesehen, die positive Effekte in Bezug auf Minderung der Aufheizung, Speicherung von Regenwasser, Verdunstung und Erhöhung des Grünflächenanteils sowie einen Beitrag zur Biodiversität leisten.</p>

<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Durch die Planung werden Biotopstrukturen von mittlerer bis hoher Bedeutung (Dünenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung) überplant. Das Landschaftsbild wird durch die Planung ebenfalls überformt.</p> <p>Unter dem Vermeidungsgrundsatz wird zwar eine Teilfläche des Dünenkomplexes als Grün- und Maßnahmenfläche erhalten, aber der Großteil des flächenbezogenen Biotop- und Landschaftskomplexes wird für die Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen.</p> <p>Diesbezüglich wurde durch den Landkreis Aurich eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz erteilt, der Verlust/ Eingriff ist entsprechend auszugleichen.</p>
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</b>	
<p>Die an den Siedlungsbereich 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 Brut- und Gastvogelbereich herausgestellt.<sup>5</sup></p> <p>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.</p> <p>Parallel wird ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gestellt.</p>	
<i>Ziele des speziellen Artenschutzes</i>	<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.4 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch sowie weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<p><i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner</i></p>	<p>Durch die Planung entsteht eine Neuversiegelung von Boden und somit ein Verlust der Bodenfunktionen. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden. Zum Schutz unversiegelter Bereiche werden diese vor Verdichtung nach Möglichkeit geschützt. Der Verlust der Bodenfunktionen wird bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen der Biotoptypen berücksichtigt.</p>

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

<p><i>Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i></p>	
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b></p>	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i></p>	<p>Der Nachweis der Oberflächenentwässerung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Inselgemeinde Juist.</p>
<p><b>Ziele der Landschaftsplanung</b></p>	
<p>Besondere Vorgaben der Landschaftsplanung wie Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften bestehen im Plangebiet nicht.</p> <p>Doch unterliegen die Flächen von Juist besonderen Bedingungen in Bezug auf Brut und Rastvogelvorkommen mit Brutvogelgebieten landesweiter Bedeutung und Gastvogelgebieten nationaler Bedeutung; weitere wertvolle Bereiche umfassen die Landesweite Biotopkartierung mit der Ausprägung der Küstendünenbiotope, die auch im Plangebiet ausgeprägt sind.</p> <p>Insbesondere die Ziele des Biotopschutzes sind nicht mit der Umsetzung der Planung vereinbar, es ist die Befreiung des Biotopschutzes zu beantragen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Antrag auf Befreiung von den Verboten des Gesetzes zum Biotopschutz wurde vom Landkreis Aurich bewilligt.</p>	
<p><b>Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung</b></p>	
<p>Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen sind weite Teile der Gemeinde Juist als Biotop dargestellt, zudem kommt dem Küstenschutz eine besondere Aufgabe zu.</p> <p>Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) obliegt der Gemeinde Juist eine besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus. Das Plangebiet liegt zudem randlich eines Biotopverbundes sowie eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft. Ebenso liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes zur Trinkwassergewinnung.</p>	

#### 1.4 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>6</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

---

<sup>6</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

### 1.4.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

An artenschutzrechtlich relevanten Arten sind im Plangebiet insbesondere Brutvögel zu beachten. Entsprechend der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand und der Ausprägung der typischen Dünenstrukturen sind Vorkommen von störungsunempfindlichen Gehölzbrütern sowie von Arten der halboffenen Landschaften zu erwarten. Störungsempfindliche Offenlandarten hingegen sind weitgehend auszuschließen. Auch sind im unmittelbaren Plangebiet keine Großgehölze vorhanden, so dass auch keine Höhlenbrüter zu erwarten sind. Auch Potenziale für Fledermausquartiere sind mit dem Fehlen von Gebäuden oder geeigneten Altbaumbeständen nicht gegeben.

Vorkommen weiterer Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

### 1.4.2 Prüfung der Verbotstatbestände

#### Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Im Zuge der Realisierung der Planung sind bei der Baufeldfreimachung, einschließlich Gehölzfällungen, gezielte Maßnahmen zur Vermeidung von direkten Verletzungs- und Tötungsgefahren umzusetzen. Diese beziehen sich zum einen auf zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen oder der vorherigen Kontrolle der betroffenen Strukturen und Biotopstrukturen. Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogelarten kann durch Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) erreicht werden. Sollten Baumaßnahmen jedoch während der Brutzeit durchgeführt werden müssen, ist zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen (z.B. Gehölzfällungen und/oder Baufeldfreimachung) durch eine fachkundige Person das artenschutzrechtliche Vorkommen zu untersuchen. Sind Brutvögel Nester und Gelege im Plangebiet betroffen, ist die Baumaßnahme auszusetzen, bis die aktuelle Nutzung nicht mehr gegeben ist.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

#### Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Je nach Lage der Gebiete sind bereits im derzeitigen Zustand Störwirkung abzuleiten, die nur solche Tierarten erwarten lassen, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten vorkommender Arten in die anschließenden Freiflächen ist aufgrund der umfangreichen, unmittelbar anschließenden Dünenkomplexe mit vergleichbaren Strukturen anzunehmen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht abzuleiten.

