



Inselgemeinde Juist
Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Landkreis Aurich Kirchdorfer Str. 7-9 26603 Aurich 30.06.2015	<p>Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Derzeit bestehen gegen o.g. Planung aus folgenden Gründen erhebliche Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 160 m zum Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und dem Natura 2000 Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“. <p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes (S05 Gebiet) befinden sich Dünen. Die vorhandenen Biotoptypen unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Dünen sind im Bebauungsplan als „gesetzlich geschützte Biotope (Düne)“ festzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Dünen werden großflächig als öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung Düne festgesetzt und unterliegen zudem dem Schutz als „gesetzlich geschützte Biotope“ gem. § 30 (2) BNatSchG. Die Abgrenzung erfolgt entsprechend der Biotopausprägung unmittelbar am Siedlungsrand.</p> <p>Die baulichen Anlagen, für die eine (widerrufliche) Ausnahmegenehmigung erteilt worden ist, werden innerhalb des Dünenbereiches entsprechend festgesetzt. Für Anlagen der Freizeitnutzung werden flurstücksbezogen Sondergebiete mit überbaubaren Flächen festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der Düne, sodass eine Versiegelung außerhalb der festgesetzten Bereiche ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Eine Ausweisung von Baufeldern über die bestehenden Anlagen hinaus wird zum Schutz der Dünen nicht vorgenommen.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 1 wird der Hinweis auf die § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützten Dünen übernommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Für den S05 Bereich der Dünen sollen nach Punkt 6 der Textlichen Festsetzungen Gastronomie und die zugehörigen Außenbereichs- und Lagerflächen, Anlagen für soziale, touristische und sportliche Zweck zulässig sein. Folgende im S05 Gebiet vorhandene Wertbestimmende Lebensraumtypen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ gemäß Anh. I der FFH-Richtlinie können durch die zusätzliche Versiegelung und Erschließung zerstört werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) [Code 2130]• Dünen mit <i>Salix repens</i> ssp. <i>argentea</i> (<i>Salicion arenariae</i>) [Code 2160]• Weißdünen mit Strandhafer [Code 2120] <p>Der Verzicht einer Umweltprüfung aufgrund der Lebensraumtypen gemäß Anh. I der FFH-Richtlinie innerhalb des S05 Gebietes sowie der Nähe zum Natura 2000 Gebiet erscheint nicht berechtigt. Konkrete zeichnerische Festsetzungen bezüglich der Versiegelung durch Gastronomie und die zugehörige Außenbereichs- und Lagerflächen innerhalb des S05 Gebietes fehlen, es handelt sich hier um geschützte Dünen, deren Überplanung zu einer Veränderung der nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Düne führen können.</p> <p>Ich weise bezüglich der alten Bebauungspläne auch darauf hin, dass der gesetzliche Biotopschutz (§ 30 BNatSchG) gegenüber einer gemeindlichen Satzung, insbesondere einem Bebauungsplan, ein höherrangiges Recht darstellt. Die Festsetzung eines Baufensters für einen Bereich, in dem sich ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet, führt nicht zum Wegfall der Geltung des biotopschutzrechtlichen Zerstörungs- und wesentlichen Beeinträchtigungsverbots (OVG Schleswig, Urteil vom 10.07.2003 -1 KN10/03 -, NVwZ-RR 2004, S. 565). Die Verwirklichung derartiger Vorhaben darf nur dann erfolgen, wenn zuvor eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfolgt ist.</p>	<p>In dem Bereich der Dünen werden nur bestehende Nutzungen / Gebäude planungsrechtlich abgesichert. Für diese besteht bereits eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG. Eine Ausweisung neuer Baufelder erfolgt nicht. Daher ist auszuschließen, dass durch zusätzliche Versiegelung und Erschließung die Lebensraumtypen zerstört werden. Im Umweltbericht wird auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft genauer eingegangen.</p> <p>Die Umweltprüfung wird nachgeholt. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung beigefügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen im Dünenbereich ergeben sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. seinen rechtsverbindlichen Änderungen. Für diese Vorhaben wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt. Die Ausweisung neuer Baufelder erfolgt nicht.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none">• § 13a BauGB beruht zudem auf der Annahme, dass ein Plan aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich typischerweise nur geringe Umweltauswirkungen nach sich zieht {OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 22.04.2015, 1 KN 126/13}. Das beschleunigte Verfahren (nach §13a BauGB) ist ausgeschlossen, wenn (wie hier) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist gem. §13a Abs. 1 S2 Nr.2 i.V.m. Anlage 2 Nr.2.2 BauGB ebenfalls ausgeschlossen, wenn (wie hier) der kumulative Charakter mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, insgesamt eine Grundfläche von 70.000 Quadratmetern überschreiten. Eine falsche Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl nach §13a stellt eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans dar (Vgl. § 214 BauGB).• In Kapitel 2.6 der Begründung wird ein Bedarf an Dauerwohnungen für 994 Haushalte angegeben. Insgesamt stehen 1482 Wohnungen zur Verfügung. Durch die Zahl der Ferien- und Zweitwohnungen (602) ergibt sich daraus ein rechnerisches Defizit von 114 Dauerwohnungen. Der Entwurf schließt Zweitwohnungen aus. Ferienwohnungen sind in fast allen Sondergebieten zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 3 besagt, dass 10% der realisierten Geschossfläche (min. 20 qm) für Dauerwohnraum nachgewiesen bzw. geschaffen werden müsse. Es ist nicht eindeutig festgesetzt, dass der Dauerwohnraum neu geschaffen werden muss. Zudem ist nicht ausgeschlossen, bestehende Dauerwohnungen in Ferienwohnungen umzuwandeln.	<p>Aufgrund der bestandssichernden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet auswirken. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wird nicht gesehen. Eine Umweltprüfung wird jedoch nachgeholt.</p> <p>Die Gemeinde Juist plant, für den gesamten Siedlungsbereich die Bebauungspläne neu aufzustellen. Die zulässige Grundfläche für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens von 70.000 m² wird durch die Kumulation der Bebauungspläne überschritten. Von dem beschleunigten Verfahren wird daher abgesehen und der Umweltbericht nachgeholt. Aufgrund der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung geht die Gemeinde Juist nicht davon aus, dass eine erneute frühzeitige Beteiligung erforderlich ist und führt direkt die Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durch.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Verfahrenswahl angepasst.</p> <p>Diese Wiedergabe entspricht der Begründung.