



Gemeinde Juist

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

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 Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Aurich Postfach 1480 26584 Aurich 09.10.2015	Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: Derzeit bestehen gegen o.g. Planung folgende Bedenken: <ul style="list-style-type: none">• Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und dem FFH- Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (001 – DE 2306-301). Im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Dünen. Die vorhandenen Biotoptypen unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Dünen sind in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 04 als „gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG“ aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Dünen werden großflächig als öffentliche Grünflächen, mit der Zweckbestimmung „Düne“ festgesetzt. Um dem Schutzanspruch als „gesetzlich geschütztes Biotop“ gem. § 30 (2) BNatSchG gerecht zu werden, erfolgt entsprechend der Biopausprägung die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (entsprechend Planzeichen 13.3 der PlanZV). Zusätzlich wird der Anregung nachgekommen, eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, nachgekommen. Der Anregung wird nachgekommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none">Durch die vorgesehene Ausweitung von Bauflächen werden Dünen in Anspruch genommen. Die Dünen unterliegen dem besonderen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG (geschützte Düne). Die Verwirklichung dieser Vorhaben darf einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG. Unter § 30 Abs. 4 BNatSchG wird hierzu ausgeführt: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden.“ <p>Der Ausnahmeantrag nach § 30 BNatSchG ist parallel zum Bauleitplanverfahren zu stellen. In dem Ausnahmeantrag sind die Art und der Umfang des Eingriffs, die betroffenen Biotoptypen sowie die Art und der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen zu beschreiben. Die Naturschutzbehörde kann eine Ausnahme zulassen, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Außerdem besteht in besonderen Fällen auch die Möglichkeit einer Befreiung (§ 67 BNatSchG in Verbindung mit § 41 NAGBNatSchG).</p> <p>Ich weise bezüglich der alten Bebauungspläne darauf hin, dass der gesetzliche Biotopschutz (§ 30 BNatSchG) gegenüber einer gemeindlichen Satzung, insbesondere einem Bebauungsplan, ein höherrangiges Recht darstellt. Die Festsetzung eines Bau Fensters für einen Bereich, in dem sich ein gesetzlich geschützter Biotop befindet, führt nicht zum Wegfall der Geltung des biotopschutzrechtlichen Zerstörungs- und wesentlichen Beeinträchtigungsverbots (.OVG Schleswig, Urteil vom 10.07.2003 – 1 KN 10/03 -, 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>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Verwirklichung von Vorhaben in besonders geschützten Biotopen eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist. Für die betroffenen Bereiche stellt die Gemeinde Juist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 einen Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in Art und Umfang dargelegt. Bei der Betroffenheit von Dünen ist zu prüfen, ob diese im Plangebiet oder im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden können (gemäß § 30 (3) BNatSchG). Ist diese Voraussetzung zum Ausgleich erfüllt, kann die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme stellen.</p> <p>Ist ein Ausgleich nicht möglich und somit die Ausnahmegesetzgebung nach § 30 (3) BNatSchG nicht gegeben, ist nur eine Befreiung von den Verboten nach § 67 BNatSchG möglich (unter den entsprechenden Voraussetzungen wie Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses bzw. bei unzumutbaren Belastungen).</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausweisung von Bau Feldern nur erfolgen kann, sofern eine Ausnahme oder Befreiung erfolgt ist. Ein entsprechender Antrag wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gestellt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none">• Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im festgesetzten Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Juist. Nicht unerhebliche Flächenanteile liegen sogar im Brunnenfeld West, das faktisch einer Schutzzone II entspricht. Dieser grundlegende Umstand wird in der Begründung nicht hinreichend gewürdigt. Die einschlägigen Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1969 (§ 5 u. 6) sowie die landesweite Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.• Darüber hinaus ist die Darstellung im Umweltbericht (Pkt. 2.1.2) über den Grundwasserleiter falsch, hier ist zwingend eine Korrektur erforderlich. Es handelt sich vielmehr um ein Süßwasservorkommen, dass zur Trinkwassergewinnung genutzt wird und entsprechend zu schützen ist.• Zukünftige Baumaßnahmen im Schutzgebiet, die mit einer Wasserhaltung einhergehen, bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.• Der in Kapitel 4.1.6 der Begründung beschriebene „vielfältige Nutzungsmix“, der durch die Festsetzung eines höheren Anteils als 10% der Geschossfläche für Dauerwohnraum nicht aufrechterhalten werden könne, liegt hier augenscheinlich nicht vor. Für die städtebauliche Begründbarkeit der getroffenen Festsetzung bedarf es eines Bestandsplans mit Darstellung der vorhandenen Nutzungen.• Der Ausschluss aller zulässigen Nutzungen im Bereich des MI 2 außer Geschäfts-, Bürogebäuden und sonstigen „Gewerbe“-betrieben führt dazu, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets (gem. §1 (5) BauNVO) nicht mehr gewahrt bleibt. Eine derartige Einschränkung ist unzulässig. Zudem ist fraglich, ob bei Ausschluss der Hälfte der zulässigen Nutzungen im Bereich des MI 1 noch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt.	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet vollständig in der Trinkwasserschutzzone II und III befindet. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit der Insel ist eine Bebauung außerhalb der Wasserschutzzonen II und III nicht möglich.</p> <p>Dieser Umstand wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung werden beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert. Die Angaben zur Versalzung werden angepasst und um das Süßwasservorkommen im Dünenbereich ergänzt, einschließlich der Nutzung zur Trinkwassergewinnung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass der überwiegende Teil aller Gebäude über zwei bis drei unterschiedliche Nutzungen verfügt, meist ein Mix aus Dauerwohnen, Ferienwohnen, Zweitwohnen aber auch Gastronomie oder Hotel. Dieser Umstand wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der rückwärtige Bereich des Mischgebiets dient derzeit der Lagerung. Dort sind auch nur Lagerhallen vorhanden. Andere Nutzungen sollen an dieser Stelle nicht ermöglicht werden, da sich diese in die bestehenden Strukturen nicht einfügen und zu Konflikten führen könnten.</p> <p>Die Gemeinde Juist kommt zu dem Ergebnis, dass die Bestandsstrukturen nur noch in geringem Umfang denen eines Mischgebiets gleichkommen. Zudem sollen zukünftig weiterhin auch Ferienwohnungen in dem Gebiet betrieben werden können, sodass eine Ausweisung eines Baugebiets nach §§ 2-10 BauNVO nicht in Frage kommt. Der Bereich wird daher ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none">• Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung liegt für Mischgebiete bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Für das Mischgebiet MI 2 wurde jedoch ohne städtebauliche Begründung und ohne die dafür erforderlichen Nachweise gem. § 17 (2) BauNVO eine Grundfläche von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung ist so nicht zulässig.• Die Lage (Breite und Tiefe) der Baugrenzen und insb. der Knotenlinien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (bzw. des Maßes der Nutzung) ist in vielen Bereichen nicht ausreichend bestimmt (Bsp. MI 2, Ecke Sonnenstraße / Billstraße,....). Die fehlenden Maße sind zu ergänzen. An anderer Stelle liegt eine Überbemaßung vor (Siedlung, westlich des Seeferienheims).• Die Nummerierung der §§ in den textlichen Festsetzungen ist ab §12 nicht mehr fortlaufend. Die §§ 10 und 16 sind identisch. Der § 11 ist zweimal identisch enthalten.• Der Bebauungsplan enthält keine gestalterischen Festsetzungen. Der bloße Hinweis auf die Gestaltungssatzungen 9 und 10 ist nicht ausreichend, da sich diese Satzungen auf die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen beziehen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans (teilweise) außer Kraft treten müssen. Daher ist eine Änderung der Gestaltungssatzung unumgänglich, um deren Anwendung auch für den neuen Bebauungsplan rechtsverbindlich zu sichern.• Um den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht zu unterziehen ist eine Erhaltungssatzung gem. §172 BauGB erforderlich.	<p>Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit ist die Überschreitung der der zulässigen Grundflächenzahl erforderlich. Der Bestand soll planungsrechtlich abgesichert werden, ohne dass weitere Flächen der Düne herangezogen werden müssen. Der Umstand wird entsprechend in der Begründung ausgeführt und ergänzt.</p> <p>Die entsprechenden Abgrenzungen werden korrigiert.</p> <p>Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und korrigiert.</p> <p>Die Gestaltungssatzungen wurden als eigenständige Satzungen durch die Gemeinde Juist erlassen. Eine Abgrenzung des Geltungsbereiches ist Teil der Satzung. Die Gestaltungssatzung wird nicht aufgehoben und hat somit weiterhin ihre Gültigkeit. Es wird eine textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen, aus der hervorgeht, dass die Gestaltungssatzungen auch zukünftig anzuwenden sind. Die Gemeinde Juist hat die Absicht, die Gestaltungssatzungen zu einem späteren Zeitpunkt neu aufzustellen.</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>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<ul style="list-style-type: none">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 zur Kenntnis genommen.</p> <p>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>
