

## Inselgemeinde Juist Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) 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	LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden Gartenstraße 4 266506 Norden  03.09.2015  <b>Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB</b>	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.  Die Planunterlage für den Bebauungsplan wird zurzeit vom Katasteramt Norden gefertigt.	Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird zu Kenntnis genommen.
2	Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich  03.09.2015  <b>Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB</b>	Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.  Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologischer 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 26.05.2011 (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.

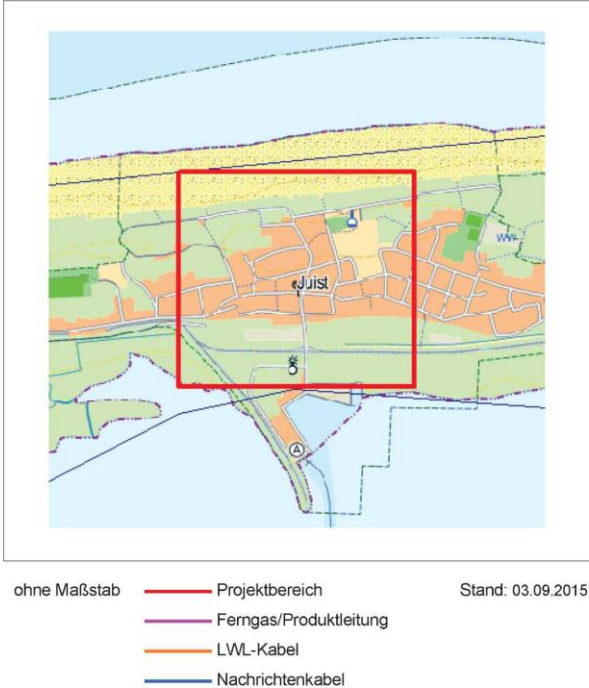
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	IHK für Ostfriesland und Papenburg Ringstraße 4 26721 Emden  23.09.2015  <b>Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB</b>	Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Einwände bestehen.
4	NLWKN Betriebsstelle Aurich Oldersumer Straße 49 26603 Aurich  14.09.2015  <b>Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB</b>	Aus gewässerkundlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 und Nr. 4 – vorbehaltlich der Beachtung von Auflagen zum Grund- und Trinkwasserschutz.  Die überplanten Flächen befinden sich in Zone III und Zone II des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Juist, Auflagen der WSG-VO vom 07.02.1969 und der landesweiten allgemeinen Schutzgebietsverordnung (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten. Die Trinkwassergewinnung der Insel Juist erfolgt aus der begrenzten Ressource der Süßwasserlinse und unterliegt aufgrund der Standorteigenschaften und der flach ausgebauten Förderbrunnen einem erhöhten Gefährdungspotential, so dass eine achtsame Bewirtschaftung des Einzugsgebietes erforderlich ist.  Zu den vorgelegten Unterlagen folgende Hinweise:  Im Kapitel 3.1.1 wird der B-Plan Nr. 1 für Kühlanlagen bis 30 m <sup>2</sup> außerhalb der bebaubaren Fläche geöffnet – mit Blick auf den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kühlmittel, Kompressoren-Öle) ist hier ein besonderes Augenmerk auf die sichere Aufstellung (z.B. undurchlässige Wannen) und den sicheren Betrieb zu legen. Kühlanlagen außerhalb der Bebauung sind in Zone II ganz zu vermeiden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzliche keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehen, sofern die Auflagen zum Grund- und Trinkwasserschutz beachtet werden.  Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone II und III befindet. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit der Insel ist eine ausschließliche Bebauung außerhalb der Wasserschutzzonen II und III nicht möglich. Bisher hat es jedoch keine Fälle gegeben, bei denen die Schutzgebietsverordnung fahrlässig verletzt wurde. Die Gemeinde Juist geht daher nicht davon aus, dass es zukünftig zu Beeinträchtigungen kommen wird. Die Gemeinde ist sich des Gefährdungspotentials der Süßwasserlinse bewusst und pflegt jeher einen sorgsamem Umgang.  In die textlichen Festsetzungen wird die Anforderung aufgenommen, dass die sichere Aufstellung von Kühlanlagen zu gewährleisten ist. Aufgrund der gestiegenen hygienischen Anforderungen an die Restaurationsbetriebe sind entsprechende Kühlanlagen notwendig und kann auf diese nicht verzichtet werden. Bei der Aufstellung, dem Betrieb und der Beseitigung wird besondere Vorsicht geboten, dies ist durch den Betreiber sicherzustellen. Sollte es dennoch zu Verunreinigungen des Bodens kommen, ist die Untere Wasserschutzbehörde sowie die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren und Maßnahmen zu ergreifen. Die Kosten trägt der Verursacher.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung NLWKN	<p>Für beide B-Pläne gilt, dass sowohl jeweils im Kapitel 3.2.8 als auch im Teil II - Umweltbericht jeweils in Kapitel 2.1.2 zwingend eine Korrektur erforderlich ist – dort wird von einer vollständigen Versalzung des Grundwassers im Planungsraum gesprochen, das ist falsch und suggeriert ggf. eine geringere Erfordernis zum Grundwasserschutz. Es handelt sich vielmehr um ein Süßwasservorkommen, das zur Trinkwassergewinnung genutzt wird und entsprechend zu schützen ist.</p> <p>Bei zukünftigen Baumaßnahmen mit Wasserhaltung im Wasserschutzgebiet ist eine Genehmigung / Beteiligung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich erforderlich und eine Information der Wasserwerksbetreiberin angesagt.</p> <p>Sind weitergehende Genehmigungen im Einzelfall erforderlich z.B. Ausnahmen vom Verbot der Schutzgebietsverordnung, behalte ich mir eine Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes vor (Dienststellen des LBEG und des NLWKN).</p>	<p>Die nebenstehenden redaktionellen Hinweise werden in der Begründung korrigiert. Die in den Karten des LBEG angegebene Versalzung des Grundwassers wird um das Vorkommen einer Süßwasserlinse auf Juist im Umweltbericht ergänzt, die zur Trinkwasserversorgung der Insel genutzt wird, mit entsprechendem Schutzerfordernis.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im nachgeordneten Planverfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer 07.09.2015</p> <p><b>Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB</b></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 keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Telekommunikationsanlagen im Plangebiet befinden.</p>
6	<p>PLEdoc GmbH Schnieringshof 10-14 45329 Essen 02.09.2015</p> <p><b>Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB</b></p>	<p>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.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p>	<p>Im Übersichtsplan ist der falsche Geltungsbereich angegeben. Die Stellungnahme wurde seitens der PLEdoc GmbH daher zurückgezogen und durch die Stellungnahme Nr. 7 vom 03.09.2015 ersetzt.</p> <p>Die Stellungnahme bleibt daher unberücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Fortsetzung PLEdoc	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <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>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung PLEdoc		
7	PLEdoc GmbH Schnieringshof 10-14 45329 Essen 03.09.2015  <b>Stellungnahme im            Zuge von § 4 (2)            BauGB</b>	<p>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.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden.</p> <p>Der markierte Projektbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung PLEdoc	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der markierte Projektbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung PLEdoc	 <p>ohne Maßstab      — Projektbereich      Stand: 03.09.2015      — Ferngas/Produktleitung      — LWL-Kabel      — Nachrichtenkabel</p>	