### Zerstörungs- /Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölbewohnender Vogelarten und ggf. Niststätten von Bodenbrütern betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütende Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Sollten im Zuge der konkreteren Planung mehrjährig genutzte Niststätten entdeckt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen wie das Anbringen von Nistkästen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

### Schädigungsverbot wild lebende Pflanzen

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen sind im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht festgestellt worden und wegen der speziellen Standortansprüche der Arten nicht zu erwarten.

### Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Gehölzrodungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen und/oder dauerhaft genutzte Vogelnester betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z.B. Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden.

Sollten mehrjährig genutzte Niststätten im Gebiet vorliegen, 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.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzei-

gen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

## **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)**

### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>7</sup> erfasst. Es erfolgte eine Geländebegehung der Plangebietsflächen im Juli 2023.

#### Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich am unmittelbaren Siedlungsrand vom Ostdorf der Inselgemeinde Juist nördlich der Flugplatzstraße (OVS). Im Westen und Norden wird das Gebiet durch den gepflasterten Friedhofsweg (OVW) eingerahmt, der von einem schmalen Grassaum begrenzt wird. Im Plangebiet sind zunächst parallel der Straße ebene Bereiche ausgeprägt, die dann in einen reliefierten Dünenbereich mit unterschiedlicher Dünenvegetation übergehen. Die offenen, vor allem von Strandhafer und Sandsegge bestimmten Bereiche sind den Graudünen-Grasflur (KDG) zuzuordnen, in der Ausprägung als sonstige Grasflur der Graudünen (KDGS). Im Senkenbereich und parallel des Weges sind teilweise auch einzelne Ruderalarten verbreitet. Auch sind im Plangebiet Bestände mit dichtem Gebüsch und Feldgehölzen vorhanden, die neben sonstigem Küstendünengebüsch aus heimischen Arten (KGH) mit verbreitetem Sanddorn auch als Kartoffelrosen-Gebüsch (KGX) ausgeprägt sind. Einzelne Bereiche sind auch als Brombeergestrüpp (BRR) und insbesondere an der Flugplatzstraße auch als Sukzessionsgehölze (BRS) abzugrenzen.

Dieser Dünenkomplex mit den ausgeprägten Beständen und der typischen Morphologie mit Höhen von 4 bis 9 m NHN weist sowohl von der Struktur als auch mit dem Anteil an typischer Vegetationsausprägung mit der Grasflur der Graudünen und dem Küstendünengehölz gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG auf. Im Fall des Kartoffelrosen-Gebüschs (KGX) bezieht sich der Schutz nur auf den Dünenstandort und ggf. auf standortgemäße Bestandteile der Vegetation.

Mit der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand und der Ausprägung der typischen Dünenstrukturen sind das Vorkommen von Brutvögeln des Siedlungsrandes und der halboffenen Landschaften zu erwarten. Störungsempfindliche Offenlandarten hingegen sind weitgehend auszuschließen. Auch sind im unmittelbaren Plangebiet keine Großgehölze vorhanden, so dass auch keine Höhlenbrüter zu erwarten sind – ebenso liegt keine Potential für Fledermäuse vor.

Die biologische Vielfalt ist insbesondere im Bereich der naturnahen Biotopausprägung der Küstendünen hoch einzustufen.

---

<sup>7</sup> Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist mit einem Fortbestand der Küstendünen zu rechnen. Aufgrund des bereits im Plangebiet ausgeprägten Kartoffelrosenbestandes ist von einer Ausbreitung dieser invasiven Art zu Ungunsten der standorttypischen, offenen Dünenvegetation auszugehen.

#### **2.1.2 Fläche und Boden**

##### Derzeitiger Zustand

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 als private Grünfläche festgesetzt, mit der Zweckbestimmung Düne. Somit umfasst die Festsetzung die Übernahme des Dünenkomplexes, der als naturnaher Freiraum zu bewerten ist, der zudem gesetzlich geschützte Biotop beinhaltet.

Altlasten sind gemäß NIBIS Karenservers nicht vorhanden.

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich um einen tiefen bis sehr tiefen Regusol, der sich auf den Dünen und Flugsanden, in diesem Fall der Graudüne, entwickelt hat.