2	NLWKN Betriebsstelle Norden-Norderney Jahnstraße 1 26506 Norden 25.09.2015	<p>Die Gemeinde Juist plant, den Bebauungsplan Nr. 4 - „Touristisches Wohngebiet Billstraße/ Siedlung“ neu aufzustellen, und bittet die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme.</p> <p>Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney nimmt zu dem Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den Entwurf bestehen in Teilbereichen grundsätzliche Bedenken, da Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes sich innerhalb der gemäß Niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Schutzdünen, des gewidmeten Deiches und der Deichschutzzone befinden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Planung bestehen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p><u>Schutzdünen</u></p> <p>Gemäß § 14 in Verbindung mit § 20 a NDG ist <u>jede</u> Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung 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 genannte Aussichtsplattform, Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie Benutzungen jeder Art ohne bauliche Anlagen. Die zuständige Deichbehörde <u>kann</u> Ausnahmen vom Benutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind.</p> <p>Ob jedoch für eine Benutzung 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><u>Hauptdeiche</u></p> <p>Gemäß § 14 NDG ist jede Benutzung des Deiches außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger 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 Straßenverkehrsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Benutzungen jeder Art ohne bauliche Anlagen. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Nutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind.</p> <p>Ob jedoch für eine Benutzung 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 des gewidmeten Deiches gewährleistet bleibt.</p>	<p>Die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Aussichtsplattformen, Versorgungsgebäude und Wege etc. sind im Bestand vorhanden und wurden bereits planungsrechtlich durch den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgesichert. Eine Ausnahmegenehmigung für die jeweiligen liegt bereits vor. Das Benutzungsverbot gilt nicht für Benutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen.</p> <p>Für die neuen Baufelder wird parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Antrag auf Ausnahme oder ein Antrag auf Befreiung gestellt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die im Entwurf festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen sind bereits und im Bestand vorhanden und wurden bereits planungsrechtlich in Ursprungsbebauungsplänen (Nr. 9 und 10) gesichert. Für diese Nutzungen besteht bereits eine Ausnahme vom Nutzungsverbot gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes. Weitere Benutzung des Deiches ist nicht vorgesehen.</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 des Deiches gewährleistet bleibt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p><u>Deichschutzzone</u></p> <p>Gemäß § 16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dazu gehören nicht nur Gebäude, sondern auch bauliche Anlagen, Lager- und Spielplätze, Wasserflächen, Feuchtbiotope, Parkanlagen, Einzäunungen etc.</p> <p>Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Ob jedoch für eine Anlage jeder Art wie im Entwurf dargestellt eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, kann nicht anhand des Bebauungsplanes beurteilt werden, sondern bedarf ebenfalls der Einzelfallprüfung.</p> <p>Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Grenzen der Schutzdünen und des Hauptdeiches widerspricht dem NDG als Spezialrecht, ebenso die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen jeder Art in der Deichschutzzone. Die betroffenen Flächen sind somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen oder als Flächen zu kennzeichnen, in denen jede Benutzung grundsätzlich verboten ist (Schutzdünen, Hauptdeich) bzw. in denen die Errichtung, oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art grundsätzlich verboten sind (Deichschutzzone). Diese Auflagen sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes und der Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplanes sind entsprechend zu ändern.</p> <p>Zum Bebauungsplan</p> <p>Der Verlauf der Grenze des gewidmeten Hauptdeiches bzw. der gewidmeten Schutzdünen ist deutlich erkennbar darzustellen. Der Verlauf der Grenze der Deichschutzzone ist im Vorfeld mit der zuständigen Deichbehörde zu klären und im Plan deutlich erkennbar darzustellen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Nutzungen wurden planungsrechtlich bereits in den Ursprungsbebauungsplänen abgesichert und lediglich in die Neuaufstellung nachrichtlich übernommen. Für die bestehenden Nutzungen liegt eine entsprechende Ausnahmegenehmigung vor. Das Benutzungsverbot gilt nicht für Benutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Schutz der Dünen werden diese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne“ festgesetzt. Um dem Schutzanspruch als „gesetzlich geschütztes Biotop“ gem. § 30 (2) BNatSchG gerecht zu werden, erfolgt entsprechend der Biotopausprägung die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (entsprechend Planzeichen 13.3 der PlanZV). Zudem wird der Anregung nachgekommen, eine textliche Festsetzung zu übernehmen, 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 innerhalb der Deichschutzzone erfolgt nicht. Die vorhandenen Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz.</p> <p>Der Verlauf der Deichschutzgrenze wurde nachrichtlich der Abgrenzung der damaligen Bezirksregierung Weser-Ems übernommen. Die Abgrenzung der Deichschutzzone wird erkennbarer (dicker) dargestellt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<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“. Die für die Grenze der Schutzdünen verwendete Strichelung ist stärker hervorzuheben.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Unter § 4 e) muss es statt „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebshofleiter, die dem Insel- und Küstenschutz zugeordnet sind“ „Wohnungen und Arbeiterunterkünfte für Beschäftigte des Insel- und Küstenschutzes“ heißen.</p> <p>Zu den Hinweisen</p> <p>Es ist zu ergänzen: „</p> <p>Zum Teil I der Begründung</p> <p>Unter 1.4.3 „Bebauungsplan“ ist der letzte Satz „Im Norden befinden sich die Deichschutzzone mit ihrem Schutzdünenbereich sowie der Nationalpark (Schutzzone III)“ falsch formuliert. Es muss heißen „Im Norden befinden sich Teile des Nationalparks (Schutzzone III) und nach dem Niedersächsischen Deichgesetz gewidmete Schutzdünen, im Süden die Deichschutzzone bzw. Teile des nach dem Niedersächsischen Deichgesetz gewidmeten Hauptdeiches.</p> <p>Unter 4.1.1 „Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet S03“ muss es statt „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebshofleiter, die dem Insel- und Küstenschutz zugeordnet sind“ „Wohnungen und Arbeiterunterkünfte für Beschäftigte des Insel- und Küstenschutzes“ heißen.</p>	<p>In der Planzeichnung wurde bereits der Begriff „nach dem NDG gewidmete Schutzdünen“ verwendet.</p> <p>Die verwendete Strichelung für die Abgrenzung wird stärker hervorgehoben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung korrigiert.</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der textlichen Festsetzung geändert und angepasst.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Unter 4.1.1 „Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet S04“ ist zu ergänzen: „Gemäß § 14 NDG ist jede Benutzung des Deiches außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Benutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind.“ und „Gemäß § 16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.“</p> <p>Auch ist zu ergänzen, dass innerhalb der Schutzdünen nicht nur für die Errichtung von baulichen Anlagen eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, sondern für jede Benutzung. Der Satz „Für die bereits bestehenden baulichen Anlagen bestehen derzeit Ausnahmegenehmigungen und wurden bereits durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesichert.“ ist falsch, da nicht grundsätzlich für alle vorhandenen baulichen Anlagen deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen erteilt wurden. Es muss heißen „Das Benutzungsverbot gilt nicht für Benutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen.“</p> <p>Unter 5 „Hinweise“ ist die Überschrift „Gesetzlich geschützte Biotope“ falsch gewählt. Es muss heißen „Schutzdünen“. Die Punkte „Hauptdeich“ und „Deichschutzzone“ sind zu ergänzen (Texte wie unter den Hinweisen des Bebauungsplanes: „Gemäß § 14 NDG ist jede Benutzung des Deiches außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Benutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind.“ und „Gemäß § 16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.“).</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ergänzt.</p>