8	<p>LBEG          Postfach 51 01 53,          30631 Hannover</p> <p>22.09.2015</p> <p><b>Stellungnahme im          Zuge von § 4 (2)          BauGB</b></p>	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Hydrologie 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 Regierungsbezirks Aurich. Eine Bebauung ist demnach in der Zone II verboten.</p> <p>Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen keine Bedenken sofern die Bestimmungen der Schutzverordnung der Schutzgebietsverordnung beachtet werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone II und III befindet. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. 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.</p> <p>Die Schutzverordnung findet weiterhin Beachtung.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Fortsetzung LBEG	<p>Sollen Ausnahmen von Verboten im Einzelfall zugelassen werden, empfehlen wird das mit den Dienststellen des Gewässerkundlichen Landesamtes (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>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
9	<p>Landkreis Aurich          Kirchdorfer Straße 7-9          26603 Aurich</p> <p>30.09.2015</p> <p><b>Stellungnahme im          Zuge von § 4 (2)          BauGB</b></p>	<p>Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 160 m vom Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und dem Natura 2000 Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“. Verteilt über den gesamten 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. 01 als „gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG“ festzulegen.</p> <p>Der südlich des Hotels an der Gemeindestraße „Strandpromenade“ vorhandene Bereich unterliegt ebenfalls dem besonderen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG (geschützte Düne). Die Verwirklichung von Vorhaben, wie z.B. Stellflächen oder Nebenanlagen bedarf einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG. Die Naturschutzbehörde kann eine Ausnahme zulassen, wenn die Ausnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist und 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Biotopausprägung 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.</p> <p>Eine Erweiterung der Bebauung im Süden zum Wattenmeer erfolgt nicht über den bisherigen Siedlungsrand hinaus. Die Erweiterung des Baufeldes südlich der Wilhelmstraße orientiert sich an den Baufeldern der Umgebung und umfasst ausschließlich siedlungstypische Biotopstrukturen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ist nicht gegeben.</p> <p>Lediglich der westliche Bereich ist ein Biotop nach § 30 BNatSchG. Dieser wird entsprechend abgegrenzt und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne“ festgesetzt, da sich der benannte Bereich in Privatbesitz befindet. Der östliche Bereich ist jedoch kein gesetzlich geschütztes Biotop, sondern stellt eine private Parkanlage mit Wegen und Aufenthaltsmöglichkeiten, sowie Stellplätzen für Fahrräder dar.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung Landkreis	<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.</p> <p>Eine Ausnahme der Naturschutzbehörde kann erteilt werden, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.</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 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 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>Die Altbaumbestände auf den neu festgesetzten Bauflächen sind als zu erhalten festzusetzen. Die in den bestehenden Bebauungsplänen als zu erhalten festgesetzten Bäume sind unbegründet zu übernehmen (Bsp. B-Plan 8A).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die bestehenden Nutzungen wurden Ausgleichsmaßnahmen bereits erteilt. Erneute Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.</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> <p>Die in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Bäume wurden im August 2015 überprüft. Ein Teil der Bäume ist nicht mehr vorhanden, sodass auf Grundlage aktueller Bestände eine Anpassung der Baumfestsetzungen erfolgt. Somit kommt es zu einer Reduzierung festgesetzter Laubbäume gegenüber dem Ursprungsplan.</p> <p>Die noch vorhandenen bzw. schon ersetzten Bäume werden nachrichtlich übernommen und als zu erhalten festgesetzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche an der Carl-Stegmann-Straße wird ein „Baugrundstück“ (Flur 7, Flurstück 146) mit einer Größe von insg. 127 qm geschaffen (&lt; Mindestgrundstücksgröße von 250qm). Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 könnten hier maximal 51 qm Grundfläche realisiert werden. Aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände und dem 3-eckigen Grundstückszuschnitt ist eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks offensichtlich nicht möglich. Auf diesem Flurstück eine überbaubare Fläche festzusetzen wäre abwägungsfehlerhaft, sofern es nicht mit dem benachbarten Flurstück 145 ein gemeinsames Grundstück bildet.</p> <p>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. Die erforderlichen Nachweise fehlen nach wie vor. Die Überschreitung beschränkt sich auf einen sehr kleinen Bereich, in den übrigen Bereichen wird die Obergrenze gem. §17 BauNVO eingehalten oder unterschritten. Die Begründung in Kapitel 3.1.3.1 kann daher nicht nachvollzogen werden. Es ist städtebaulich nicht begründet, welche „herausragende“ Bedeutung der Bahnhofstraße zwischen Wilhelmstraße und Friesenstraße zukommt, die eine Überschreitung der Obergrenze notwendig macht.</p> <p>Durch die Unterbrechung der Linie zur Abgrenzung der SO-Gebiete durch Straßen ist der Plan weiterhin sehr unübersichtlich und kaum lesbar. Die Abgrenzungs-Linie sollte nicht unterbrochen werden. Die Festsetzungen bezüglich der Ausnutzung und Bauweise können zudem in vielen Fällen innerhalb des jeweiligen Geltungsbereichs dargestellt werden. Diese Änderungen der Darstellung würden die Anwendung des Plans deutlich erleichtern.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt die Baurechte für die in ihm befindlichen Grundstücke fest. Er regelt jedoch nicht die Abgrenzung einzelner Flurstücke bzw. die Zusammenführung/Aufteilung einzelner Flurstücke zu einem Baugrundstück.</p> <p>Das nebenstehende Flurstück 146 erfüllt alleine nicht die Anforderungen eines Baugrundstücks. Im nachgeordneten Verfahren kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, sofern das Grundstück den Anforderungen des Bebauungsplanes entspricht. In diesem Fall ist die Zusammenlegung erforderlich. Dies zu prüfen obliegt jedoch der nachgelagerten Planungsebene.