Die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie den Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutze des Grundwassers sowie der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie der Nutzungsfunktionen unterliegen diesen besonderen Bedingungen des trockenen, sandigen und nährstoffarmen Standortes. So ist die Bodenfruchtbarkeit gering bzw. sehr gering (im Westen) und auch die Grundwasserstufe ist sehr tief. Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) liegt bei über 8 -16 dm und der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) bei über 16 - >= 20 dm, im Westen jeweils über 20 dm. Als Ausgleichskörper im Bodenwasserhaushalt (1991-2020) weist der Boden eine sehr hohe Funktionserfüllung auf.

Die Böden des Plangebietes, die als Lockersyrosem bzw. als Regusol ausgeprägt sind, werden aufgrund der seltenen Böden als Suchraum für schutzwürdige Böden herausgestellt.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Boden hat sich entsprechend der Bodenbedingungen als Regusol entwickelt. Bei Nichtdurchführung der Planung ist unter Beachtung der Grünflächenausweisung und der Morphologie keine Änderung der Entwicklung abzuleiten.

#### **2.1.3 Wasser**

##### Derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet.

Juist weist einen eigenen Grundwasserkörper auf, der sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen guten Zustand aufweist.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Wasserrahmenrichtlinie – Grundwasserkörper; Hrsg: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Die Grundwasserneubildungsrate liegt innerhalb des unbebauten Dünenbereiches im Norden mit einer durchschnittlichen Neubildung von >400 bis 450 mm im Jahr sehr hoch (langjähriges Mittel im Zeitraum von 1990 -2020). Aufgrund der Dünen- und Flugsandböden und in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckenden Schichten ist das Schutzpotential insgesamt gering einzustufen. Der Grundwasserleiter ist versalzt, wobei in den Dünenbereichen nur eine Versalzung in den tieferen Schichten vorliegt.<sup>9</sup> Darüber hat sich eine, von Niederschlagswasser gespeiste Süßwasserlinse gebildet, die zur Trinkwasserversorgung der Insel genutzt wird.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone III, das Schutzgebiet umfasst weite Teile des Dünenkomplexes. Das Wasserwerk liegt westlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 280 m.

Die Talbereiche der Dünen und die tieferliegenden, umgebenden Fläche unterliegen einem Hochwasserrisiko, so dass unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten entsprechende Teile des Plangebietes innerhalb des Risikogebietes HQ<sub>extrem</sub> liegen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Wasserverhältnisse ist bei Nichtumsetzung der Planung nicht ersichtlich.

### **2.1.4 Klima und Luft**

#### Derzeitiger Zustand

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse unterliegen die Inseln dem ausgleichenden Klima des Meeres mit milden Wintern und kühlen Sommern. Die Jahresdurchschnittstemperatur auf Juist liegt bei 9°C und der Jahresniederschlag beträgt im langjährigen Mittel 797 mm. Unter Beachtung des „Klimaschutz“-Szenario (RCP2.6) ergibt sich eine Jahresdurchschnittstemperatur von 10,3 °C (Ensemble-Bandbreite: 10 - 10,7 °C), für den Niederschlag 2021-2050 (Jahr) ergibt sich unter Beachtung der Prognose "Kein-Klimaschutz"-Szenario (RCP8.5) eine Niederschlagsmenge von 789 mm (Ensemble-Bandbreite: 716 - 851 mm).<sup>10</sup>

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. Dem angrenzenden zusammenhängenden Dünenkomplexen kommt eine besondere klimarelevante, ausgleichende Wirkung als Freiflächenklima zu. Insgesamt sind aufgrund der hohen Luftaustauschfunktion auf Juist ein ausgeglichenes maritimes Klima und eine charakteristische Luftqualität anzunehmen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige

<sup>9</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Hydrogeologie; Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>10</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Klima und Klimawandel; Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

### 2.1.5 Landschaft

#### Derzeitiger Zustand

Zum Schutzgut **Landschafts-/Ortsbild** werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.<sup>11</sup>

Charakteristisch für die landschaftliche Gestalt und Eigenart sind die Dünenbereiche, die sich als langgestreckter Komplex auf der Nordseite der Insel erstrecken und auch das Plangebiet umfassen. Im Norden vorgelagert schließt sich der Strandbereich an, im Süden - abgegrenzt durch die Deichlinie – sind die Wattflächen ausgeprägt.