</p> <p>Ziel der Gemeinde Juist ist es, den bestehenden Dauerwohnraum zu sichern. Baugrundstücke, die bereits einen hohen Anteil an Dauerwohnraum aufweisen, sollen bei Veränderungen nicht zwangsweise in die Pflicht genommen werden, weiteren Dauerwohnraum umzusetzen zu müssen. Verfügt ein Baugrundstück bereits über ausreichend Dauerwohnraum (mehr als 10 % der Geschossfläche) ist der Bauherr bspw. bei der Erweiterung seines Gebäudes nicht verpflichtet, zusätzlichen Dauerwohnraum zu schaffen, solange der Bestand an Dauerwohnraum mehr als 10 % beträgt.</p> <p>Eine Umwandlung bestehender Dauerwohnungen in Ferienwohnungen kann durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden und entspricht auch nicht den Zielsetzungen der Gemeinde Juist.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Aufgrund dieser unbestimmten Festsetzung ist es allein durch Umnutzung zukünftig möglich, die Zahl der Dauerwohnungen insgesamt auf 10 %, also 148 von 1482 Wohnungen zu reduzieren, und die Zahl der Ferienwohnungen auf 90 %, also auf 1334 von 1482 Wohnungen zu erhöhen. Daraus entstünde ein rechnerisches Defizit an Dauerwohnungen von 846 statt bisher 114 Dauerwohnungen. Das in Kapitel 2.3 formulierte Ziel Dauerwohnraum zu sichern, kann so nicht erreicht werden.</p> <p>In einer Besprechung beim Landkreis am 20.04.2015 wurden bereits folgende Bedenken geäußert, die in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Durch die Festsetzung einer „Bagatellgrenze“ von 200 qm kann die Pflicht Dauerwohnraum nachzuweisen (bzw. zu schaffen) durch Grundstücksteilungen, Teilumnutzungen, Bauabschnitte, etc. regelmäßig umgangen werden. Das in Kapitel 2.3 formulierte Ziel Dauerwohnraum zu sichern, kann so nicht erreicht werden. Es ist erforderlich, Mindestgrundstücksgrößen festzusetzen, und die Bagatellgrenze zu streichen, bzw. deutlich zu reduzieren.• Die Obergrenze für die Grundflächenzahl liegt gem. §17 BauNVO bei 0,8 für sonstige Sondergebiete. Diese Obergrenze wird in einigen Bereichen überschritten (1,0). Gem. §17 (2) Satz 2 können diese Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hier sind die erforderlichen, städtebaulichen Gründe weder genannt noch erkennbar. Die erforderlichen Nachweise fehlen.	<p>Der Bezug der Berechnung ist falsch gewählt. Es müssen nicht 10 % aller Wohnungen als Dauerwohnungen vorgehalten werden, sondern 10 % der realisierten Geschossfläche. Im Worst-Case-Szenario würde in jedem Gebäude mit Wohnungen (569 Wohngebäude laut Zensus 2011), mit Ausnahme derer, die unter die Bagatellgrenze fallen, nur eine Dauerwohnung vorgehalten werden (569-X). So würden mindestens 569-X Dauerwohnungen vorgehalten werden müssen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in Gebäuden mit hohen Geschossezahlen mehr als eine Dauerwohnung vorgehalten wird und die Anzahl an Dauerwohnungen dadurch deutlich höher ist.</p> <p>Damit die Pflicht, Dauerwohnraum nachzuweisen nicht so einfach umgangen werden kann, wird der Anregung, die „Bagatellgrenze“ deutlich zu reduzieren nachgekommen. Kleine Gebäude, mit einer geringen realisierten Geschossflächenzahl sollen von der Pflicht befreit werden, da dies zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die „Bagatellgrenze“ wird daher auf 125 m² herab gesetzt.</p> <p>Des Weiteren wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² eingeführt, um eine Grundstücksteilung in erhöhtem Maße entgegen zu wirken.</p> <p>Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 1,0 stammt aus der Übernahme der Baurechte der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8B und Nr. 9. Die betreffenden Bereiche entlang der Strandstraße weisen bauliche Strukturen eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO auf. Für diese ist eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist für die Absicherung der Nutzungen Dauerwohnen und Ferienwohnen jedoch nur die Ausweisung eines Sondergebietes möglich.</p> <p>Die Insel Juist verfügt aufgrund der bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten nur begrenzt über Flächen, die sich für eine Bebauung eignen. Um die Versorgung der Insel langfristig sicherstellen zu können und eine ansprechende touristische Infrastruktur bereitzustellen, ist in zentralen Lagen die volle Ausnutzung der Grundstücke erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen ist es daher gem. § 17 BauNVO erforderlich, die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl zu überschreiten. Durch die hohe Ausnutzung hat es bisher keine Beeinträchtigungen gegeben und ist in Zukunft auch nicht absehbar. Auch stehen der Überschreitung der Obergrenze keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.</p> <p>Die Notwendigkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,8 wird in der Begründung ergänzt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<ul style="list-style-type: none">• Der Plan ist insgesamt unübersichtlich und kaum lesbar. Das „Kurgebiet Ortsmitte“ wurde in die Sondergebiete SO₁ bis SO₅ eingeteilt, z.T. mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Das SO₂ unterscheidet sich in der Art der baulichen Nutzung nicht vom SO₃. Eine Differenzierung in 3 Sondergebiete mit teilweise gesonderten Zweckbestimmungen (z.B. SO₁ „Hotel“) sollte ausreichen und den Plan insgesamt übersichtlicher machen.• Es ist nicht klar, wie die Festsetzung, dass Beherbergungsbetriebe den Nachweis der Flächen für Dauerwohnraum auch außerhalb des Grundstücks nachweisen dürfen, in der Praxis umgesetzt werden soll. Auf den „anderen“ Flächen kann gem. den derzeitig geplanten Festsetzungen maximal eine Nachweispflicht von 10 % Dauerwohnraum durchgesetzt werden.• Die in der textlichen Festsetzung 3. Angegebenen 20 qm Geschossfläche entsprechen nicht den 20 qm Wohnfläche, die in der textlichen Festsetzung 1.g) als Mindestgröße angegeben werden. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.• Die vorhandenen Denkmäler sind vollständig zeichnerisch (entsprechend der Planzeichenverordnung) festzusetzen. <p>Zudem:</p> <ul style="list-style-type: none">• geht weder aus dem Plan noch aus den textlichen Festsetzungen hervor, ob zwischen den vorderen Baugrenzen entlang der Straßen nur eine 1 geschossige Bauweise zulässig ist oder nicht.• wird für den Nachweis der zulässigen GFZ ohne anderweitige Festsetzung künftig die BauNVO 1990 Anwendung finden. Die Berechnung der Geschossfläche für den Dauerwohnnachweis soll hingegen anlog der BauNVO 1977 erfolgen. Es sollte nur eine Art der Berechnung (nach alter oder neuer BauNVO) festgesetzt werden.	<p>Der Anregung, die Sondergebiete zusammenzuführen und den Plan dadurch übersichtlicher zu machen, wird nachgekommen.</p> <p>Die Festsetzung, dass der Dauerwohnraum auch auf einem anderen Grundstück im Siedlungsgebiet nachgewiesen werden kann, wird gestrichen und als Hinweis ergänzt. So können im Einzelfall Lösungen über einen Städtebaulichen Vertrag, der Zusammenfügung als gewerbliche Einheit oder über eine Dienstbarkeit geregelt werden.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen Nr. 1g und Nr. 3 wird auf die Festsetzung einer Mindestwohnungsgröße gänzlich verzichtet. Während des Planungsprozesses wurde des Öfteren zum Ausdruck gebracht, dass auf Juist auch Dauerwohnungen unter 20 m² nachgefragt und benötigt werden. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Mindestgröße nicht erforderlich.</p> <p>Die festgesetzten Denkmäler sind entsprechend des Verzeichnisses des Landkreises Aurich dargestellt. Die rote Umrandung der Denkmäler wird entsprechend der Planzeichenverordnung nachgetragen.