</p> <p>Die Flurstücke 145 und 146 befinden sich in Besitz einer Eigentümerin. Aufgrund der geringen Größe des Flurstücks 146 ist die Nutzung als Baugrundstück nur durch eine Zusammenlegung möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Bei den Bereichen, die die zulässige Obergrenze eines Sondergebiets überschreiten, handelt es sich um die historisch gewachsene Ortsmitte. Diese zentralen Siedlungsbereiche weisen seit jeher Strukturen auf, die einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO gleichkommen und übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen der Insel. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit ist es von herausragender Bedeutung, die Funktion des Ortskerns aufrecht zu erhalten und die historisch bestehende höhere Ausnutzung dieser Grundstücke auch zukünftig zu erhalten, um die vielfältigen Nutzungen und Angebote auch weiterhin im Ortskern anbieten zu können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude ist trotz Überschreitung der Grundflächenzahl weiterhin gegeben.</p> <p>Zur besseren Übersicht der Abgrenzung der unterschiedlichen Sondergebiete wird ein Übersichtsplan in die Planzeichnung aufgenommen. Es wird davon abgesehen, die Linie zur Abgrenzung der einzelnen Sondergebiete durchzuziehen, da dies nicht zu einer Verbesserung der Übersichtlichkeit führt. Auch werden die Nutzungsschablonen nicht in den jeweiligen Geltungsbereich verschoben, da zum einen darunterliegende wichtige Informationen verdeckt werden und zum anderen der Bebauungsplan dadurch schwerer lesbar und unübersichtlicher wird.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung Landkreis	<p><u>Hinweise</u></p> <p>Im Umweltbericht unter Pkt. 2.1.1 (letzter Absatz) wird angemerkt: „Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Aurich werden wertvolle Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften für das Plangebiet nicht abgegrenzt.“ Der Landschaftsrahmenplan liegt lediglich im Entwurf vor. Eine detaillierte Begrenzung der besonders geschützten Bereiche wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Um den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht zu unterziehen ist eine Erhaltungssatzung gem. §172 BauGB erforderlich.</p> <p>Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.</p> <p>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.</p> <p>Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 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.</p> <p>Die Abfallentsorgung des Gebietes ist sicherzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt zurzeit über den Landkreis Aurich.</p>	<p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht korrigiert.</p> <p>Die Gemeinde Juist beabsichtigt derzeit nicht, eine Erhaltungssatzung aufzustellen. Sollte der Bebauungsplan nicht die gewünschten Ziele herbeiführen, kann die Satzung zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Planzeichnung vorhanden.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Planzeichnung vorhanden.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Planzeichnung vorhanden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Fortsetzung Landkreis	<p>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)].</p> <p>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.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein unspezifischer, nicht weiter erläuteter 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> <p>Die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Planzeichnung vorhanden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Juist plant zu einem späteren Zeitpunkt die Gestaltungssatzung neu aufzustellen, in der die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien geregelt werden kann.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	<p>Landkreis Aurich Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche Gewerbestraße 61 26624 Südbrookmerland</p> <p>Ergänzende Stellungnahme, Mail vom 13.10.2015</p> <p><b>Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB</b></p>	<p><b><u>Straßenrechtliche Beurteilung:</u></b></p> <p>Durch die Planungen der Stadt in dem o.a. Plan werden straßenbaurechtliche Interessen und Belange nicht direkt betroffen.</p> <p>Es werden keine Bedenken erhoben.</p> <p><b><u>Wasser- und Deichrechtliche Beurteilung:</u></b></p> <p>Aus wasser- und deichrechtlicher Sicht bestehen keine <u>grundsätzlichen</u> Bedenken.</p> <p><b>Hinweise/Auflagen:</b></p> <p>Der Geltungsbereich der Bebauungspläne liegt vollständig im festgesetzten Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Juist. Nicht unerhebliche Flächenanteile liegen sogar in der Schutzzone II (Bpl. Nr. 1) bzw. im Brunnenfeld West (Bpl. Nr. 4), das faktisch einer Schutzzone II entspricht. Dieser grundlegende Umstand wird in der Begründung nicht hinreichend gewürdigt.</p> <p>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 <u>falsch</u>, hier ist zwingend eine Korrektur erforderlich. Es handelt sich vielmehr um ein Süßwasservorkommen, dass zur Trinkwassergewinnung genutzt wird und entsprechend zu schützen ist.</p> <p>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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass straßenbaurechtliche Belange nicht betroffen sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasser- und deichrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan vollständig im festgesetzten Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Juist liegt. Dies wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die nebenstehenden Bestimmungen und Verordnungen werden beachtet.</p> <p>Der Umweltbericht wird hinsichtlich des Grundwasserleiters korrigiert.</p> <p>Die in den Karten des LBEG angegebene Versalzung des Grundwassers wird um das Vorkommen einer Süßwasserlinse auf Juist im Umweltbericht ergänzt, die zur Trinkwasserversorgung der Insel genutzt wird und entsprechend zu schützen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
10	Fortsetzung Landkreis, ergänzende Stellungnahme:	Im Kapitel 3.1.1 der Begründung zum B-Plan Nr. 1 werden Kühlanlagen bis 30 m <sup>2</sup> außerhalb der bebaubaren Fläche zugelassen. Mit Blick auf den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (Kühlmittel, Kompressorenöle) ist hier ein besonderes Augenmerk auf die sichere Aufstellung (z.B. undurchlässige Wannen) und den sicheren Betrieb zu legen. Kühlanlagen außerhalb der Bebauung sind in Zone II ganz zu vermeiden. Es dürfen nur biologisch leicht abbaubare Kühlmittel verwendet werden.	In die textlichen Festsetzungen wird die Anforderung aufgenommen, dass die sichere Aufstellung der Kühlanlagen zu gewährleisten ist. Aufgrund der gestiegenen hygienischen Anforderungen an die Restaurationsbetriebe sind entsprechende Kühlanlagen notwendig und kann auf diese nicht verzichtet werden. Bei der Aufstellung, dem Betrieb und der Beseitigung wird besondere Vorsicht geboten. Sollte es dennoch zu Verunreinigungen des Bodens kommen, ist die Untere Wasserschutzbehörde sowie die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren und Maßnahmen zu ergreifen. Die Kosten trägt der Verursacher.