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 22.09.2015</p>	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Hydrogeologie wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das von dem Bebauungsplan betroffene Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Inselwasserwerkes (weitere Schutzzone III, engere Schutzzone II). Wir verweisen auf die Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1969 des Regierungsbezirkes Aurich. Eine Bebauung ist demnach in der Zone II verboten.</p> <p>Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen keine Bedenken sofern die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung beachtet werden.</p> <p>Sollen Ausnahmen von Verboten im Einzelfall zugelassen werden, empfehlen wir das mit den Dienststellen des Gewässerkundlichen Landesdienstes (NLWKN, LBEG) über die NLWKN Betriebsstelle Aurich abzustimmen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone II und III befindet. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung vorhanden. Der Siedlungsbereich von Juist ist nahezu vollständig bebaut und bereits durch bestehende Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit der Insel ist eine Bebauung außerhalb der Wasserschutzzonen II und III nicht möglich. Bisher hat es jedoch keine Konflikte gegeben, dass die Schutzgebietsverordnung nicht eingehalten wurde. Die Gemeinde Juist geht daher nicht davon aus, dass es zukünftig zu Beeinträchtigungen kommen wird. Für die bestehende Bebauung liegt eine entsprechende Ausnahmegenehmigung vor.</p> <p>Die Schutzverordnung findet weiterhin Beachtung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
	<p>LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 02.09.2015</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 Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</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 Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder 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>Die Hinweise zu den Maßnahmen der Gefahrenforschung werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		  <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <p><small>LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marenstraße 36, 30771 Hannover</small></p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 VV-BauGB) Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hameln-Hannover Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Vorbemerkung: Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.</p> <p>Planende Gemeinde: Juist Verfahren: B-Pl. 4, „Touristisches Wohngebiet Billstr. / Siedlung“</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant. <input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken. <input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenforschung wird empfohlen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</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 Siedlung oder Südlich des Kindergartens/der Schule an der Billstraße) empfiehlt die Gemeinde Juist vor Baubeginn jedoch eine Gefahrenforschung durchzuführen.</p>
	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 07.09.2015</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.08.2015.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen und erst bei objektkonkreten Bauvorhaben eine detaillierte Stellungnahme erfolgt.</p>




Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden Gartenstraße 4 26506 Norden 03.09.2015	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Die Planunterlage für den Bebauungsplan wird zurzeit vom Katasteramt Norden gefertigt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
	Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich 08.09.2015	Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus archäologischer Sicht keine Bedenken bestehen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planzeichnung.
	PLEdoc GmbH Leitungsauskunft Schnieringshof 10-14 45329 Essen 02.09.2015	Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none">• Open Grid Europe GmbH, Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen• Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich verändert oder erweitert werden, wird die PLEdoc GmbH erneut am Verfahren beteiligt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		 <p>ohne Maßstab — Projektbereich Stand: 02.09.2015 — Ferngas/Produktleitung — LWL-Kabel — Nachrichtenkabel</p>	Der dargestellte Bereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 02.09.20152. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 31.08.20153. IHK für Ostfriesland und Papenburg, Schreiben vom 23.09.20154.			



Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	GMD Architekten Konsul-Smidt-str. 12 28217 Bremen 09.09.2015	<p>Wie bereits persönlich am 08.09.2015 zwischen Ihnen, Herrn Warkotz und mir besprochen, übersende ich Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße /Siedlung“.</p> <p>Nach Durchsicht des Vorentwurfs und Abgleich mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 10, mussten wir leider feststellen, dass durch die geplante Anpassung des B-Plans die Ausnutzung der Flurstücke 25 und 26 (Billstr.21) stark eingeschränkt wurde.</p> <p>Durch die aktuelle Vorlage des Entwurfs hätten wir nur noch eine GFZ-Fläche von 625 m² zuvor konnte eine Fläche von 750 m² angenommen werden. Auch der zwischenzeitliche Hinzukauf des Grundstücks Gemarkung 11 Flurstück 6/101 ist im Entwurf nicht berücksichtigt. Dieses Grundstück wurde speziell für die bessere Ausnutzbarkeit des Baufelds durch Herrn Warkotz vom Domänenamt zum Baulandpreis erworben.</p> <p>Wir bitten Sie diese speziellen Themen mit in die nächste Planungsbesprechung am 30.09.2015 und die darauf folgende Ausschusssitzung zu nehmen und unter Betrachtung der angesprochenen Szenarien zu bewerten.</p> <p><u>Anlagen:</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Da ein Teilbereich des Flurstücks 6/101 bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 als nicht überbaubare Fläche festgesetzt wurde, wird dieser Bereich auch wieder als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, sodass dieser Bereich für die Anrechenbarkeit der Grundflächenzahl herangezogen werden kann.</p> <p>Der Einwand wurde im Rat der Gemeinde besprochen. Der Einwendung wird gefolgt.</p>





Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung GMD Architekten	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="555 454 705 502"> </div> <div data-bbox="929 406 974 462"> </div> </div> <p data-bbox="555 526 705 622">LGLN, Regionaldirektion Aurich Gartenstr. 4, 26506 Norden Herrn Wolfgang Warkotz Pestruper Str. 97 27793 Wildehausen</p> <p data-bbox="779 542 884 606" style="color: blue; text-align: center;">EINGEGANGEN 31. Juli 2015</p> <p data-bbox="929 470 1176 534" style="text-align: center;">Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden</p> <p data-bbox="929 638 1064 654" style="text-align: center;">Bearbeitet von Jann Campen</p> <p data-bbox="555 694 1153 726">Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) Durchwahl 04931 9568-170 Norden: 30.07.2015 024-Z-69/2015</p> <p data-bbox="555 726 952 742">Bekanntgabe der Eintragung in das Liegenschaftskataster</p> <p data-bbox="555 758 873 774">Veränderung: Verschmelzung von Flurstücken</p> <p data-bbox="555 790 1041 821">Gemarkung Juist Flur 11 Flurstück 25 u.a. Im Eigentum/Erbaurecht von Warkotz, Wolfgang</p> <p data-bbox="555 837 884 869">Anlagen: Fortführungsmittellung Standardpräsentation Liegenschaftskarte</p> <p data-bbox="555 893 728 909">Sehr geehrter Herr Warkotz,</p> <p data-bbox="555 925 1198 957">die Ergebnisse der Veränderung sind in das Liegenschaftskataster eingetragen worden. Diese Eintragung gebe ich Ihnen hiermit bekannt. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den Anlagen.</p> <p data-bbox="555 965 974 981">Für weitergehende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="555 997 1187 1045">Rechtsbehelfsbelehrung Gegen die Eintragung in das Liegenschaftskataster kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Oldenburg, Schloßplatz 10, 26122 Oldenburg erhoben werden.</p> <p data-bbox="555 1053 705 1069">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="555 1077 638 1141"> Jann Campen </p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="555 1396 616 1428">Dienstgebäude Gartenstr. 4 26506 Norden</div> <div data-bbox="694 1396 772 1444">Öffnungszeiten Mo.-Do. 8.00-13.00 Fr. 8.00-12.00 Mo.-Di. 14.00-18.30 und nach Vereinbarung</div> <div data-bbox="817 1396 873 1436">Telefon 04931 9568-0 Telefax 04931 9568-177</div> <div data-bbox="929 1396 1142 1444">Bankverbindung Konto-Nr.: 1900190562 Nord LB Hannover BLZ 25090000 IBAN 2512 0505 0000 1900 1906 02 (BIC NOL2333) 0000 Steuernummer 6450401599 Katasteramt-nord@lgl.niedersachsen.de</div> </div>	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.




Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung GMD Architekten	<p> Vermessung- und Katasterverwaltung Niedersachsen Gemeinde: Juist Flurstück: 6/101, 6/102, 25/1 Gemarkung: Juist Flur: 11 Erstellt am 28.07.2015</p> <p>Liegenschaftsgrafik 1:500 Präsentation der Liegenschaften</p>  <p>Maßstab 1:500</p> <p>Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Niedersachsen LGLN Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich - Oldersumer Straße 48 26603 Aurich</p> <p>Bereitgestellt durch: Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Niedersachsen LGLN Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich - Oldersumer Straße 48 26603 Aurich</p> <p>Zeichen: V1-167/2016 + Z-59/2016</p> <p><small>Die Verwertung für nichtigene oder wirtschafliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Verwesungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.</small></p>	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.




Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung GMD Architekten	 <p>Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Liegenschaftsgrafik 1:500 Präsentation der Liegenschaften</p> <p>Gemeinde: Juist Flurstück: 0/101, 0/102, 25/1 Gemarkung: Juist Flur: 11 Erstellt am: 28.07.2015</p> <p>Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Niedersachsen LGLN Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich Oberamter Straße 48 26603 Aurich</p> <p>Bereitgestellt durch: Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Niedersachsen LGLN Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich Oberamter Straße 48 26603 Aurich</p> <p>Zusammen: V1-16/72915 + Z-59/23915</p> <p>Die Vermessung für räumliche oder rechtliche Zwecke und die Erstellung von Karten ist ein hoheitliches Amtsgeschäft. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten liegt bei den Erstellern der Daten. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten liegt bei den Erstellern der Daten.</p>	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																																
1	Fortsetzung GMD Architekten	<div style="text-align: center;">  <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Norden -</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>Fortführungsnachweis</p> <p><small>Erstellt am 29.07.2015 Erstellt durch Sachbearbeiter-Kemung</small></p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr><td style="width: 30%;">Antragsnummer</td><td style="width: 70%;">001001009355</td></tr> <tr><td>Gemarkung</td><td>Juist</td></tr> <tr><td>Fortführungsnummer</td><td>03 0102 2015 / 00146</td></tr> <tr><td>Fortführungsfallnummern</td><td>1 bis -</td></tr> <tr><td>Fortführungsentscheidung am</td><td>29.07.2015</td></tr> <tr><td>Fortführungsmittellung am</td><td>29.07.2015</td></tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Fortführungsfalnummer 1</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 30%;">Verschmelzung</td><td style="width: 35%;"></td><td style="width: 35%;"></td></tr> <tr><td>Veränderung der Lage</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: center;">Vor der Fortführung</td><td style="text-align: center;">Nach der Fortführung</td></tr> <tr><td>Anzahl der Flurstücke</td><td style="text-align: center;">2</td><td style="text-align: center;">1</td></tr> <tr><td>Gesamtfläche der Flurstücke</td><td style="text-align: center;">750 m²</td><td style="text-align: center;">750 m²</td></tr> <tr><td>Anzahl der Fortführungsmittellung(en)</td><td colspan="2" style="text-align: center;">1</td></tr> </table> <p>Fortführungsmittellung an Eigentümer: Herr Wolfgang Warholz Postinger Straße 97 27793 Wildeshausen</p> <p>Vor der Fortführung</p> <p>Flurstück 25, Flur 11, Gemarkung Juist</p> <p>Lage: Billstraße 21 Fläche: 625 m² Buchungsart: Grundstück Buchung: Amtsgericht Norden Grundbuchbezirk Juist Grundbuchblatt 985 Laufende Nummer 10</p> <p>Flurstück 26, Flur 11, Gemarkung Juist</p> <p>Lage: Billstrasse Fläche: 125 m² Buchungsart: Grundstück</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>Laufende Nummer der Fortführung 2015 / 00146</p> <p>Antragsnummer 001001009355</p> <p>Fortführungsnachweis</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr><td style="width: 30%;">Buchung:</td><td style="width: 70%;">Amtsgericht Norden Grundbuchbezirk Juist Grundbuchblatt 985 Laufende Nummer 10</td></tr> </table> <p>Nach der Fortführung</p> <p>Flurstück 25/1, Flur 11, Gemarkung Juist</p> <p>Lage: Billstraße 21 Fläche: 750 m²</p> </div>	Antragsnummer	001001009355	Gemarkung	Juist	Fortführungsnummer	03 0102 2015 / 00146	Fortführungsfallnummern	1 bis -	Fortführungsentscheidung am	29.07.2015	Fortführungsmittellung am	29.07.2015	Verschmelzung			Veränderung der Lage				Vor der Fortführung	Nach der Fortführung	Anzahl der Flurstücke	2	1	Gesamtfläche der Flurstücke	750 m ²	750 m ²	Anzahl der Fortführungsmittellung(en)	1		Buchung:	Amtsgericht Norden Grundbuchbezirk Juist Grundbuchblatt 985 Laufende Nummer 10	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
Antragsnummer	001001009355																																		
Gemarkung	Juist																																		
Fortführungsnummer	03 0102 2015 / 00146																																		
Fortführungsfallnummern	1 bis -																																		
Fortführungsentscheidung am	29.07.2015																																		
Fortführungsmittellung am	29.07.2015																																		
Verschmelzung																																			
Veränderung der Lage																																			
	Vor der Fortführung	Nach der Fortführung																																	
Anzahl der Flurstücke	2	1																																	
Gesamtfläche der Flurstücke	750 m ²	750 m ²																																	
Anzahl der Fortführungsmittellung(en)	1																																		
Buchung:	Amtsgericht Norden Grundbuchbezirk Juist Grundbuchblatt 985 Laufende Nummer 10																																		




Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2a	Peter Heiken Billstrasse 27 26571 Nordseebad Juist 07.09.2015	<p>wir betreiben das Baugeschäft Heiko Heiken in 3. Generation. Seit ca. 1965 ist der Standort des Geschäftes in der Billstraße 27. Das nördlich anliegende Pachtgelände wurde als Lagerfläche vom Land angepachtet. Um ein ordentlicheres Erscheinungsbild für unsere Hausgäste und unsere Nachbarn zu erreichen wurden eine Remiese und einige kleinere Lagercontainer aufgestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde der seit 1965 genutzte Betriebsstandort leider niemals als Gewerbestandort ausgewiesen.</p> <p>Um den Betrieb auch für die Folgegeneration in der Billstraße 27 zu sichern habe ich am 24.11.2011 das Amt für Bauordnung in Aurich über den Sachstand informiert. Weiter habe ich in dem Schreiben den Antrag gestellt, den B- Plan entsprechend zu ändern. Diesen Antrag möchte ich hiermit erneut stellen.</p> <p>Aus heutiger Sicht wäre nicht nur der Bestand der Lagergebäude wichtig. Eine Erweiterung der Remiese auf eine Tiefe von West nach Ost auf ca. 10 m wäre wünschenswert.</p> <p>Insgesamt bitte ich das Betriebsgrundstück in dem neuen Bebauungsplan so auszuweisen, dass der Handwerksbetrieb planungsrechtlich abgesichert ist.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Baugeschäft Heiko Heiken bereits seit ca. 50 Jahren in der Billstraße 27 befindet.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Betriebsstandort bisher nicht als Gewerbestandort ausgewiesen wurde.</p> <p>Um den Betrieb langfristig auf der Insel zu sichern, wird der hintere Bereich des Grundstücks als sonstiges Sondergebiet SO₆ mit der Zweckbestimmung „Baubetrieb“ ausgewiesen. Damit wird der Betrieb bauleitplanerisch am Standort in der Billstraße abgesichert. In dem hinteren Grundstücksbereich sind nur Nutzungen zulässig, die dem Baugeschäft zugeordnet sind.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 4 werden die Bestandsgebäude planungsrechtlich abgesichert. Zudem wird die Erweiterung der Remise ermöglicht um Lager- und Unterstellungsmöglichkeiten zu schaffen und ein angemessenes Erscheinungsbild zu ermöglichen. Der als Lagerfläche genutzte Bereich innerhalb der privaten Grünfläche ist zu entsiegeln.</p> <p>Der Anregung, das Betriebsgrundstück planungsrechtlich abzusichern wird nachgekommen.</p>
2b	Baugeschäft Heiken 07.09.2015	<p>Betriebsbeschreibung Baugeschäft Heiken, Billstr. 27, 26571 Juist</p> <p>Mitarbeiter: Sommer: 5 Winter: 6- 10 Auszubildende: 1-2</p> <p>Lärmverursachende Arbeiten werden, da Haus Kerstin selbst ein Vermietbetrieb ist, auf ein notwendiges Maß gehalten.</p> <p>Für Notfälle muss es aber weiterhin möglich sein kurzzeitig außerhalb der Ruhezeiten zu Sägen oder z.B. zu flexen.</p>	Die nachstehende Betriebsbeschreibung wird zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Durch den Wegfall einiger Juister Handwerksbetriebe haben wir vermehrt Aufträge dieser Art. In der Bausaison wird der Radlader täglich mehrmals benutzt.</p> <p>In den Sommermonaten nur für Noteinsätze, oder ca. 2x im Monat für betriebliche Einsätze.</p> <p>Eine Erweiterung der Lager- und Werkshalle auf dem Pachtgelände würde die Lärmbelastung deutlich reduzieren!</p>	<p>Die nachstehende Betriebsbeschreibung wird zur Kenntnis genommen.</p>
2b	Anlage Heiken	 <p>Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Gemeinde: Juist Gemarkung: Juist Flurstück: 9, 10 u.a. Flur: 11 Eestellt am 28.02.2014</p> <p>Liegenschaftsgrafik 1:500 Präsentation der Liegenschaften</p> <p>Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen GLN Regionaldirektion Ostlich - Katastramt Norden - Gartenstraße 4 20509 Norden</p> <p>Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen GLN Regionaldirektion Ostlich - Katastramt Norden - Gartenstraße 4 20509 Norden Zeichner: ST-13/2014</p> <p>Die Verantwortung für räumliche oder inhaltliche Zitate und die öffentliche Wiedergabe ist gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Informationsfreiheitsgesetzes vom 12. Dezember 2002 (Bundgesetz über den Zugang zur Information) dem jeweiligen Zitatgeber zuzurechnen.</p>	<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p>



Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Bäckerei Remmers Elke und Wilke Remmers Billstraße 2 26571 Juist 02.09.2015	<p>Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nummer vier möchten wir für das Grundstück Billstraße 2 insbesondere zwei Bedenken schriftlich einreichen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Festlegung des Planungsrichtpegels für die jetzige Generation2. Nutzungsänderung des Bäckereibetriebes für zukünftige Generationen <p>1. Wir begrüßen die Festlegung des Bäckereibetriebs als Sondergebiet Bäckerei in dem neuen Bebauungsplan.</p> <p>Allerdings möchten wir Sie darauf hinweisen, dass ein traditioneller Bäckereibetrieb Arbeitszeiten hat, die sich nicht mit den üblichen Ruhezeiten decken. Das heißt, dass sowohl nachts als auch tagsüber der festgelegte Planungsrichtpegel von einem traditionellen Bäckereibetrieb nicht eingehalten werden kann. Wir möchten Sie bitten, dass die Tatsache in dem neuen Bebauungsplan Berücksichtigung findet und neue Mindestangaben schriftlich fixiert werden, damit insbesondere Streitigkeiten mit bestehenden und zukünftigen Nachbarn vorgebeugt werden können.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir auch nochmals darauf hinweisen, dass der Bäckereibetrieb nachts betrieben werden muss, um die Versorgung der Insel mit Backwaren zu gewährleisten.</p> <p>2. Wir möchten uns im Voraus darüber informieren, ob in Zukunft eine Nutzungsänderung in Form einer anderweitig touristischen Nutzung des Gebäudes beantragt und bewilligt werden kann. Diese Nutzungsänderung würde insbesondere das Erdgeschoss des Gebäudes in der Billstraße 2 betreffen. Dieses ist insbesondere von Bedeutung für den Fall, dass kein Nachfolger gefunden werden kann, wir aus krankheitsbedingten Gründen den Betrieb so nicht mehr weiterführen können oder wir aus gesundheitlichen Gründen frühzeitig in Rente gehen möchten.</p> <p>Auf Grundlage der oben genannten Gründe möchten wir Sie bitten eine Formulierung aufzustellen, die zukünftigen Generationen eine Nutzungsänderung ermöglicht.</p>	<p>Die nachstehende Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Lärmpegel, insbesondere nachts nicht eingehalten werden kann. Um neue Planungsrichtpegel festzusetzen zu können, die sowohl den Anforderungen des Bäckereibetriebes entsprechen, als auch den angrenzenden, störimpfindlichen Nutzungen, ist ein Lärmgutachten erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bäckereibetrieb nachts betrieben werden muss.</p> <p>Ziel der Gemeinde Juist ist es, die Versorgung der Insel mit frischen Backwaren langfristig zu sichern und aufrecht zu erhalten. Um den Bäckereibetrieb zu sichern, schreibt der Bebauungsplan eine Nutzung als Bäckereibetrieb im Erdgeschoss fest. Eine andere Nutzung ist ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig. Eine Änderung ist daher nicht beabsichtigt.</p> <p>Der Bäckereistandort soll langfristig auf der Insel gehalten werden. Daher wird davon abgesehen, auch andere Nutzungen im Erdgeschoss zuzulassen, da dies entgegen der Entwicklungsziele der Gemeinde Juist stünde. Eine Nutzungsänderung kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt beantragt werden.</p>



Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	<p>Matthias Rump Billstraße 13 26571 Juist</p> <p>Vertreten durch: Anja Büsing-Bartels</p> <p>07.09.2015</p>	<p>Hiermit möchten wir uns noch einmal auf unser Schreiben vom 15.07.2015 beziehen:</p> <p>Im Zuge der der Neuaufstellung von Bebauungsplänen auf Juist stellen wir hiermit den Antrag auf unserem Grundstück Flur 11; Flurstück 6/89 eine Fläche zur Bebauung auszuweisen</p> <p>Bei der Vorstellung des Vorentwurfs des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 4 in der Bauausschusssitzung wurden neue Bauteppiche zwischen Siedlung und Seeferienheim und auch an der Stichstraße ehemals Feuerwehrezufahrt für das Schulgelände zwischen Billstraße 16 und 17 vorgestellt. Hier sind Grundstücke für Juister Familien angedacht.</p> <p>Genau diese Situation finden wir auch auf unserem Grundstück vor. Auch bei uns soll ein Haus für eine Juister Familie zum Dauerwohnen entstehen.</p> <p>Am Schoolpad kann ebenfalls über ein weiter verlaufenden Bauteppich nachgedacht werden, zumal auf der Nordostseite bereits Wohnhäuser stehen.</p> <p>Die Problematik der Umfunktionierung von Dünenflächen in bebaubare Grundstücke stellt sich in allen neu aufzustellenden Bauteppichen, ob in der Siedlung, oder an der Feuerwehrezufahrt oder am Schoolpad. Dies könnte gemeinsam gelöst werden.</p> <p>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die im Entwurf gekennzeichneten Bäume nicht mehr vorhanden sind. Der letzte Baum ist in den Herbststürmen 2013 umgefallen. Dies ist der Gemeindeverwaltung seinerzeit mitgeteilt worden.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie die Unterlagen vom 15.07.2015 als Kopie. Wir bitten um Beachtung des Änderungsvorschlägen und Verbleiben.</p> <p>Anlage: Schreiben vom 15.07.2015</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Sachverhalte sind korrekt dargestellt.</p> <p>Westlich des Schoolpads befinden sich noch keine Eingriffe in die gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Dünenlandschaft, eine Bebauung ist an dieser Stelle auch noch nicht vorhanden, sodass es sich hier nicht um einen städtebaulichen Lückenschluss, wie es zwischen Billstraße und Schule der Fall ist, handelt. Von der Ausweisung neuer Bauflächen wird daher an dieser Stelle abgesehen.</p> <p>Von der Ausweisung weiterer Bauflächen wird zunächst abgesehen. Es sollen zunächst die im Vorentwurf neu ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan zur Lückenschließung bebaut werden.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 sind für das Grundstück an der Billstraße Nr. 13 keine Bäume zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Die Anlage wird beachtet.</p>



Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4b	Schreiben vom 15.07.2015	<p style="text-align: center;">ANJA BÜSING-BARTELS, DIPL.- ING. ARCHITEKTIN, LOOGSTER PAD 11, 26571 JUIST <small>Tel. 0 49 35/92 19 98+ 92 19 540, Fax 0 49 35/92 19 94, info@archbb.de</small></p> <p style="text-align: center;"><small>Anja Büsing-Barfels, Dipl.Ing.Architektin, Loogster Pad 11, 26571 Juist</small></p> <p style="text-align: center;">An die Inselgemeinde Juist Strandstraße 5 26571 Juist</p> <p style="text-align: center;">Änderungs des Bebauungsplanes Nr. 10 der Inselgemeinde Juist</p> <p>Projekt: Haus Frohsinn Auftraggeber: Matthias Rump Billstraße 13 Billstraße 13 Flur 11 26571 Juist Flurstück 6/89 26571 Juist</p> <p style="text-align: right;"><small>15.07.15</small></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im Zuge der der Neuaufstellung von Bebauungsplänen auf Juist stellen wir hiermit den Antrag auf unserem Grundstück Flur 11; Flurstück 6/89 eine Fläche zur Bebauung auszuweisen.</p> <p>Zur Zeit bewirtschaften wir das Haus Frohsinn in der dritten Generation auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 41/2 als Frühstückspension. Traditionell gibt es keine Trennung zwischen privat genutzten Räumen, Wirtschaftsräumen und Pensions-Räumen. Eine Trennung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchführbar.</p> <p>Das angrenzende Wohnhaus auf dem Flurstück 41/1 wird als Alterssitz von meinen Eltern bewohnt. Unsere bewirtschaftende Familie wohnt nach wie vor mit ihren Gästen Tür an Tür.</p> <p>Um eine nach heutigen Vorschriften und allgemeinen Standards getrennte Wohnung mit eigener Wohnung/Hauseingangstür zu erhalten, möchten wir auf oben genanntem Grundstück ein Eigentümerhaus als Dauerwohnsitz neu errichten.</p>	<p>Der Antrag wird beachtet.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise und Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der westliche Bereich der Straße „Schoolpad“ ist bisher nicht bebaut und soll auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden. Eine städtebauliche Weiterentwicklung ist an dieser Stelle nicht Ziel der Gemeinde Juist, da zunächst Baulücken geschlossen werden sollen, bevor neue Bereiche als Bauland ausgewiesen werden.</p>

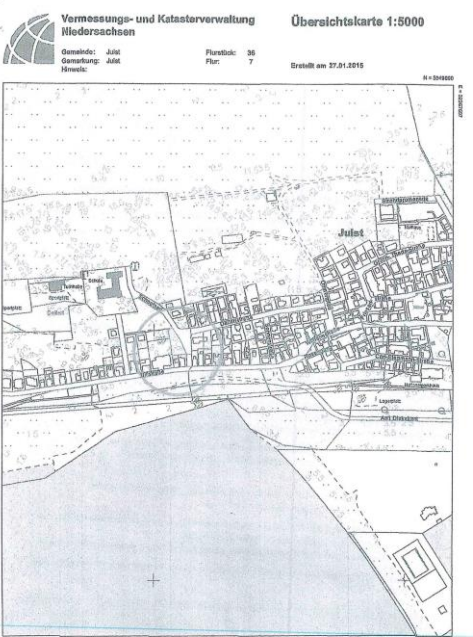


Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4b	Fortsetzung Rump	<p>In der Nachbarschaft <i>Billstraße</i> 15 und 16 befinden sich bereits Wohnhäuser in der hinteren Reihe. Diese sind durch eine Stichstraße öffentlich erschlossen.</p> <p>Unser Flurstück 6/89 wird über den <i>Schoolpad</i> erschlossen. Eine Versorgung der Baustelle von hier aus als auch die erforderlichen öffentlicher Anschlüsse wären möglich.</p> <p>Auch im nördlichen Bereich des <i>Schoolpads</i> sind in der Vergangenheit Häuser entstanden (Nr. 1 und 3).</p> <p>Die Lage und Größe des Gebäudes würde in enger Absprache mit den Baubehörden der Gemeinde und des Landkreises erfolgen.</p> <p>Wir bitten um Beachtung des Änderungsvorschlages und verbleiben.</p>	<p>Die Errichtung von Wohnhäusern in zweiter Reihe entspricht nicht der heutigen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Juist und soll daher zukünftig auch nicht ermöglicht werden. Lediglich wird an dieser Stelle der heutige Bestand planungsrechtlich abgesichert.</p> <p>Eine Erweiterung der Siedlungsfläche entlang des „Schoolpads“ entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Juist und wird daher nicht im Bebauungsplan als Baufläche festgesetzt.</p> <p>Jedes Gebäude muss mit den Barrechten des jeweils geltenden Planungsrechtes vereinbar sein.</p>