Die Fläche zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt am Siedlungsrand und schließt unmittelbar an die Flugplatzstraße an. Während bereits siedlungstypische Strukturen anschließen, insbesondere das langgezogene eingeschossige Gebäude an der Straße, aber auch die mehrgeschossige Bebauung im Westen prägen den derzeitigen Siedlungsrand. Der im Nordosten angrenzende Friedhof ist dicht eingegrünt und in die Dünen integriert, so dass dieser als solcher kaum wahrgenommen wird. zu dem Dünenkomplex über, da dieser unmittelbar an den Siedlungsraum angrenzt. Das Plangebiet selbst weist noch eine vielfältige, naturnahe und wertvolle Dünenlandschaften mit typischer Geländemorphologie auf, wird aber zu dem zusammenhängenden Dünenkomplex im Norden durch den Friedhofsweg abgegrenzt. Über den Friedhofsweg und die Fuß- und Radwegeverbindung nach Nordwesten ist dieser Dünenbereich, der ansonsten durch eine eingeschränkte Durchwegung und Betretungsverbote geschützt ist, erlebbar.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung des Landschaftsbildes ist bei Nichtumsetzung der Planung nicht ersichtlich.

### 2.1.6 Mensch

#### Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsrandgebiet von Juist und ist derzeit unbebaut. Es schließt aber unmittelbar an die Flugplatzstraße an, die von Wohn- und Ferienhausbebauung aber auch von Dienstleistungsunternehmen (gewerblicher Baubetrieb, Fuhrunternehmen) geprägt ist. Westlich befindet sich das „Haus der Vielfalt“ sowie im Nordwesten „Haus Eckert“, beides Einrichtungen im Eigentum der Kirche. Über den im Westen und Norden an das Plangebiet angrenzenden Weg ist auch im Nordwesten der Inselfriedhof angeschlossen. Somit liegt im Plangebiet keine Wohn- oder sonstige Nutzung vor, es handelt sich um einen bisher ungenutzten Dünenbereich im Siedlungsumfeld. Über die Wege zum Friedhof und im Nordwesten zu dem „Haus Eckert“ bestehen Wegeverbindungen, die insbesondere auch im Nordwesten und Norden mit weiteren Dünenwegen zum Strand in Verbindung stehen, so dass das Plangebiet an den Dünenkomplex als Erholungsgebiete angeschlossen ist.

---

<sup>11</sup> Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Es liegt eine Vorbelastung durch die inseltypische Nutzung des ansässigen Pferdefuhrbetriebes im östlichen Anschlussgebiet vor.

Zudem sind im Plangebiet mehrere Altlasten verzeichnet.

Bei den teilsanierten Standorten handelt es sich um die Altablagerung „Juist Flugplatzstraße“, Anlagen-Nr. 452 013 4 002 und die Altablagerung „Juist Dünenstraße“, Anlagen-Nr. 452 013 4 003. Bei der bisher nicht erkundeten Fläche handelt es sich um die Altlastenverdachtsfläche „OT-Lager“, die sich unmittelbar südöstlich neben dem Plangebiet befindet. Aufgrund der Lage kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich auch im Plangebiet Abfallablagerungen befinden.

Angaben zu Störfallbetrieben innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes sowie zu anderen erkennbaren Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der bisher ungenutzten Dünenfläche bei Nichtumsetzung der Planung ist nicht ersichtlich.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Derzeitiger Zustand

Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

An sonstigen Sachgütern liegen im Plangebiet Dünenbereiche vor, in denen seltene Böden ausgeprägt sind und die eine Bedeutung für das Landschaftserleben aufweisen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung Sachgüter ist nicht abzuleiten.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

#### Derzeitiger Zustand

Für das Plangebiet sind folgende Wechselwirkungen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders zu erwähnen:

Mit dem Dünenkomplex liegen hier Strukturen vor, die neben der Bedeutung für Pflanzen und Tiere, der Ausprägung des gesetzlichen Biotopschutzes und der besonderen Bodenausprägung auch eine besondere Landschaftseigenart aufweisen und die somit auch bedeutend für das Landschaftserleben ist.

Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang auch Schutzgebiete, wie die im weiteren Umfeld angrenzenden FFH-Gebiete.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Wechselwirkungen ist – bis auf die natürlichen Prozesse durch Vegetationsentwicklungen und insbesondere durch Ausbreitung der Kartoffelrose an diesem Standort nicht ersichtlich.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen in dem insgesamt 3.810 m<sup>2</sup> großen Plangebiet werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Ausweisung Reiner Wohngebiete mit dem Ziel, Dauerwohnraum und insbesondere Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen. Das Wohngebiet umfasst insgesamt 3.404 m<sup>2</sup>, wobei das WR 1 auf 3.063 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,4, einer zweigeschossigen, offenen Bauweise und Firsthöhen von maximal 9,5 m ausgewiesen wird. Das WR 2 unmittelbar an der Flugplatzstraße auf 341 m<sup>2</sup> wird eingeschossig mit einer Firsthöhe von 7,0 m und einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