11	NLWKN – Betriebsstelle Norden - Norderney – Jahnstraße 1 26506 Norden  25.09.2015  <b>Stellungnahme im Zuge von § 4 (2) BauGB</b>	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:  Gegen den Entwurf bestehen in Teilbereichen grundsätzliche Bedenken. Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes befinden sich innerhalb der gemäß Niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Schutzdünen. Gemäß § 14 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede 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 genannten Freisitze, Aussichtsplattform, Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen sowie Nutzungen jeder Art ohne bauliche Anlagen. Die zuständige Deichbehörde <u>kann</u> 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzliche Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehen.  Es wird zur Kenntnis genommen, dass jegliche Nutzung innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten ist. Es wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und die geschützten Biotop zusätzlich als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes (Planzeichen 13.3 PlanZV) ausgewiesen.  Die Deichbehörde kann jedoch Ausnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen erteilen. Für die im Bebauungsplan festgesetzten und bestehenden baulichen Anlagen (Freisitze, Aussichtsplattformen, Verkehrsflächen, Hotel, Gastronomie etc.) liegen bereits Ausnahmen vom Nutzungsverbot vor. Der Gemeinde Juist ist bekannt, dass diese widerrufen werden können.  Die Sicherheit der Schutzdüne wird durch die bestehenden Nutzungen auch zukünftig nicht beeinträchtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Fortsetzung NLWKN	<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. Der Bebauungsplan und die dazu gehörigen Anlagen sind entsprechend zu ändern.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan</u></p> <p>Die textliche grün eingefärbte Bezeichnung „nach dem NDG gewidmete Schutzdünen“ erweckt den Anschein, dass es sich bei den Schutzdünen lediglich um öffentliche Grünflächen handelt. Tatsächlich liegen jedoch auch Verkehrsflächen, Aussichtsplattform, Freisitz, Sondergebiete etc. in den Schutzdünen. Es ist eine eindeutigere Darstellung zu wählen.</p> <p><u>Zur Planzeichenerklärung</u></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><u>Zum Teil I der Begründung</u></p> <p>Unter 3.1.3.1 „Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ sind die Sätze „Für die baulichen Anlagen liegt eine Ausnahmegenehmigung vor. Diese sind bereits Bestandteil rechtsverbindlicher Bebauungspläne und werden nachrichtlich in die Neuaufstellung übernommen“ falsch formuliert, da nicht grundsätzlich für alle vorhandenen baulichen Anlagen deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen erteilt wurden. Es muss heißen „Das Benutzungsverbot gilt nicht für Nutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen.“</p>	<p>Zum Schutz der Dünen werden diese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne“ festgesetzt und die Dünenbereiche zusätzlich als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes (Planzeichen 13.3 PlanZV) ausgewiesen. Zudem wird eine Festsetzung in den Plan 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>Die Dünenbereiche sind gem. § 30 BNatSchG per se gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind verboten. Die Dünenbereiche werden zusätzlich als Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes (Planzeichen 13.3 PlanZV) ausgewiesen.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wurde bereits für den Entwurf beachtet und korrigiert. Die verwendete Strichelung wird stärker hervorgehoben.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend korrigiert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
11	Fortsetzung NLWKN	<p>Unter 4.4 „Sonstiges Sondergebiet SO<sub>3</sub> -Art der baulichen Nutzung“ heißt es „Für die Errichtung von baulichen Anlagen ist [...] eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.“. Es ist zu ergänzen, dass innerhalb der Schutzdünen nicht nur für die Errichtung von baulichen Anlagen eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, sondern für jede Benutzung. Die Sätze „Für die bereits bestehenden baulichen Anlagen besteht derzeit eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung. Diese wurden bereits durch rechtsverbindliche Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert.“ sind falsch formuliert, 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“.</p>	<p>Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend geändert.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend geändert.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken im Verfahren nach § 4 (2) BauGB hatten:**

1. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 28.09.2015