</p> <p>Zwischen den vorderen Baugrenzen entlang der Straßen ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Zur besseren Verständlichkeit wird eine textliche Festsetzung hinzugefügt.</p> <p>Der Anteil an Dauerwohnraum soll sich daran orientieren, wie viel verfügbare Fläche je Gebäude vorhanden ist. Die Flächen von Nichtvollgeschossen sollen zur Ermittlung des Anteils an Dauerwohnraum mit heran gezogen werden, um gerechte Verhältnisse zu schaffen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<ul style="list-style-type: none">Die textliche Festsetzung Nr. 8 legt für die einzelnen Vollgeschosse eine maximale Trauf- und Firsthöhe fest. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Die Festlegung einer maximalen Höhe für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist nicht vorhanden. Es fehlt damit der Bezugspunkt. Die Festsetzung ist unbestimmt und nicht anwendbar. <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none">Um den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht zu unterziehen ist eine Erhaltungssatzung gem. §172 BauGB erforderlich.Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstellen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.Die Abfallentsorgung des Gebietes ist sicherzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt zurzeit über den Landkreis Aurich.	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird korrigiert. Es wird bestimmt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Mittel nicht mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragen darf.</p> <p>Die Gemeinde Juist beabsichtigt derzeit nicht, eine Erhaltungssatzung aufzustellen. Sollte der Bebauungsplan nicht die gewünschten Ziele herbeibringen, kann die Satzung zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planzeichnung in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planzeichnung in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planzeichnung in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Landkreises Aurich und wird aktuell auch durch diesen sichergestellt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<ul style="list-style-type: none">Bei dem hier vorliegenden Bodentyp (Regosol) handelt es sich um einen seltenen Boden. Es wird jetzt schon darauf hingewiesen, dass sofern in Folge der Planung Bau- oder Erschließungsarbeiten begonnen werden und hierdurch verdichtete Bodenflächen im unversiegelten Bereich entstehen, diese nach Beendigung der Maßnahme möglichst wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen sind. [s. hierzu auch Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen -GeoBerichte 28- der LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)]. Hinsichtlich der Flächen, die versiegelt werden sollen, wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung der Verschlechterung der Bodenqualität und zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes hierbei möglichst wasserdurchlässige Materialien eingesetzt werden sollten.Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in § 1 VI Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern in der Auslegungsbekanntmachung, dem völligen Fehlen der Angaben i. S. des §3 II S.2 Halbs. 1 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen ist und deshalb ein nach §214 I S. 1 Nr.2 beachtlicher Verfahrensfehler sein kann. Des Weiteren weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach „die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.“ (BVerwG 4 CN 3.12)	<p>Der Hinweis wird in die Planzeichnung in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erst in der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die Gemeinden verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen darzulegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	BUND Ostfriesland 26.06.2015	<p>In Anerkennung der Bestrebung der Gemeinde Juist, die Wohnraumsituation zu entspannen, gehen wir von keinen gravierenden zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft aus. Wir möchten aber aus naturschutzfachlicher Sicht einige Aspekte ansprechen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bei energetischen Sanierungen kommt es immer wieder zu Beeinträchtigungen von Brutstätten und Lebensräumen. Wir würden es begrüßen, wenn in den textlichen Festsetzungen die bauseitigen Möglichkeiten zu Schaffung von Brutstätten und Lebensräumen Erwähnung finden könnten.- Bei Festsetzungen von Begrünungen und Anlagen von Begleitgrün sollte die dauerhafte Anpflanzung von heimischen Kleinbäumen und Anlage von Blühstreifen der Vorzug gegeben und großzügig festgelegt werden. Die Begrünung von Nebengebäuden, Anpflanzung von heimischen Hecken, hätte aus unserer Sicht für Naturhaushalt und Erholung großen Wert.- Juist wird zukünftig, durch Klimaveränderungen, einen wachsenden Stellenwert für den Vogelzug der Singvögel einnehmen. Daher wäre es wünschenswert, wenn entsprechender Bewuchs im öffentlichen und privaten Grün, die Rast unterstützen würde.- Aus Sicht des Klimaschutzes würden wir Maßgaben in den B-Plänen zur Energieeffizienz (Luftwärmetauscher, Abwasserwärmetauscher, Solarwärmetauscher) begrüßen. In einigen Kommunen sind hierfür Förderkulissen geschaffen worden. Einen besonderen Stellenwert nimmt für uns die Solarthermie für die Minderung des Heizenergiebedarfs ein.- Bei der Genehmigung von Baumaßnahmen bitten wir peinlich darauf zu achten, dass vor Umbauten die Objekte in jedem Einzelfall auf Lebensstätten und Brutplätze untersucht werden. Auch wenn die gesetzlichen Vorgaben eindeutig sind, stellen wir immer wieder Unkenntnis bei den Erfüllungsgehilfen fest.	<p>Der Hinweis, dass mit keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vereinbarkeit der Anforderungen energetischer Sanierungen und der Anforderungen zum Schutz der Brutstätten und Lebensräume ist gegensätzlich. Im Bebauungsplan werden weder Festsetzungen zu Energiestandards noch zu bauseitigen Möglichkeiten zur Schaffung von Brutstätten getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begrünung der Grundstücke erfolgt bereits aus dem Eigeninteresse der Eigentümer. Bei öffentlichen Grünflächen obliegt der Gemeinde die Gestaltung. Die Begrünung soll daher planungsrechtlich nicht festgeschrieben werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine planungsrechtliche Festsetzung zur Anpflanzung soll aus den oben genannten Gründen nicht erfolgen.</p> <p>Die Gemeinde Juist unterstützt generell Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Jedoch hält sie es nicht für erforderlich, diese zwingend festzusetzen. Aufgrund der bereits erhöhten Baukosten durch die Insellage sollen den Bauherren nicht noch weitere zusätzliche Baukosten auferlegt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>- Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen sollten in geeigneter Weise ökologisch aufgewertet werden. Der im öffentlichen Raum übliche Scherrasen bietet kaum ökologischen Wert. Der von einigen Kommunen verfolgte Weg, durch Blütmischungen und Staudenbepflanzungen Mehrwert zu schaffen, ist u.E. auch touristisch, ein wünschenswerter Ansatz.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden Gartenstraße 4 26506 Norden 28.10.2014</p>	<p>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung gem. RdErl. d. Nds. SozM vom 08.10.92 (Nds.MinBl. Nr. 38/1992 Seite 1470) Absatz 41.3 weise ich nachrichtlich auf folgendes hin:</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Zur Beurteilung, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht, ist u.a. ein Feldvergleich erforderlich. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann nach der derzeitigen Sachlage nicht erteilt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung derzeit nicht erteilt werden kann. Eine amtliche Planunterlage wurde am 03.07.2015 beim LGLN Norden bestellt.</p>