Innerhalb des WR 1 wird zur randlichen Eingrünung des Gebietes und zur Abgrenzung zu der Dünenstraße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 93 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- Im Südosten des Plangebietes wird im Übergang zu der Bestandsbebauung an der Flugplatzstraße eine 406 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier ist der Erhalt und die Sicherung der Dünenlandschaft vordringliches Ziel.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Plangebiet sind mit dem Dünenkomplex, einschließlich von Strauch- und Baumbeständen, vor allem Lebensraumpotentiale von Gehölzbrütern als auch von Arten der halboffenen Landschaften gegeben. Störungsempfindliche Offenlandarten sind wegen des angrenzenden Siedlungsansatzes, des Reliefs und des teilweise dichten Bewuchses nicht zu erwarten, auch sind wegen des fehlenden Altbaumbestandes mit Höhlungen und Astabbrüchen und dem Fehlen von Gebäuden keine Winterquartiere im Gebiet zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung sind bau- und anlagenbedingte Verluste von offenen Dünenabschnitten mit einer Grasflur der Graudünen als auch Küstendünengebüsche aus heimischen Arten, Kartoffelrosen-Gebüsch und Brombeergestrüpp sowie Sukzessionsgehölzen insbesondere an der Flugplatzstraße betroffen.

Es ist von einem vollständigen Verlust dieser Bestände innerhalb der Wohngebietsflächen auszugehen.

Auch wenn Bereiche unversiegelt bleiben und gärtnerisch genutzt werden, ist von einer veränderten Vegetationsausprägung und Lebensraumbedeutung auszugehen. Im Bereich der einrahmenden Fläche zum Anpflanzen sind durch die Verwendung von standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen die Eingriffe zu minimieren.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die als Fläche für Maßnahmen ausgewiesen wird, ist von einem Erhalt derartiger Dünenstrukturen auszugehen.

Insgesamt kommt es anlagebedingt zu dauerhaften, direkten Verlusten von Biotop- und Lebensraumstrukturen durch die Umsetzung des Reinen Wohngebietes, insbesondere durch den Verlust des gesetzlich geschützten Dünenkomplexes.

Diese dauerhaften Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen führen zu direkten, kurz- bis langfristigen, ständigen Auswirkungen, die in die Eingriffsregelung als erhebliche Beeinträchtigung eingestellt werden, bzw. auch die Ausnahme bzw. Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz umfassen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt (Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) sind an diesem Standort mit einzuschließen und bei der Ausgleichsverpflichtung zu berücksichtigen.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Die Festsetzung des reinen Wohngebietes umfasst insgesamt 3.404 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Umsetzung von Wohngebäuden. Gemäß der Vorhabenplanung und der Grundflächenzahl ist zuzüglich von Nebenanlagen eine Versiegelung von 45 % im WR 1 bzw. 80 % im WR 2 anzunehmen. Die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen werden gärtnerisch oder als begrünte Freiflächen genutzt.

Die bisher unversiegelte Freifläche des Dünenkomplexes wird bis auf die festgesetzte Grünfläche vollständige Inanspruch genommen und umgenutzt.

Versiegelungsbedingt sind dauerhafte Auswirkungen auf den belebten Oberboden, den Boden als Versickerungs- und Verdunstungselement sowie der Bodengenese etc. abzuleiten. Demgegenüber können auf den unverbauten Freiflächen die Bodenfunktion, z.B. als Vegetationsstandort und Lebensraum, als Versickerungs- und Verdunstungsmedium noch aufrecht erhalten werden.

Dennoch ist aufgrund des Dünenreliefs, des geschützten Biotops in Bezug auf das Dünenrelief und des schutzwürdigen Bodens insgesamt mit der Baufeldfreimachung und des Herrichtens eines annähernd ebenen Baufeldes zu rechnen, so dass es insgesamt auf der Fläche zu Bodenumlagerungen kommt. Während auf den Bauflächen eine dauerhafte Versiegelung anzusetzen ist, ist auf den umgelagerten und umgenutzten Flächen eine temporäre Beeinträchtigungen gegeben. Insgesamt können aber auf diesen Flächen die Bodenfunktionen in Naturhaushalt wie der Versickerungsfähigkeit etc. wieder aufgenommen werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Südosten, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist, sind die Funktionen insgesamt aufrecht zu erhalten, erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens sind hier nicht abzuleiten.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Durch die Versiegelungen der Bauflächen wird die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Um das Wasser dem Wasserkreislauf dennoch wieder zuführen zu können wird angestrebt, das anfallende saubere Oberflächenwasser auf den verbleibenden Freiflächen zu versickern. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Versickerung ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzuleiten.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Infolge Versiegelung und Überbauung künftiger Bauflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert: Die Frischluftbildung wird eingeschränkt, die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Durch die Möglichkeit der Gestaltung der Freiflächen als Grünflächen, der Anpflanzung von standortgerechten Hecken- und Gehölzpflanzungen sowie der hohen Luftaustauschfunktionen des maritimes Raumes werden keine über das unmittelbare Untersuchungsgebiet hinausreichenden erheblichen Auswirkungen prognostiziert.