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Karl-Heinz Hoffmann            Carl-Stegmann-Str. 4            26571 Juist            11.09.2015</p> <p><b>Stellungnahme im Zuge von § 3 (2) BauGB</b></p>	<p>Seit einigen Jahren beabsichtige ich einen Anbau an mein Haus in der Carl-Stegmann-Straße 4 in Richtung Westen (Pläne sind Herrn Wilde bekannt), jedoch fehlten mir bisher für eine wirtschaftlich vertretbare Erweiterung 3 m Baufeld in diese Richtung.</p> <p>Im alten Bebauungsplan Nr. 8b wie auch im ausliegenden Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 1 ist die Baugrenze zur Bahnhofstraße ca. zwischen 7 und 8 m von meiner Grundstücksgrenze eingerückt, sodass mein Grundstück nur sehr eingeschränkt ausnutzbar ist. Ich beantrage daher eine Verschiebung der Baugrenze um 3 m zur Bahnhofstraße hin.</p> <p>Da meine Anbaupläne auch einen eingeschossigen Vorbau bis an den Bürgersteig der Carl-Stegmann-Straße beinhalten, der nach dem alten Bebauungsplan Nr. 8b bislang möglich war, nach dem aktuell ausliegenden Entwurf jedoch nicht mehr zulässig ist, beantrage ich die Beibehaltung der alten, den Anbau ermöglichen Regelung.</p>	<p>In Anlehnung an die bestehenden nachbarschaftlichen Strukturen wird die überbaubare Fläche Richtung Westen erweitert, sodass diese ebenfalls 3,0 m von der Straßenverkehrsfläche entfernt ist. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume können dadurch nicht gehalten werden und sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind in der nachgeordneten Prüfinstanz zu sichern.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 1 ermöglicht einen eingeschossigen Vorbau nur in Straßenabschnitten, bei denen dieser überwiegend vorherrschend ist. Da dies im Bereich der Carl-Stegmann-Straße Nr. 2-4 nicht der Fall ist, wird für diesen Bereich ein eingeschossiger Vorbau nicht ermöglicht.</p>
2	<p>Ida Weeken            Gräfin-Theda-Straße 24            26571 Juist            09.09.2015</p> <p><b>Stellungnahme im Zuge von § 3 (2) BauGB</b></p>	<p>Hiermit möchten wir Stellung nehmen zu den Abwägungen und Beschlussempfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 1 der Bauausschusssitzung vom 11. August 2015.</p> <p>Wir begrüßen den Nachtrag der Planungssicherheit für Veranden an der Nordseite der Friesenstraße, bedauern aber, das für das Haus Maike dies nach wie vor nicht möglich sein soll. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, das im weiteren Straßenverlauf das Haus Antonia, Haus Helgoland und Haus Charlottenruh durchaus Veranden haben, die ebenfalls nicht im neuen Bebauungsplan Beachtung finden.</p> <p>Das Haus Maike in der Gräfin-Theda-Str. ist in diesem Zusammenhang zu sehen und nicht mit den danach folgenden Häusern Gräfin-Theda-Str. 23,22,21.</p> <p>Diese Häuser sind offensichtlich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes deutlich kleiner und auch mit einer anderen Nutzung (teilweise Dauerwohnungen) gebaut worden.</p>	<p>Das Haus Maike ist der Gräfin-Theda-Straße zugeordnet und von dieser aus zu betrachten. Dort sind keine eingeschossigen Veranden vorhanden. Das Haus Antonia und Charlottenruh sind dagegen der Friesenstraße zugeordnet. Dort sind eingeschossige Vorbauten straßenbegleitend überwiegend auch vorhanden. In der Gräfin-Theda-Straße sind diese jedoch nicht vorhanden. Aus diesem Grund wird ein eingeschossiger Vorbau in der Gräfin Theda-Straße nicht ermöglicht.</p> <p>Das Haus Antonia ist eindeutig der Friesenstraße zuzuordnen (so auch die Postanschrift), der Haupteingang, da die Veranda und die Balkone zu dieser hin ausgerichtet sind. Somit kann dies nicht als Referenzobjekt für die Gräfin-Theda-Straße herangezogen werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Weeken	<p>In diesem Zusammenhang möchten wir hinterfragen, wieso das Haus Maike ein hohes Bauvolumen, das deutlich über dem, der angrenzenden Bebauung hätte.</p> <p>Haus Maike ist im gleichen Baufeld wie die östlichen Häuser des Damenpfades und ist mit diesen Häusern zu vergleichen! Auch diese Häuser sind durch die Festlegung des Grüngürtels eingeschränkt.</p> <p>Wir bitten um Beachtung der oben genannten Punkte und Verbleiben.</p>	<p>Das Haus Meike ist von der Gräfin Theda-Straße aus zu betrachten, die Bebauung am Damenpfad ist von dort aus kaum ersichtlich und prägt somit nicht die unmittelbare Umgebung des Haus Maike. Als Betrachtungsgrundlage sind daher die Häuser heranzuziehen, die ins Blickfeld von der öffentlichen Erschließungsstraße aus auf das Haus Maike fallen.</p> <p>Zwischen der Gräfin-Theda-Straße und dem Damenpfad befinden sich noch intakte Dünenstrukturen. Ziel der Gemeinde Juist ist es, diese, wie im Ursprungsbebauungsplan, zu sichern und zu erhalten.</p>
3	Frau Flessner 13.08.2015 <b>Stellungnahme im Zuge von § 3 (2) BauGB</b>	<p>Thema: Postgebäude Öffentliche Einrichtung</p> <p>Am 13.08.2015 rief Frau Flessner im Vorzimmer an, da sie Herrn Wilde nicht erreichen konnte. Sie wies darauf hin, dass sich im ehemaligen Postgebäude jede Menge technischer Anlagen der Telekom und der Deutschen Post befinden würden. Wenn man bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes dieses Gebäude nicht länger als öffentliche Einrichtung deklarieren würde, könne Herr Kurzweg auf den Abbau dieser Anlagen drängen. Dieser habe beim Kauf des Gebäudes schon Interesse bekundet nicht länger an die Post zu vermieten. Der Erhalt der technischen Anlagen sei ein öffentliches Interesse für die Insel und sollte bei der Planung des neuen Bebauungsplanes berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche wird der heutigen Nutzung nicht mehr gerecht, da nur ein kleiner Teil des Gebäudes für die Dienstleistungen der Post genutzt wird. Die Post hat vor vielen Jahren das Gebäude veräußert und langfristige private Verträge geschlossen. Der überwiegende Teil des Gebäudes dient heute dem Wohnen sowie dem Einzelhandel und erfüllt somit nicht mehr die Aufgaben einer Gemeinbedarfsfläche.