	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Hannover K 4 02.06.2015</p>	<p>Ihr Schreiben vom 28.05.2015 habe ich zuständigkeithalber an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p>(BAIUDBw) Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn</p> <p>weitergeleitet.</p> <p>Die Wehrbereichsverwaltungen wurden im Zuge der Bundeswehrreform mit Ablauf des 30.06.2013 aufgelöst. Ich bitte Sie daher, künftige Schreiben an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) 53123 Bonn Fontainengraben 200 zu richten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Fortan werden alle Schreiben an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr geschickt werden.</p>



Inselgemeinde Juist
Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 10.06.2015</p>	<p>Die Bauleitplanung der Gemeinde Juist berührt in Teilen die Interessen der Bundeswehr.</p> <p>Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt teilweise innerhalb des Interessenbereiches des Landesverteidigungsradars Brockzetel. Hier kann es zu im weiteren Verfahren zu Einschränkungen in der geplanten Bauhöhe kommen.</p> <p>Grundsätzlich sind aus heutiger Sicht und bei Einhaltung einer Bauhöhe bis 30 Meter über Grund keine Einwände zu erwarten.</p> <p>Sollte eine Bauhöhe von 30 Metern nicht überschritten werden, ist eine weitere Beteiligung aus meiner Sicht entbehrlich.</p> <p>Die von Ihnen erstellten Unterlagen sende ich zu meiner Entlastung zurück.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet im Interessenbereich des Landesverteidigungsradars Brockzetel liegt.</p> <p>Im Plangebiet liegen keine Bauwerke über 30 m Höhe. Das BAIUDBw wird daher als Träger öffentlicher Belange nicht weiter beteiligt.</p>
	<p>Bundesnetzagentur Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin 05.06.2015</p>	<p>Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<ul style="list-style-type: none">• Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue <u>Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m</u> allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhengniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.• Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. <p>Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u. ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.</p> <p>Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.</p> <p>Anliegend sende ich Ihre Planunterlagen wieder zurück.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine maximale Firsthöhe von 16,0 m fest. Neubauten über 20 m Höhe sind daher ausgeschlossen. Der Wasserturm aus dem Jahr 1927/28 ist mit 22 m das einzige Gebäude im Plangebiet über 20 m.</p> <p>Daher ist auszuschließen, dass es durch neue Bauwerke zu Richtfunkstörungen kommt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass die BNetzA selbst über keine Leitungsnetze verfügt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und die BNetzA am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover</p> <p>Schreiben vom 05.06.2015</p>	<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Die Hinweise zu den Maßnahmen der Gefahrenforschung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p> <p>Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung des Plangebiets geht die Gemeinde Juist nicht davon aus, dass mit Kampfmittelbelastungen zu rechnen ist. Für die neu ausgewiesenen Baufelder (bspw. östlich der Polizei) empfiehlt die Gemeinde Juist vor Baubeginn jedoch eine Gefahrenforschung durchzuführen.</p>
	<p>Ostfriesische Landschaft Archäologischer dienst und Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich</p> <p>03.06.2015</p>	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p>	<p>Der Hinweis, dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.20n (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planzeichnung.
	IHK für Ostfriesland und Papenburg Postfach 1752 26697 Emden Schreiben vom 23.06.2015	<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Planunterlagen mit Datum vom 28. Mai 2015.</p> <p>Nach sorgfältiger Abwägung und Rücksprache mit unseren Mitgliedsunternehmen möchten wir zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Aufgrund der weitreichenden Auswirkungen der in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Entwicklungen auf den ostfriesischen Inseln und dem küstennahen Festland von Umwandlungen von Wohn- und Mietobjekten in sporadisch genutzte Zweitwohnungen, hat sich der IHK-Tourismusausschuss bereits mehrfach mit dieser Thematik auseinandergesetzt.</p> <p>Insbesondere die Unterbringung von Personal und Auszubildenden stellt die Unternehmen branchenübergreifend vor eine kostenintensive Herausforderung. Auch vor dem Hintergrund der weitestgehend ausgeschöpften Baulandreserven wären bei unveränderten Rahmenbedingungen mittelfristig deutliche Effekte auf die Infrastruktur zu nicht auszuschließen. Die durch die steigenden Anteile an Zweitwohnsitzen anfallenden Ausfälle an Steuereinnahmen würden die Aufrechterhaltung der notwendigen Versorgungsfunktionen erheblich erschweren und einen Verlust touristischer Attraktivität nach sich ziehen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Zielsetzung des Planverfahrens (und eine damit im Zusammenhang stehende Bestandsaufnahme) somit zu begrüßen. Wir möchten jedoch zu bedenken geben, dass die Ausrichtung und Schwerpunktsetzung des touristischen Angebotes in der Region in den vergangenen Jahren erheblichen Veränderungen unterlegen hat und hier auch zukünftig von dynamischen Entwicklungen auszugehen ist.</p>	<p>Der Hinweis, dass Sich die IHK mehrfach mit der Thematik Dauerwohnen/Ferienwohnen beschäftigt hat, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass deutliche Effekte auf die Infrastruktur zu nicht auszuschließen sind, sofern die Unterbringung von Personal und Auszubildenden nicht gesichert ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zielsetzung des Bebauungsplanes begrüßt wird.</p> <p>Der Bebauungsplan steht einer dynamischen Entwicklung und Anpassung des touristischen Angebots nicht entgegen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Deutsche Telekom Technik GmbH Ammerländer Herrstraße 138 26129 Oldenburg Schreiben vom 13.07.2015	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Wegen der notwendigen Beteiligung mehrerer Ressorts aus unserem Aufgabenbereich war es uns nicht möglich, zur o. a. Planung fristgerecht Stellung zu nehmen. Wir bitten daher unsere verspätete Stellungnahme zu entschuldigen;	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung die Belange der Telekom nicht berührt werden.