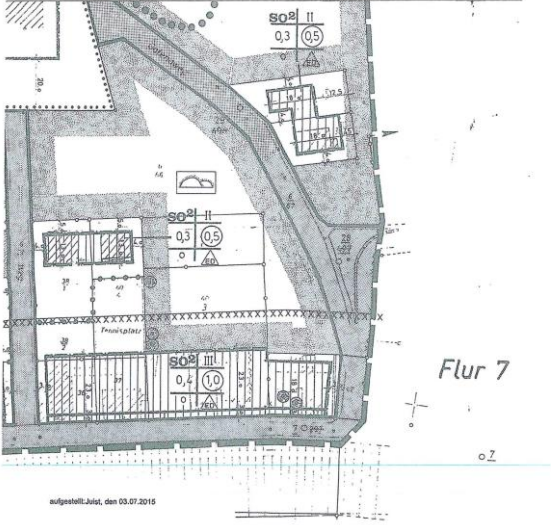


Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4b	Fortsetzung Rump	 <p>Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen</p> <p>Übersichtskarte 1:5000</p> <p>Gemeinde: Juist Gemarkung: Juist Blatt: 35 Flur: 7 Druckdatum: 27.01.2015</p> <p>Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen -Katasteramt Norden - Stand: 24.01.2015 Opferstraße 4 29506 Norden</p> <p>Gezeigt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen -Katasteramt Norden - Bartenstraße 4 29506 Norden</p> <p>Zusätze: Die Verantwortung für die Richtigkeit der Inhalte liegt bei den Auftraggebern und gemäß § 8 Niedersächsisches Gesetz über die amtliche Vermessung vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVB) 2002) nur mit Rücksicht auf die für den Inhalt verantwortlichen Behörden.</p>	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.



Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4b	Fortsetzung Rump	<p>ANJA BÜSING-BARTELS, DIPL.-ING. ARCHITECTIN, LOOGSTER PAD 11, 26571 JUIST Tel. 0 43 3892 19 86, Fax. 0 43 3892 19 94, info@architektin.de</p> <p>Projekt: Haus Froheln Matthias Rump Billstraße 13 26571 Juist</p> <p>Ausschnitt B-Plan 10 JUIST</p>  <p>Flur 7</p> <p>o.z.</p> <p>aufgestellt: Juist, den 03.07.2015</p>	Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
5	Paula van Freeden Siedlung 24 26571 Juist Vertreten durch: RAe Winterhoff Buss Julianenburger Straße 6 26603 Aurich 16.09.2015	<p>In obiger Sache zeigen wir an, dass wir beauftragt sind, die rechtlichen Interessen von Paula van Freeden zu vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des in der Betreffzeile näher bezeichneten Grundstückes, das unter der postalischen Anschrift „Siedlung 24 in 26571 Juist“ erfasst ist. Unsere Mandantin ist nun darüber informiert worden, dass bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 4 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB begonnen hat.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung van Freedom	<p>Unsere Mandantin erhebt Einwendungen gegen den Bebauungsplan, mit dem auch die städtebauliche Nutzbarkeit des Grundstückes unserer Mandantin beeinträchtigt wird. Für das Grundstück unserer Mandantin ist gemäß dem aufgestellten Planentwurf das Sondergebiet S02 festgesetzt. Dieses soll gemäß 11 BauNVO der Zweckbestimmung „Kur- Heil- und Erholungszwecke, Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ dienen. In § 2a und 2b der vorgesehenen textlichen Festsetzung wird verwiesen auf die Festsetzung in § 1a und § 1b. Das, was sich die Inselgemeinde Juist mit dem Begriff des Dauerwohnens vorstellt, wird unter Ziffer 1. 7 der vorgesehenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 näher erläutert.</p> <p>Danach dienen die Festsetzungen dem Ausschluss sogenannter „Zweitwohnungen“, die vom Dauerwohnen abgegrenzt und somit von der Nutzung ausgeschlossen werden sollen. Die damit vorgesehene Nutzungsbeschränkung für das Grundstück unserer Mandantin entspricht nicht den Regelungen des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung. Zu Unrecht bezieht sich die Gemeinde Juist auf Seite 5 der veröffentlichten Planbegründung auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 zum Aktenzeichen 1 KN 123/12.</p> <p>Es ergibt sich weder aus dem zitierten Urteil noch aus der Rechtslage, dass der Begriff des Wohnens im Sinne der Errichtung eines Wirkungskreises eigener Häuslichkeit danach differenziert werden kann, innerhalb welchen Zeitraumes der Wohnende in seiner eigenen Wohnung anwesend ist. Eine solche Differenzierung ist auch von der gemeindlichen Planungshoheit nicht gedeckt.</p> <p>Zudem ist aus unserer Sicht das Nebeneinander von Wohnnutzung einerseits und Fremdenbeherbergung andererseits städtebaulich unzulässig, sofern nicht ein Rangverhältnis angegeben wird, welcher Nutzung der Vorrang einzuräumen ist. Wir verweisen auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.07.2013 zum Aktenzeichen 4 CN 7.12, Baurecht 2013, 1992.</p> <p>Weitere Einwendungen bleiben vorbehalten. Wir bitten Sie höflichst uns darüber zu informieren, sobald Sie die Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB veranlassen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einwände gegen die städtebauliche Nutzbarkeit der Grundstücke bestehen.</p> <p>Die nachstehenden Sachverhalte wurden korrekt wiedergegeben.</p> <p>§ 11 BauGB ermöglicht es den Kommunen, ein Sondergebiet besonderer Zweckbestimmung festzusetzen. Eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Analyse des Plangebiets hat gezeigt, dass sich die Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO nicht eingestellt haben. Es bleibt entsprechend nur die Ausweisung Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO um den historischen Bestand aus Dauerwohnen und Ferienwohnen planungsrechtlich zu sichern. Im Sonstigen Sondergebiet hat die Kommune die Möglichkeit ein entsprechendes Sondergebiet zu definieren.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 a enthält keine Angaben, in welchem Zeitraum sich der Wohnende in seiner Wohnung aufhalten muss.</p> <p>Das OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12 hat in Abgrenzung zur Entscheidung des BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 , entschieden, dass in einem Sondergebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen kann. (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 = BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992).</p> <p>Die Auslegung des Bebauungsplanes wird gem. § 3 (2) Satz 2 ortsübliche bekannt gegeben. Eine Benachrichtigung einzelner erfolgt nicht.</p>



Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Touristisches Wohngebiet Billstraße/Siedlung“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	---	----------------------	--