</p> <p>Die Aufgaben der Post, sowie die Ausgabe der Briefe ist eine hoheitliche Aufgabe. Die Vorhaltung der Dienstleistungen der Post ist nicht zwangsweise an ein Grundstück gebunden. Sofern keine privatrechtlichen Verträge mit der Post zur Unterbringung ihrer Dienstleistungen geschlossen werden können, wird die Gemeinde Juist in die Pflicht genommen, Alternativen bereitzustellen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Reiner Behrends und Meint Habbinga Herrenstrandstraße 8 26571 Juist 25.09.2015</p> <p><b>Stellungnahme im Zuge von § 3 (2) BauGB</b></p>	<p>Der Bebauungsplan Nr.1 Ortsmitte befindet sich in der Auslegungszeit wo wir die Möglichkeit nutzen möchten, um den nachfolgenden Änderungsantrag einzubringen.</p> <p>In der Herrenstrandstraße 8, Juist, Flur 4, Flurstück 30, befindet sich seit dem 29.11.1945 das Eisen- und Haushaltswarengeschäft Reinhard Behrends nun schon in der zweiten Generation. In diesem 70. Betriebsjahr sind die Planungen soweit fortgeschritten, um in den kommenden Jahren auch den nächsten Generationswechsel vorzubereiten. Seit 70 Jahren bietet das Fachgeschäft ein breites Warensortiment und hat in vielen Situationen oft einen wichtigen Versorgungszweck auf der Insel erfüllt, um den uns so manch andere ostfriesische Insel beneidet. Auf fast keiner der anderen ostfriesischen Inseln gibt eine gleiche oder ähnliche Konstellation.</p> <p>Um den Betrieb auch in Zukunft wirtschaftlich betreiben zu können, sind mögliche Erweiterungen der Verkaufs- und Lagerfläche dringend einzuplanen und auch die Begehrbarkeit ist für den Kundenverkehr des Geschäftes zu verbessern. Viele Inseltypische Geschäfte auf Juist haben Ihre Schaufenster und Verkaufsflächen straßenseitig mit Baugrenze bis zum Beginn des öffentlichen Bürgersteiges. Vor Jahren wurde z. B. dem Einzelhandelsgeschäft Hasbargen in der Mittelstraße 19 aus ähnlichen Gründen eine eben solche Erweiterung bis an den Bürgersteig genehmigt. (Foto)</p> <p>Die jetzt bei Behrends bestehende Schaufensterfläche ist in Gebäudebreite über die gültige Baugrenze in östliche Richtung bereits überschritten und hat derzeit somit nur Bestandsschutz. Zur Sicherstellung der Existenzgrundlage der kommenden Generation mit dem Geschäft Behrends beantragen wir daher die Verlegung der östlichen Baugrenze an den Bürgersteig und diesbezüglich den Bebauungsplan zu ändern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Schwerpunkt auf ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gelegt um den Charakter der Insel und das Alleinstellungsmerkmal stärker zu unterstreichen. Daher sollen Veranden und eingeschossige Vorbauten nur in Abschnitten von Straßenzügen ermöglicht werden, in denen sie bereits vorhanden sind. In der Herrenstrandstraße sind jedoch keine Vorbauten vorhanden, sodass diese für diesen Bereich auch nicht festgesetzt werden.</p> <p>Durch die Überschreitung der Baugrenze in östliche Richtung ist eine einheitliche Flucht in der Herrenstrandstraße bereits nicht mehr gegeben. Eine weitere Verschiebung der Baugrenze Richtung Osten würde das städtebauliche Erscheinungsbild noch stärker beeinträchtigen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung Behrends und Habbinga	<p>Der angefügte Änderungsantrag beinhaltet Zeichnungen und Fotos zum Änderungsantrag. Einen dreifachen Schriftsatz werden wir hierzu heute mit Unterschriften im Rathaus einreichen. Wir bitten um Weiterleitung an Gemeinderat und Planungsbüro NWP - Danke!</p> <p>Gerne stehen wir jederzeit für weitere Fragen zur Verfügung. Wir danken für Ihre freundlichen Bemühungen und verbleiben mit herzlichen Grüßen</p>	<p>Aus den genannten Gründen kann dem Antrag an dieser Stelle nicht gefolgt werden. Zudem bleibt die Frage bestehen, ob ein weiterer Anbau aufgrund der bereits hohen Ausnutzung des Grundstücks noch möglich ist.</p>
5	<p>Sonja &amp; Dr. Morten Rolsdorph Friesenstraße 22 26571 Juist 23.09.2015</p> <p><b>Stellungnahme im Zuge von § 3 (2) BauGB</b></p>	<p>Bereits in der dritten Generation betreiben wir, die Eheleute Sonja und Dr. Morten Rolsdorph in der Friesenstr. 22 das Apartmenthaus „Parkvilla Mathilde“. Das Gebäude ist überwiegend verklankert, mit einem Walmdach und langen Gauben versehen und traufständig zur Friesenstraße ausgerichtet. Die Parkvilla Mathilde wurde vor der Veräußerung an uns als klassische Frühstückspension betrieben. Im Jahr 2004 haben wir die Parkvilla sehr umfangreich saniert -ohne weitere Anbauten- und zu einem reinen Apartmenthaus (1 - 3 Raum-Apartments mit Selbstverpflegung) umfunktioniert. Das Haus öffnet jährlich im März/April und schließt in der Regel Ende Oktober. Über Silvester öffnen wir noch einmal für ca. 14 Tage. Die Auslastung war immer sehr gut, der Bedarf an zentral gelegenen Gästeunterkünften ist in den letzten Jahren sogar noch angestiegen. Daher planen wir, die Parkvilla in Zukunft mit dauerbeschäftigtem Personal ganzjährig zu öffnen.</p> <p>Nach 12 Jahren Erfahrung im Bereich der Vermietung von Ferienwohnungen bzw. Apartments haben wir festgestellt, dass die Unterkunftsfrage von Familien mit 4 - 6 Personen am stärksten ist. Alle größeren Drei-Raum-Apartments in der Parkvilla sind in der Vermietung am besten ausgelastet. selbst die kleineren Apartments, welche eigentlich nur für max. 3 Personen geeignet sind, werden von 4-köpfigen Familien bereitwillig gebucht, da diese oftmals keine Alternativunterkünfte im Juister Ortskern finden.</p>	<p>Die Historie der „Parkvilla Mathilde“ wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Nachfrage nach Unterkünften für Familien von 4-6 Personen in der „Parkvilla Mathilde“ am höchsten ist.