	NLWKN – Betriebsstelle Norden – Norderney Schreiben vom 24.07.2015	Die Gemeinde Juist plant, den Bebauungsplan Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte“ neu aufzustellen, und bittet die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme. Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney nimmt zu dem Entwurf wie folgt Stellung:	




Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Gegen den Entwurf bestehen in Teilbereichen grundsätzliche Bedenken, da Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes sich innerhalb der gemäß Niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Schutzdünen befinden. Gemäß § 14 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünenensicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden, sondern auch von sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel die im Entwurf genannten Freisitze, Aussichtsplattform, Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen sowie Nutzungen jeder Art ohne bauliche Anlagen. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Nutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind. Ob jedoch für eine Nutzung wie im Entwurf dargestellt eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, kann nicht anhand des Bebauungsplanes beurteilt werden, sondern bedarf der Einzelfallprüfung. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange von der zuständigen Deichbehörde zugelassen werden, wenn die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt.</p> <p>Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Grenzen der Schutzdünen widerspricht dem NDG als Spezialrecht. Die betroffenen Flächen sind somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen oder als Flächen zu kennzeichnen, in denen jede Benutzung grundsätzlich verboten ist. Diese Auflagen sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes und der Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplanes (Kapitel 4 und 5) sind entsprechend zu ändern.</p> <p>Zur Planzeichenerklärung</p> <p>Der in der Planzeichenerklärung verwendete Begriff „50 m Schutzdünenbereich“ ist falsch. Es sollte besser heißen „nach dem NDG gewidmete Schutzdünen“.</p>	<p>Die Hinweise zu den Schutzdünen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Freisitze, Aussichtsplattformen etc. sind bereits im Bestand vorhanden und wurden bereits planungsrechtlich durch den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgesichert. Eine Ausnahmegenehmigung liegt bereits vor. Neue Baufelder oder eine neue Versiegelung ist nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange von der zuständigen Deichbehörde zugelassen werden kann, sofern die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt.</p> <p>Zum Schutz der Dünen werden diese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne“ festgesetzt. Zudem wird der Hinweis übernommen, dass jegliche Benutzung verboten ist. Für die überbaubaren Flächen innerhalb der gewidmeten Schutzdünen liegt eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes vor. Für diese Nutzungen gibt es bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne, die in die Neuaufstellung übernommen werden. Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche oder die Ausweisung zusätzlicher Baufelder erfolgt nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Zu den Hinweisen des Bebauungsplanes und Kapitel 5.2 des Vorentwurfes der Begründung:</p> <p>Der Satz „Vor der Ausführung von Vorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der Schutzdüne ist gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.“ sollte umformuliert werden, da er fälschlicherweise impliziert, dass für die Nutzungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Stattdessen sollte es heißen: „Gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes ist jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Die Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 19.06.20152. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Schreiben vom 24.06.20153. NLWKN, Betriebsstelle Aurich, Schreiben vom 11.06.20154. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Schreiben vom 09.06.2015			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Privater Einwand 1	<p>Dem nachfolgend abgebildeten Ausschnitt Ihres veröffentlichten Bebauungsplans konnten wir entnehmen, dass eine Rückraumbauung im Bereich der Gräfin-Theda-Straße und der westlichen Friesenstraße bisher nicht geplant/gewünscht ist. Die jeweiligen hinteren Flächen der Grundstücke sind orange als nicht überbaubar gekennzeichnet.</p>  <p>Gemeinschaftlich würden wir, diesen Teilbereich der Grundstücke gerne bebauen. Es sollen Lagermöglichkeiten in massiver Bauweise direkt auf der Süd- bzw. Nordgrenze unserer Grundstücke entstehen. Diese Lagerräume sind für den Restaurationsbetrieb bereits jetzt zwingend erforderlich.</p> <p>Es werden dringend Lagerkapazitäten nach neuestem Hygienestandard benötigt. Dieses betrifft nicht nur die Aufbewahrung von Getränken und Lebensmittel im Trockenlager, gekühlt oder tiefgekühlt, sondern auch die gekühlte Zwischenlagerung der Bioabfälle. Insbesondere bei diesen gab es in der Vergangenheit bereits Probleme und Beschwerden.</p> <p>Auch auf dem Grundstück „Friesenstraße“ sind zukünftig ähnliche Lagerkapazitäten erforderlich. Hier entstehen im Erdgeschoss zur Straßenseite, wie übrigens durch Rat und Verwaltung in der städtebaulichen Planung gefordert, in den nächsten Jahren Gewerbeeinheiten. Ob Einzelhandel oder Gastronomie, auch diese Einheiten benötigen Lagerkapazitäten.</p> <p>Die nachfolgend abgebildeten blau markierten Teilflächen der Grundstücke würden nach unserer Planung überbaut. Der Neubau ersetzt die bisherigen Gartenhäuser sowie Unterstände (abgebildet in Anlage 2) und sorgt für ein ansprechendes Bild.</p>	<p>Die Rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen von Bebauung frei gehalten werden, um zusammenhängende Grünflächen zu schaffen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Restaurationsbetrieb Lagermöglichkeiten in massiver Bauweise erforderlich sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Lagerkapazitäten nach neuestem Hygienestandard benötigt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Lagermöglichkeiten erforderlich sind.</p> <p>Die Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Mit unserem Vorhaben betreten wir im Bereich der Gräfin-Theda-Straße und der westlichen Friesenstraße übrigens kein Neuland. Wie Sie der Anlage 1 entnehmen können, besteht ein ähnlicher Bau bereits im Rückraum der angrenzenden Grundstücke Friesenstraße und Gräfin-Theda-Straße. Im obigen Flurkartenausschnitt haben wir diese Gebäude grün markiert.</p> <p>Ebenfalls würde keine Benachteiligung der übrigen Eigentümer westlich des genannten Straßenbereichs entstehen, da in keiner weiteren Konstellation sich sowohl in der Gräfin-Theda-Straße wie in der Friesenstraße Einheiten zur gewerblichen Nutzung befinden.</p> <p>Wir bitten Sie unser Vorhaben bei der Festlegung des neuen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Anlagen:</u> Flurkarte Fotos</p>	<p>Das Bestehen nachbarschaftlicher Nebenanlagen rechtfertigt das Vorhaben nicht.</p> <p>Durch eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich, auch wenn es sich um Nebenanlagen handelt, kann es zu Beeinträchtigungen (Sichtbeziehungen, Verschattungen etc.) der Nachbargrundstücke kommen.</p> <p>Das Vorhaben wurde mit folgendem Ergebnis geprüft: Um einen Missbrauch der Erweiterung des Baufeldes auszuschließen und im Sinne der Gleichbehandlung, wird der Erweiterung des Baufeldes nicht nachgegeben. Es wird jedoch zur Kenntnis genommen, dass die Kühlräume zur Sicherung der Versorgung der Insel sowie zur Aufrechterhaltung der (touristischen) Infrastruktur erforderlich sind. Durch die Ergänzung einer entsprechenden textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Restaurationsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, dürfen zur Unterbringung von Kühlanlagen insgesamt 30 m² Grundfläche je Baugrundstück für Nebenanlagen nutzen.</p>