Mit dem Hausbrand sind Emissionen von Luftschadstoffen verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass diese ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Das Landschaftsbild dieses Dünenabschnittes wird sich vollständig in ein Siedlungsbereich wandeln. Es kommt sowohl zu einem weitgehend vollständigen Verlust der Vegetationsausprägung als auch des typischen Inselreliefs. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft im Plangebiet auszugehen.

Minimierend wirkt zum einen die bereits bestehende Wegführung zum Friedhof mit der Dünenstraße und zum anderen die schmale am Siedlungsrand vorgesehene Anpflanzung einer Laubgehölzhecke.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Die mit der Planung verfolgte Umsetzung eines reinen Wohngebietes wirkt sich positiv auf die Situation der Inselgemeinde durch die Schaffung von Dauerwohnraum aus. Demgegenüber reduziert sich der Anteil an naturnahen, unbebauten und ungenutzten Flächen im Siedlungsrandbereich und einer gesetzlich geschützten Dünen. Vor dem Hintergrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der einrahmenden, bestehenden Wegführung wird der Wohnraumerweiterung an diesem Standort der Vorzug gegeben.

Zur Prüfung der Geruchsvorbelastung durch die Pferdehaltung wurde hat ein Immissionsgutachten erstellt.<sup>12</sup> Der Immissionsrichtwert von 10 überwiegend eingehalten oder deutlich unterschritten. Lediglich im südöstlichen Randbereich, aufgrund der Nähe zu den Geruchsquellen sind Überschreitungen vorhanden. Da die Überschreitungen nur Randbereiche betreffen und die Pferdehaltung bereits durch die umliegende Bebauung eingeschränkt ist, werden erhebliche Auswirkungen nicht erwartet.

Zur Erkundung möglicher Altlasten im Plangebiet erfolgt eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachkundige Person und eine Abstimmung des Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind nicht betroffen. Relevante Sachgüter sind in Form geschützter Biotopstrukturen und besonderer Boden- und Reliefausprägungen zu berücksichtigen.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Folgende Wechselwirkungen sollen in Anbetracht der Bedingungen des konkreten Einzelfalls besonders erwähnt werden:

Mit der Inanspruchnahme des Dünenkomplexes werden neben der direkten Betroffenheit von Pflanzen und Tieren, auch die besondere Bodenausprägung und die landschaftliche Eigenart der Düne mit der Planung zur Wohnbauentwicklung überprägt. Diese Wechselbeziehungen werden nicht einzeln ausgelöst, sondern greifen ineinander und sind diesbezüglich auch in der Gesamtheit zu betrachten. So sind die Vorgaben der gesetzlichen Ausgleichsverpflichtung der geschützten Biotopstrukturen und des Bodens als Gesamtheit zu kompensieren.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Erhalt des südöstlichen Dünenbereiches als öffentliche Grünfläche.
- Anpassung der Bebauung in Höhe und Bebauungsdichte entsprechend der Lage innerhalb des Siedlungsumfeldes. So ist parallel der Flugplatzstraße mit einer GRZ von 0,6 ein

---

<sup>12</sup> Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen, Stand 18.07.2025

höheres Maß der Bebauung umzusetzen als im nördlichen Bereich. Auch ist der Bereich für Nebenanlagen im südwestlichen Bereich an der Dünenstraße im Bereich der bestehenden Bebauung im Westen (Haus der Vielfalt) anzulegen.

- Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen sollte die Beleuchtung möglichst geringgehalten werden. 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.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Erhaltenswerte Dünenbereiche, einschließlich der standortgerechten Dünenvegetation, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, sollten in der aktuellen Ausprägung bezüglich Relief und Dünengestaltung erhalten bleiben. Nichtstandortgerechte und invasive Arten wie die Kartoffelrose sind bodenschonend zu entfernen. Zum Baugebiet sind Sicherungsmaßnahmen umzusetzen, die dem Dünencharakter entsprechend. Auf die Verwendung von Betonstützmauern etc. ist innerhalb der Grünflächen zu verzichten. Geeignete Maßnahmen zum Schutz der Vegetation etc. können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die zu erhaltenden, geschützten Dünenbereiche sind während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Insbesondere die Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone sind zu beachten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie den Boden. Zudem unterliegt nahezu das gesamte Plangebiet den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG.

#### Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit 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. Mit der Entnahme der invasiven Arten ist die heimische Dünenvegetation und die entsprechende Lebensraumstruktur zu fördern.
- Diesbezüglich sind im 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.
- Innerhalb des Plangebiets ist zur randlichen Einbindung des Bebauungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft die Anlage eine freiwachsende Laubgehölzhecke aus standortgerechten, heimischen Strauch- und kleineren Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste umzusetzen.

#### Auswahlliste kleinerer Bäume, Straucharten und Rosen

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

Zur Förderung kleinerer und untergeordneter Arten wie Bibernellrose und Sanddorn sind diese im Pflanzverband von je 5 Stück bzw. 3 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand sollte artbezogen erfolgen und 1 m nicht überschreiten, Baumpflanzungen sind in einem Abstand von etwa 8 m umzusetzen.

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

### 2.3.3 Ausgleichserfordernis / Eingriffsregelung

Für den Dünenkomplex, der dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegt, wurde im Vorfeld der Planung ein Antrag auf Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz gestellt. Der Antrag auf Befreiung von den Verboten des Gesetzes zum Biotopschutz wurde vom Landkreis Aurich mit Schreiben vom 03.07.2025 bewilligt. Diesbezüglich ist der erforderliche Ausgleich auf Grundlage der Vorgaben des Befreiungsantrages ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich aufgezeigt worden.

Der vordere, straßenparallele Bereich an der Flugplatzstraße ist bei dem Befreiungsantrag noch unberücksichtigt geblieben, so dass dieser noch ergänzt werden muss. Somit stellt sich die Eingriffsermittlung wie folgt dar:

<b>Biototyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Planung</b>	<b>Eingriffsprüfung/ -berücksichtigung</b>
Dünenkomplex	2.830 m <sup>2</sup>	Reines Wohngebiet (überwiegend WR 1)	Ausgleich über Befreiungsantrag
Dünenkomplex	574 m <sup>2</sup>	Reines Wohngebiet (überwiegend WR 2)	Ausgleich über Befreiungsantrag (Ergänzung)
Dünenkomplex	406 m <sup>2</sup>	Erhalt als Grün/Maßnahmenfläche	Kein Ausgleich erforderlich
	3.810 m <sup>2</sup>		

#### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (gemäß Antrag auf Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz)**

Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust des geschützten Dünenbereiches auf einer Gesamtfläche von 3.404 m<sup>2</sup> ist die Wiederherstellung standortgerechter Vegetationseinheiten dieses Biototyps vorgesehen. Die Ermittlung des Kompensationsansatz erfolgt gemäß Ausprägung und Wertigkeit wie folgt:

- Bei den Ausgangsbiotopen mit hohem Anteil an Kartoffelrosen wird ein Flächenfaktor von 1:1 angesetzt, der etwa 1/3 der Fläche umfasst (rd. 1.100 m<sup>2</sup>) => **1.100 m<sup>2</sup>**
- Bei den Ausgangsbiotopen mit höherer Biotopwertigkeit und standortgerechter Ausprägung wird ein Faktor und 1: 2 angesetzt (auf rd. 2.304 m<sup>2</sup>).....=> **4.608 m<sup>2</sup>**
- Ergänzend wird dem betroffenen Dünenbereich in Bezug auf die Bedeutung für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben Rechnung getragen, in dem ein Zusatzfaktor von 1:1 für die Landschaftsbildbeeinträchtigung angesetzt wird. Der betroffene Flächenanteil rückwärtiger Dünenbereiche umfasst 3.404 m<sup>2</sup>. => **3.404 m<sup>2</sup>**

Insgesamt ergibt sich somit für den Eingriffsbereich ein Kompensationsflächenbedarf entsprechend der Flächengröße und Biotopwertigkeit für den vorhabenbezogenen Verlust der Biotopfläche von etwa **9.112 m<sup>2</sup>**.

Im Umfeld des Plangebiets und an geeigneten, erreichbaren Stellen sind zur Umsetzung der bodenschonenden Entnahme von Kartoffelrosendominanzbeständen Flächen mit einer Gesamtfläche von rd. 10.300 m<sup>2</sup> (s. Abbildung 2) herausgestellt worden.



Abbildung 2: Lageübersicht der potenziellen Kompensationsflächen (rot gekennzeichneten Flächen)

Die Einzelflächen, die zur Kompensation des Biotopverlustes umzusetzen sind, sind dem Antrag auf Befreiung gemäß § 30 (4) BNatSchG zu entnehmen.