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Rolsdorph	<p>Wir planen nun, einige kleine Apartments zur Nordseite durch einen Anbau zu vergrößern. Gleichzeitig sollen insgesamt ca. 4 weitere größere Drei-Raum-Apartments mit jeweils 2-3 Schlafzimmern für Familien mit 4-6 Personen neu erschaffen werden.</p> <p>In diesem Zuge sollen auch die kleinen (im jetzigen Zustand nicht mehr zumutbaren) Personalzimmerchen im Spitzboden umstrukturiert und zu neuen Gästeapartments umgebaut werden. Unsere Mitarbeiter/innen werden künftig in bestehenden Apartments sowie in umzubauenden. zurzeit als Abstellräume genutzten Räumen im Souterrain untergebracht. Dadurch erzielen wir auch einen deutlich höheren Wohnkomfort für unser Personal.</p> <p>Es ist weiterhin vorgesehen, die vorhandenen Ferienapartments zu renovieren. da die Nachfrage der Gäste generell nach mehr Platz. mehr Komfort und auch nach eigenen Balkonen steigt. Daher sollen alle neuen und erweiterten Apartments zur Nordseite mit Balkonen versehen werden. Zusätzlich soll die dringende Sanierung des Daches, der Dachgauben. der Dachrinnen, Fallrohre und Blitzableiter sowie der bestehenden Balkone und der Außenputzfassade erfolgen.</p> <p>Da für die Umsetzung der Planung erhebliche wirtschaftliche Aufwendungen getätigt werden, soll im Zuge der Sanierung auch ein relativ geringfügiger Anbau / Erweiterungsbau in einer Breite von 6.80 m vorgenommen werden. Hierzu soll das vorhandene Dach entsprechend verlängert werden. Das Gebäude verfügt im Bestand über eine Firsthöhe von etwa 14.55 m - Bezugshöhe ist hierbei die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Traufhöhe des Bestandsgebäudes beträgt 6.50 m - Bezugshöhe ist hierbei die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.</p> <p>Das Baugrundstück unterliegt derzeit noch den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 8b sowie der Gestaltungssatzung der Inselgemeinde Juist. Mit der Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ der Inselgemeinde Juist wird der Bestand der Ortsmitte überplant um diese im Falle der Neubauplanung an die städtebaulichen Ziele der Gemeinde anzupassen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch einen Anbau weitere Apartments geschaffen werden sollen und Personalwohnräume im Haus umstrukturiert werden sollen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Betreiber der „Parkvilla Mathilde“ umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten beabsichtigen.</p> <p>Das Vorhaben zur Erweiterung des Bestandsgebäudes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sowie die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl stehen einer Erweiterung des Gebäudes an der Friesenstraße 22 nicht entgegen. Jedoch überschreitet das Bestandsgebäude die zulässige Firsthöhe von 13 m sowie die Traufwandhöhe von 6,0 m. Das Bestandsgebäude ist von diesen Festsetzungen ausgenommen, Anbauten unterliegen jedoch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p> <p>Die Sachverhalte sind richtig wiedergegeben.</p>

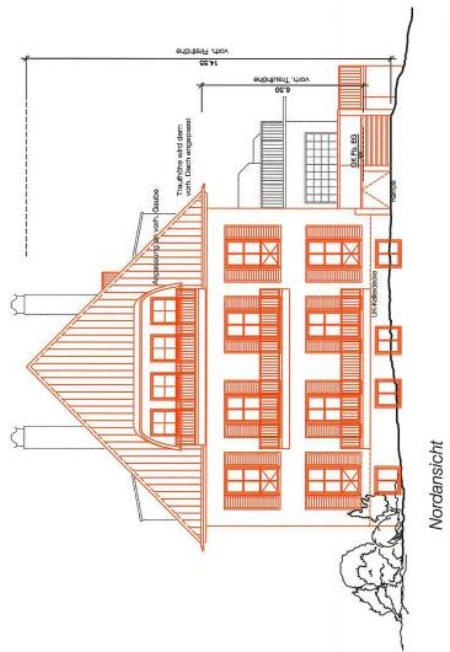
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Rolsdorph	<p>Sowohl in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch in der Planzeichnung (Maß der baulichen Nutzung) wird der bauliche Bestand aus unserer Sicht nicht ausreichend gewürdigt. Die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes betragen 13.00 m Firsthöhe sowie 6.00 m Traufhöhe. Beide Werte liegen (erheblich) unterhalb des baulichen Bestandes.</p> <p>Da eine Ausnahmeklausel für Bestandsgebäude im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, können wir unseren behutsamen und dem Gebäudetypus „Villa“ entsprechenden Anbau nicht wie geplant verwirklichen. Dies wurde uns vom Landkreis Aurich bereits bestätigt, der auf die Festsetzungen des nun in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes verweist.</p> <p>Als Folge davon wird eine Gebäudeform durch die neuen Festsetzungen „erzwungen“, der dem Gebäudetypus widerspricht und somit deutlich als „Anbau“ sichtbar würde. Dies ist von uns nicht gewollt, wir wünschen einen Anbau, der sich dem Gebäude gleichsam anschmiegt und zu einer Einheit werden lässt bzw. das Gebäude als Einheit wahrnehmen lässt. Zusätzlich würde der Anbau gemäß der Richtlinien des neuen Bebauungsplanes konstruktiv aufwändiger (Ausbildung von Kehlen, Höhenversätze) und insgesamt unwirtschaftlicher.</p>	<p>Mit der Festsetzung von First- und Traufwandhöhen verfolgt die Gemeinde Juist das Ziel, eine einheitliche Höhenentwicklung zu forcieren. In der genannten Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 8b der Gemeinde Juist von 1991 wurde bereits eine maximale Traufwandhöhe von 6,0 m für dreigeschossig Bereiche festgesetzt. Eine Reduzierung der Baurechte erfolgt an dieser Stelle nicht. Somit konnten in den letzten 25 Jahren auch nur Gebäude unter 6,0 m Traufwandhöhe entstehen. Die Gestaltungssatzung hat es seinerzeit versäumt, auch maximale Firsthöhen festzusetzen. Dies haben einige Bauherren ausgenutzt, sodass in jüngerer Zeit Gebäude entstanden, dessen Firsthöhen die der gesamten Nachbarschaft übersteigen. Dadurch hat sich nicht nur eine unruhige Dachlandschaft entwickelt, sondern sind zum Teil auch Nachbarschaftskonflikte durch erhöhte Verschattung entstanden. Die festgesetzten Maximalfirsthöhen ergeben sich aus dem Bestand. Anhand der Bauakten hat die Gemeinde Juist für die jeweilige Anzahl an Vollgeschossen die durchschnittlichen Höhen ermittelt. Als Referenzstraße wurde die „Billstraße“ herangezogen, da hier der überwiegende Anteil der Gebäude über drei Vollgeschosse verfügt. Der Mittelwert der Firsthöhe beträgt dort 10,61 m. Um gleichzeitig auch Entwicklungschancen einzuräumen, wurde die maximale Firsthöhe auf 13,0 m festgesetzt.