	Privater Einwand 2	<p>wie am Freitag, bei der Übergabe der Unterlagen, besprochen, erhalten Sie nachfolgend bzw. im Anhang zu dieser E-Mail die Angaben zur gemeinsamen Anfrage.</p> <p>Wie bereits im ersten Schreiben geschildert, sollen mittel- bis langfristig in der Friesenstraße zwei gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss (im Sinne der aktuellen Diskussion zum Bebauungsplan "Ortsmitte") entstehen. Mindestens eine Einheit soll gastronomischen Charakter erhalten. Zum reibungslosen Ablauf wären nachfolgende Lagerflächen wünschenswert:</p>	Die Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Einheit 1 (gastronomisch): ca. 6m² gekühlte Zwischenlagerung Bioabfälle, ca. 6m² Kühlhaus Lebensmittel, ca. 4m² Tk-Lebensmittel und 15m² Getränke- und Trockenlager Einheit 2: ca. 20m² als flexibel nutzbares Warenlager Bei Familie Worch in der Gräfin-Theda-Straße sind, mit derzeit 33m² zzgl. Kühlhaus, die Grenzen der Lagerkapazität bereits überschritten. Ein Großteil der aktuellen Lagerflächen befinden sich bereits im Außenbereich. Erforderlich wären ca. 30m² Trockenlager für das Restaurant und das Apartmenthaus, ein zweigeteiltes Kühlhaus für Bioabfälle und Lebensmittel. In der Summe wären inkl. Unterständen ca. 60m² optimal.</p> <p>Im Anhang zur E-Mail befindet sich eine Flurkarte mit der betroffenen Außenfläche als Kennzeichnung. Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.</p> <p>Anhang: Flurkarte</p>	<p>Durch die Ergänzung einer entsprechenden textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Restaurationsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, dürfen zur Unterbringung von Kühlanlagen insgesamt 30 m² Grundfläche je Baugrundstück für Nebenanlagen nutzen.</p> <p>Die Flurkarte wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Privater Einwand 3	<p>In o.g. Angelegenheit erhalten Sie zur Wahrung von Frist und Form, in der Anlage zu diesem Anschreiben, erneut unsere Anfrage vom 04.05.2015 (vorab per E-Mail). Nun erfolgt diese im Rahmen Ihrer öffentlichen Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung.</p> <p>Gleichfalls möchten wir mit diesem Schreiben noch einmal unser Interesse an der Erweiterung unseres Hotelbetriebs in der Friesenstraße bekräftigen.</p> <p>Über eine positive Rückmeldung würden wir uns sehr freuen.</p> <p>Anlage: Schreiben vom 04.05.2015</p>	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Zurzeit befinden sich bekanntlich die Bebauungspläne der Insel in Überarbeitung. Wir bitten Sie zu prüfen, ob die Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl des o.g. Grundstücks an das Niveau der Nachbarzone (Strandstraße-Ecke-Wilhelmstraße) möglich ist</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ): von 0,8 auf 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ): von 2,0 auf 2,4</p> <p>Nachfolgend schildern wir Ihnen den Hintergrund unserer Anfrage:</p> <p>Um den Hotelbetrieb langfristig zu erhalten ist eine deutliche Steigerung der Wirtschaftlichkeit erforderlich. Bereits im Jahr 2013 wurde mit der Schaffung zweier Ladenlokale zur gewerblichen Dauervermietung ein erster Schritt zur Entschärfung des wirtschaftlichen Leistungsdrucks auf den Hotelbetrieb getan. Dieser Schritt ermöglichte bei unverändertem Hotelbetrieb die Ergebnisse zu verbessern. Jedoch bleibt die aktuelle Anzahl an Gästezimmern unzureichend.</p> <p>Zur Festigung der wirtschaftlichen Lage planen wir langfristig die Aufstockung des Gebäudes, um die Anzahl der Gästebetten und damit dem Umsatz zu steigern. Bereits Ende der 70er-Jahre befasste sich unsere Familie mit dieser Maßnahme. Es stellte sich jedoch heraus, dass eine Erweiterung bei den gegebenen baulichen Vorgaben wirtschaftlich nicht zielführend war. Daher wurde das Vorhaben verworfen.</p> <p>Eine Aufstockung soll ähnlich dem historischen Vorbild mit einem weiteren Obergeschoss nebst Satteldach hergestellt werden. In Folge des gehobenen Standards der Gäste insbesondere in der Raum- und Badezimmergröße ist eine bauliche Veränderung in diesem Ausmaß unumgänglich. Eine seitens der städtebaulichen Entwicklung ungewollte andere Nutzung der neuen Flächen ist durch die bereits vorhandene Beschränkung „Hotel“ ausgeschlossen und stellt somit kein Risiko dar.</p>	<p>Das Baugrundstück des Hotel Worch befindet sich in dem Sonstigen Sondergebiet SO_{1Hotel}. In einem Sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 17 BauNVO maximal eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl 2,4 zulässig. Eine Überschreitung der der Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung ist nur zulässig, sofern städtebauliche Gründe dies erfordern.</p> <p>Nach den Angaben des Eigentümers (siehe auch Schreiben vom 17.07.2015) hat das Grundstück derzeit eine Grundflächenzahl von 0,9 und überschreitet damit bereits die festgesetzten Ausnutzungsziffern. .</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs die Steigerung der Bettenzahl erforderlich ist.</p> <p>Auf dem Grundstück wird die zulässige Grundflächenzahl bereits heute deutlich überschritten. Die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse werden dagegen deutlich unterschritten. Aufgrund der der Überschreitung der Grundflächenzahl im Bestand ist eine Erweiterung des Gebäudes derzeit nicht zulässig, gleichwohl die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse noch einige Spielräume aufweisen.</p> <p>Die Erweiterungsplanung wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Mit unserem Vorhaben streben wir an im Bereich der Drei-Sterne-Hotellerie zu wachsen. Dieses Marktsegment ist auf Juist in den letzten Jahren durch den Verkauf vieler gewerblicher Immobilien stark zurück gegangen und unterrepräsentiert. Zudem werden in naher Zukunft weitere Betriebe, ohne Nachfolger, in ähnlicher Größe altersbedingt aufgegeben. Trotzdem suchen Gäste auch weiterhin Unterkünfte in der Kategorie „für gehobene Ansprüche“.</p> <p>Wir bitten Sie unser Anliegen zu prüfen und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> <p>Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.</p> <p><u>Anlagen:</u> Grundstücksangaben Flurkarte Bestandsfotos Ausschnitt des Bebauungsplanes</p>	<p>Das Vorhaben trägt zu einem vielfältigen touristischen Angebot der Insel Juist bei.</p> <p>Das Vorhaben wurde geprüft und kommt zu folgendem Ergebnis: Durch die geplante Erweiterung des Hotels wird ein Beitrag zur Sicherung einer attraktiven touristischen Infrastruktur geleistet und trägt außerdem zu dem Ziel der Gemeinde, die Bettenzahl moderat zu steigern, bei. Aus städtebaulicher Sicht entsteht durch die geschlossene Bauweise mit den Nachbargrundstücken der Eindruck eines zusammenhängenden Quartiers. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern ist daher mit den wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielen der Gemeinde vereinbar und wird somit angepasst.