### Fazit zur Eingriffsregelung

Mit Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, die sich durch die Inanspruchnahme der gesetzlich geschützten Biotope (Dünen) ergeben, und die im Rahmen des Antrages auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt wurden, ist auch ein vollständiger Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung zu erzielen.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen umfasst rd. **9.112 m<sup>2</sup>**.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Im Vorfeld der Planaufstellung ist eine Standort- und Variantenprüfung für Wohnbauflächen auf Juist durchgeführt worden. Von der Gemeinde sind dazu mögliche Potentialflächen zur Schaffung von Wohnraum auf der Insel ausgewählt worden, die einer Prüfung nach städtebaulichen und naturschutzfachlichen Kriterien unterzogen und bewertet wurden. Im Ergebnis sollen Empfehlungen erfolgen, welche Flächen vorrangig für eine Entwicklung geeignet sind. Zu den geeigneten Flächen wurde auch die vorliegende Fläche ermittelt, da in der benötigten Größenordnung keine anderweitigen, besser geeigneten Flächen zur kurz- bis mittelfristigen Schaffung von Wohnraum im Ostdorf festgestellt wurden.

Für die innergebietliche Aufteilung wurden neben Erschließungsmöglichkeiten und auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes auch die Festsetzungen in Bezug auf Reine und Allgemeine Wohngebiete geprüft, mit dem Ergebnis, dass Reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 an der Flugplatzstraße ausgewiesen werden.

## 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

An dem Standort sind keine besonderen Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ersichtlich. Auch sind aufgrund der Planung von reinen Wohngebieten keine derartigen Konflikte zu erwarten.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich
- Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des Antrags auf Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.<sup>13</sup>

#### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

---

<sup>13</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Juist ändert den Bebauungsplan Nr. 14, um im Ostdorf nördlich der Flugplatzstraße Wohnbauflächen umsetzen zu können. Zur Umsetzung der Planung zur Schaffung von Dauerwohnraum für Insulaner und Mitarbeitende im Rahmen der 2. Änderung werden Reine Wohngebiete ausgewiesen. Die für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 bezogene Teilfläche ist im Ursprungsplan als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Düne festgesetzt.

Im Südosten im Übergang zu der angrenzenden Baufläche parallel der Flugplatzstraße wird eine Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Erhalt der Dünenausprägung festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.810 m<sup>2</sup> und unterliegt in der Ausprägung als Dünenkomplex dem gesetzlichen Schutz als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Der Landkreis hat die Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes bewilligt. Die Biotopverluste sind vollumfänglich zu kompensieren.

Südlich, östlich und westlich grenzen bereits Siedlungsstrukturen an, im Norden begrenzt die Dünenstraße als Zuwegung zum Friedhof das Plangebiet.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Infolgedessen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie des Landschaftsbildes zu erwarten, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt, bzw. die im Zusammenhang mit den erforderlichen Maßnahmen gemäß des Antrages auf Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz ermittelt wurden.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen und/oder dauerhaft genutzten Vogelnester betroffen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die umliegenden Natura-2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebietskategorien werden durch die Planung nicht begründet.

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2021): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreis Aurich: Landschaftsrahmenplan. Stand 1996.
- Geruchsgutachten: Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen, Stand 18.07.2025

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neubau von Wohnhäusern, Bestandsgebäude bestehen nicht, Abrissarbeiten ergeben sich nicht.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Inanspruchnahme von Dünenbereichen mit geschützten Biotopbeständen und im Landesvergleich seltenen Böden; Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie von typischen Landschaftsbildelementen
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung reiner Wohngebiete sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Auf angrenzenden Flächen sind bereits Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen ausgeprägt.  Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der Planung von Wohngebieten sind keine besonderen Auswirkungen und keine besonderen Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die besondere Belastungen erwarten lassen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Dünenbereiche, Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Dünenbereiche Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Regelung zur Oberflächenentwässerung	
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Emissionen durch Heizungsanlagen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.	
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Verlust klimarelevanter Offenlandbiotope. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.	
Landschaft	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Verlust typischer Landschaftselemente, erhebliche Beeinträchtigung	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Verlust typischer Struktur- und Artenvielfalt bedeutender Biopausprägung der Küstendünen.	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Von einer Verträglichkeit mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Natura-2000-Gebiete wird aufgrund der nicht unmittelbaren Betroffenheit und Lage am Siedlungsrand ausgegangen.	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen.	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x		Kulturdenkmäler sind nicht vorhanden.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x		Verlust von Freiflächen und gesetzlich geschützten Biotopen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o		Nutzung von PV-Anlagen,
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Nutzung von PV-Anlagen,
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von														
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o		Der Landschaftsrahmenplan stammt von 1996; keine aktuellen Vorgaben.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x		Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.