</p> <p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	Privater Einwand 4	<p>vielen Dank für Ihre E-Mail vom 27.06.2015. In der Anlage erhalten Sie nachfolgende Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug Bestandsverzeichnis aus dem Grundbuch• Liegenschaftsgrafik im Maßstab 1:500• überschlägige Flächenberechnung• Grundriss Kellergeschoss• Grundriss Erdgeschoss• Grundriss Ladenlokale im Erdgeschoss• Grundriss Obergeschoss	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen (siehe auch Abwägung zum Schreiben vom 04.05.2015).</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Zurzeit befinden sich nach unserem Kenntnisstand ca. 882m² Geschossfläche auf dem Grundstück. Wenn wir das Vorhaben umsetzen, sind wir gezwungen aus wirtschaftlichen Gründen das Maximum aus dem Grundstück herauszuholen, um die Baukosten zu optimieren. Laienhaft durch uns überschlägig ermittelt, hätte dieses eine Erweiterung in Höhe von ca. 600m² zur Folge. Daher bitten wir weiterhin um Angleichung dieser Kennziffer an der Nachbarniveau.</p> <p>Bezüglich der Grundflächenzahl gehen wir davon aus, dass zusammen mit den Nebengebäuden (Schuppen Süd-Ost-Ecke des Grundstücks) die maximale Ausnutzung bereits erreicht ist. Diese Nebengebäude sind abgängig und sollen nach Rücksprache mit den Nachbarn erneuert werden. Gerne hätten wir auch hier die Chance der Umgestaltung, damit dort Kühlhäuser für Waren und der Zwischenlagerung von Biomüll untergebracht werden können. Dieses hätte ggf. eine Ausweitung zur Folge. Konkrete Pläne liegen diesbezüglich noch nicht vor.</p> <p>Die betroffenen Grundstücke zwischen dem angrenzenden Hotel und der Strandstraße betrachten wir, insbesondere aufgrund der geschlossenen Bauweise, als Einheit. Daher sehen wir auch aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung keinen Nachteil darin für diesen „Block“ einheitliche Vorgaben festzulegen. Ähnlich wird dieses auch von den Ratsmitgliedern beurteilt, mit denen wir bereits über unser Vorhaben gesprochen haben.</p> <p>Die gewünschten Unterlagen des gemeinsamen Antrags reichen wir Anfang nächster Woche nach.</p> <p>Für Ihre Bemühungen vielen Dank im Voraus.</p>	<p>Die geplante Erweiterung ist anhand der aktuellen Baurechte nicht zulässig.</p> <p>Ohne Nebengebäude ist die Grundflächenzahl von 0,8 bereits heute deutlich überschritten und liegt bei 0,9.</p> <p>Durch die Ergänzung einer entsprechenden textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Restaurationsbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, dürfen zur Unterbringung von Kühlanlagen insgesamt 30 m² Grundfläche je Baugrundstück für Nebenanlagen nutzen.</p> <p>Das Vorhaben wurde geprüft und kommt zu folgendem Ergebnis: Durch die geplante Erweiterung des Hotels wird ein Beitrag zur Sicherung einer attraktiven touristischen Infrastruktur geleistet und trägt außerdem zu dem Ziel der Gemeinde, die Bettenzahl moderat zu steigern, bei. Aus städtebaulicher Sicht entsteht durch die geschlossene Bauweise mit den Nachbargrundstücken der Eindruck eines zusammenhängenden Quartiers. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern ist daher mit den wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielen der Gemeinde vereinbar und wird somit angepasst.</p>
	Privater Einwand 5	<p>Wie ich erfahren habe, ist für den o.a. Bebauungsplan das Bürgerbeteiligungsverfahren und das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet worden.</p> <p>Ich bin Eigentümerin eines Grundstücks an Carl-Stegmann-Str. das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Das Flurstück ist bebaut, das angrenzende Flurstück nicht (Brachfläche).</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes ist unter anderem eine bauliche Verdichtung im Kernbereich der Insel. Ich rege daher an, zu prüfen, ob die von mir beschriebene Brachfläche (siehe beiliegender Lageplan) künftig als Baufläche festgesetzt werden kann.</p> <p>Ich werde mich bemühen, das südlich dieser Fläche gelegene Grundstück des Landes (ehemalige Deichfläche) zum Teil hinzuzuerwerben, damit entsprechende Abstandsflächen geschaffen werden können.</p> <p>Gerne bin ich bereit die Einzelheiten in Ihrem Hause persönlich vorzutragen.</p> <p>Anlagen:</p>	<p>Die gewünschte Erweiterung der Baufläche an der Carl-Stegmann-Straße in westliche Richtung sprechen nicht gegen die städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 1. Vielmehr kann aufgrund der geringen überbaubaren Fläche, die im Plangebiet neu geschaffen wird, von einer behutsamen Verdichtungsmöglichkeit ausgegangen werden. Daher wird die überbaubare Fläche mit einem fortlaufenden Grenzabstand von 3,0 m nach Norden und Westen erweitert. In südliche Richtung wird die Baugrenze entsprechend der benachbarten Grundstücke entlang des Geltungsbereichs verlängert.</p>
	Privater Einwand 6	<p>wie besprochen, sende ich Ihnen im Anhang eine Skizze bezüglich der Bebauungsplan-Änderung im Bereich Carl-Stegmann-Straße.</p> <p>Prinzipiell sollte die ausgewiesene überbaubare Fläche bis auf 3 m an die westliche Grundstücksgrenze herangezogen werden Zur Straße hin – der bestehenden Bebauung folgend - ebenfalls in 3 m Abstand. Am Deich sollte die Fläche der Grundstücksgrenze folgend verändert werden.</p> <p>Mit welchen Kosten ist bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes zu rechnen?</p> <p>Vielen Dank</p>	<p>Die Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gewünschte Erweiterung der Baufläche an der Carl-Stegmann-Straße in westliche Richtung sprechen nicht gegen die städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 1. Vielmehr kann aufgrund der geringen überbaubaren Fläche, die im Plangebiet neu geschaffen wird, von einer behutsamen Verdichtungsmöglichkeit ausgegangen werden. Daher wird die überbaubare Fläche mit einem fortlaufenden Grenzabstand von 3,0 m nach Norden und Westen erweitert. In südliche Richtung wird die Baugrenze entsprechend der benachbarten Grundstücke entlang des Geltungsbereichs verlängert.</p>
	Privater Einwand 7	<p>Hiermit weise Ich darauf hin, dass meines Erachtens die Darstellung für das oben genannte Gebiet nach meiner Meinung einer Enteignung gleichkommt.</p> <p>Ich fühle mich in meinem Persönlichkeitsrecht der freien Wohnungswahl eingeschränkt. Ich denke dabei in meinem Alter an den ebenerdigen/ barrierefreien Zugang der Wohnung. Ferner entstehen bei eventuellem Verkauf große Nachteile.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die freie Wohnungswahl in keiner Weise eingeschränkt. Der Zugang zu Wohnungen von der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Straße kann durch einen Bebauungsplan nicht verwehrt werden. Dies steht auch ausdrücklich in der Begründung. Dort heißt es: „Die Erschließung von Wohnnutzungen an der straßenzugewandten Gebäudefassade ist dagegen zulässig“.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Ich protestiere/erhebe Einspruch gegen Die im Bebauungsplan erklärte Maßnahme und bitte nach Rücksprache mit mir, um Änderung.</p> <p>Ich behalte mir vor, alle möglichen Aktionen einzuleiten und eventuell auch auf dem Rechtswege Meine Vorstellungen zu realisieren.</p> <p>In der Hoffnung auf eine beiderseitig akzeptable Lösung verbleibe ich mit bestem Gruß</p>	<p>Im Entgegenkommen der Anwohner werden die textlichen Festsetzungen dahingehend angepasst, dass in der Erdgeschosszone des SO₁-Gebiets an der straßenzugewandten Gebäudeseite Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie Räume zur Übernachtung als Bestandteil der Betriebe des Beherbergungsgewerbes maximal auf einer Breite von 5,0 m, inklusive Erschließung nur zulässig sind.</p> <p>Damit wird die Nutzung des Erdgeschosses für Dauerwohnraum, Ferienwohnungen und Hotels zu Teilen ermöglicht, gleichzeitig aber auch die Ansiedlung von Gewerbe weiter forciert.</p> <p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen.</p>
	Privater Einwand 8	<p>nach der zur Kenntnisnahme des Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" möchte ich folgenden Änderungsvorschlag unterbreiten:</p> <p>Die Festsetzung, dass je Baugrundstück mindestens 10% der realisierten Geschossfläche, mindestens jedoch 20 m² als Fläche für Dauerwohnraum nachgewiesen bzw. geschaffen werden muss. Dies darf sich nicht auf Geschossflächen ab 200 m² beziehen! Ein Haus mit 199 m² hat sicherlich mehr als genug Fläche für ein Ferienhaus.</p> <p>Da die Inselgemeinde Juist ja einen weiteren Leerstand durch Zweitwohnungsbesitzer verhindern will, muss die Grenze herab gesetzt werden. Ab 50m² sind mindestens 20m² als Dauerwohnraum zu schaffen oder 10% der realisierten Geschossfläche.</p>	<p>Damit die Pflicht, Dauerwohnraum nachzuweisen nicht so einfach umgangen werden kann, wird der Anregung, die „Bagatellgrenze“ deutlich zu reduzieren nachgekommen. Kleine Gebäude, mit einer geringen realisierten Geschossflächenzahl sollen von der Pflicht jedoch befreit werden, da dies zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die „Bagatellgrenze“ wird daher auf 125 m² herab gesetzt.</p> <p>Das Ziel, Zweitwohnungen auf der Insel zu untersagen, wird durch den generellen Ausschluss von Zweitwohnungen nachgekommen.</p>
	Privater Einwand 9	<p>Ihrer Veröffentlichung des neuen Bebauungsplans konnte ich nebenstehenden Ausschnitt entnehmen. Demnach beginnt die bebaubare Fläche meines Grundstücks erst nach den ersten drei Metern ab der Straße und nicht wie bei meinen Nachbarn zur Ostseite bzw. wie bisher direkt an der Straße bzw. Gehweg.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Im unten abgebildeten Foto sowie auf jeder Flurkarte (Diese reiche ich auf Anforderung gerne nach.) können Sie erkennen, dass mein Grundstück bereits bis zur Straße bebaut wurde.</p> <p>Die von Ihnen geplante Bebauungsgrenze hätte zur Folge, dass eine Veränderung oder Erweiterung meines Hauses zur Nordseite nicht mehr möglich ist. Jedoch möchte ich in den nächsten Jahren den Eingang zu meinem Restaurant erneuern und die Wohnungen erweitern. Bisher ist in einem Teilbereich lediglich das Grundstück mit einem Kellerraum bebaut.</p> <p>Ich bitte Sie darum, die von Ihnen festgelegte Grenze der Bebauung bis an die Straße um ein Grundstück nach Westen zu verschieben. Dieses würde mir ermöglichen, den Bestand 1 1 - nach meinen Wünschen zu verändern und niemanden benachteiligen. Schließlich befinden sich alle übrigen Häuser der Gräfin-Theda-Straße, westlich von meinem Grundstück, bereits im geplanten Abstand zur Größe von drei Metern.</p> <p>Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im Voraus und freue mich auf Ihre Rückmeldung.</p>	<p>Dass das Grundstück bereits in Teilen bis zur Straße bebaut wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund des Verlaufs der Baugrenze im ursprünglichen Bebauungsplan bis an die Straßenbegrenzungslinie sowie der teilweise bereits bestehenden Bebauung bis an den Gehweg, wird die Bebauungsgrenze um 3,0 m nach Norden verschoben.</p> <p>Die Gemeinde Juist weist vorsorglich darauf hin, dass bei einer weiteren Bebauung die zulässigen Baurechte zu beachten sind.</p>
Privater Einwand 10		<p>bei der öffentlichen Vorstellung des neuen Bebauungsplanes am 19. Mai wurde unter anderem betont, dass inseltypische Eigenheiten, wie die straßenseitigen 1-geschossigen Verandavorbauten auf jeden Fall erhalten werden sollen, da sie eine besonderes Merkmal und eine Eigenart der Insel darstellen und einen besonderen Charme ausdrücken.</p> <p>Dies sollte im B-Plan wieder zu finden sein. Nun steilen wir fest, dass die Nordseite der Friesenstraße von der Gräfin-Theda-Str. bis zum Rathaus und die Gräfin-Theda-Straße hier nicht beachtet wurden, obwohl zahlreiche Häuser Veranden zur Straße seit sehr langer Zeit besitzen (z.B....)</p> <p>Das Haus in der Gräfin-Theda-Str., als eines der noch verbliebenen Pensionsbetriebe, würde sehr gerne für seine Gäste eine Frühstückveranda, wie sie Insel typischer nicht sein könnte anbauen.</p> <p>Dies ist aber nur möglich, wenn der neue Bebauungsplan auch an diesen oben genannten Straßen Eine 1-geschossige Bebauung mit Veranden ermöglicht.</p>	<p>Die eingeschossigen Veranden werden straßenbegleitend in den Straßenzügen planungsrechtlich gesichert, in denen ein eingeschossiger Vorbau überwiegend noch vorhanden ist. Im nördlichen Bereich der Friesenstraße ist dies im westlichen Bereich noch der Fall und wird daher nachgetragen. Im Bereich des denkmalgeschützten Hauses (Nr. 29) ist die Fahrbahn bereits stark verengt. Ein Vorbau des gegenüberliegenden Gebäudes würde den Umgebungsschutz des Denkmals beeinträchtigen und zu einer weiteren Verengung des Bereichs führen. In Richtung Rathaus entspricht ein eingeschossiger Vorbau nicht dem Bestand und wird daher nicht übernommen.</p> <p>In der Gräfin Theda-Straße bestehen bisher keine eingeschossigen Veranden bis an die Straßenbegrenzungslinie und waren auch nicht im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen. In diesem Fall fügt sich ein eingeschossiger Vorbau bis an die Straßenbegrenzungslinie in das städtebauliche Bild nicht ein und wird daher auch nicht in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Ohne die Berücksichtigung von Nebenanlagen, Terrassen oder Balkonen nutzt das „Haus Maike“ bereits die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 aus. Ein weiterer Anbau wäre selbst bei einer zusätzlichen überbaubaren Fläche nicht möglich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Das Haus wurde vor dem Erstellen der Bebauungspläne und auch vor Inkrafttreten der NBauO errichtet. Danach hat die Gemeinde auf dem hinteren Grundstück den vom Bauherren selber angelegten Garten als Öffentliche Grünfläche in dem alten B-Plan Nr. 9 festgelegt. Als diese darf sie zur Berechnung von GRZ und GFZ nicht mit herangezogen werden.</p> <p>Um den Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wäre jetzt der Zeitpunkt diese Festlegung zu überdenken. Das Gebäude wurde seinerzeit so genehmigt und gebaut. Es gab nie einen Anlass seitens der Gemeinde im Nachhinein nach Baufertigstellung im B-Plan 9 die Bebaubarkeit einzuschränken. Inzwischen wurde der öffentlichen Grünbereich im B-Plan 9 (unverständlich, weil immer privat) in eine Private Grünfläche im neuen B-Plan geändert. Aber auch dies schränkt die Bebaubarkeit des Grundstückes ein. Mit der Festlegung des Bauteppichs verhindert man bereits eine Bebauung des westlichen Grundstückes.</p> <p>Wir bitten um Beachtung der beiden oben genannten Änderungsvorschlägen und Verbleiben.</p> <p><u>Anlagen</u> Ausschnitt Bebauungsplan Flurstückskarte</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Juist verfolgt nicht die Absicht, die Bebaubarkeit des Grundstücks weiter einzuschränken und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nicht erzielt. Jedoch verfügt das Gebäude bereits heute über ein hohes Bauvolumen, das deutlich über dem, der angrenzenden Bebauung liegt. Eine noch höhere Ausnutzung des Grundstücks würde sich in die bestehenden Strukturen am Rande des Ortskernes nicht mehr einfügen.</p> <p>Die zusammenhängende private Grünfläche erfüllt wichtige Freiraumfunktionen und soll daher aufrechterhalten werden. Zudem wären bei einer Umwandlung in ein Sondergebiet Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird den Änderungsvorschlägen nicht nachgekommen.</p>