</p> <p>Die festgesetzte Traufwand- und Firsthöhe bilden die Grundlage für die zukünftige Bebauung und somit für die zukünftige Entwicklung der Dachlandschaft.</p> <p>Um gleiche Nachbarschaftsrechte für alle zu schaffen und ein einheitliches städtebauliches Gesamtgefüge zu erzielen, sieht die Gemeinde Juist von einer Ausnahmeregelung für Bestandsgebäude ab. Somit gelten für alle An- und Neubauten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen wird von einer Ausnahmeregelung für die Überschreitung der zulässigen First- und Traufwandhöhen abgesehen.</p> <p>Einzelne wirtschaftliche Interessen werden einer nachhaltigen, gerechten und sozialverträglichen Bauleitplanung untergeordnet.</p> <p>Der Bebauungsplan fordert weder Kehlen noch Höhenversätze. Höhenversätze <i>können</i> bei besonders langen Gebäuden ab 40 gesetzt werden. Dies trifft im Fall des Hauses Mathilde jedoch nicht zu.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Rolsdorph	<p>Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung „Fickert / Fieseler. 11. Auflage“ heißt es zum Maß der baulichen Nutzung. Punkt 1 Allgemeines: „Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen. Insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Berücksichtigung der erhaltenswerten Ortsteile. Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie des Umweltschutzes. vor allem des Bodenschutzes“.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, warum das Firstmaß des Bestandes nicht in den neuen Bebauungsplan übernommen wurde, gerade auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung der Umgebung entlang der Friesen-. Warmbad- und Bahnhofstraße.</p> <p>Im Sinne des Baugesetzbuches hat sich eine Planung grundsätzlich nach „Art und Maß der umliegenden Bebauung“ zu richten - bzw. nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. der wiederum nach dem gleichen Gebot, nämlich. Sich in Art und Maß der umliegenden Bebauung anzupassen. aufgestellt werden sollte. Dies wird mit den Festsetzungen des in der Aufstellung befindlicher Bebauungsplanes Nr. 1 nicht realisiert. Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Das bedeutet. dass Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche und die Höhe festgesetzt werden. Dafür reichen bereits zwei Bestimmungsfaktoren aus. z.B. 1. GRZ und Z (Zahl der Vollgeschosse) oder H (Höhe baulicher Anlagen) oder 2. GRZ.- (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl).</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung ist eine städtebauliche Steuergröße, um eine einheitliche, nachbarschaftsverträgliche und gerechte Stadtentwicklung zu forcieren und dient dem Erhalt des Ortsbildes sowie den Charakter der Insel nochmals zu unterstreichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden aus den alten Bebauungsplänen (B- 8a, 8b und 9) in den Grundzügen übernommen. Lediglich wurden kleinere Anpassungen bzgl. Der Verteilung der Gebäude auf dem Grundstück vorgenommen, um entweder Ausreißer zu minimieren oder zusammenhängende Bereiche frei von Bebauung zu halten. In wenigen Ausnahmen wurden Baurechte zusammengeführt, sich dann aber an den höheren Ausnutzungszahlen orientiert. Die Festsetzungen der Neuaufstellung sind somit auf ein inseltypisches Maß zurückzuführen bzw. berücksichtigen die kleinräumig doch sehr unterschiedlichen Strukturen. Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes fangen die Strukturen des Bestandes ein, lassen gleichzeitig aber auch Spielräume für eine weitere städtebauliche Entwicklung.</p> <p>Die Firsthöhen des Bebauungsplanes sind aus den durchschnittlichen Firsthöhen des Bestandes abgeleitet. Somit gibt es im Bestand Gebäude, die dies über- oder unterschreiten. Um zukünftig jedoch eine annähernd gleiche Höhenentwicklung zu erzielen, wurde die mittlere Firsthöhe als Maximalmaß festgesetzt. Die Auswertung der Firsthöhen wird der Abwägung angehängt.</p> <p>Die Art und das Maß baulicher Nutzung richtet sich, wie oben aufgeführt, maßgeblich nach dem Bestand und setzt kleinräumig differenzierte Festsetzungen fest. Diese wurden aus den Bestandsstrukturen abgeleitet. Die „alten“ Bebauungspläne haben seinerzeit stark bestandsorientierte Festsetzungen getroffen, wodurch eine sehr kleinteilige Abgrenzung unterschiedlicher Ausnutzungsziffern entstanden ist.</p> <p>Die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der Grundflächenzahl ist zwar ausreichend, stellt jedoch die zitierte „Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ nicht sicher. Um sogenannte „Ausreißer“ zu vermeiden, die zwar die Geschossigkeit einhalten, sieht die Gemeinde Juist es für erforderlich an, auch eine Beschränkung der Höhe festzusetzen. Insbesondere durch die Höhenunterschiede im Plangebiet ist eine Festsetzung der maximalen Höhe erforderlich, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung benachbarter, tiefergelegene Gebäude sicherzustellen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Rolsdorph	<p>Im Bebauungsplanentwurf sind alle 4 Bestimmungsfaktoren festgesetzt. GRZ. GFZ. H und Z. diese Form der Überbestimmung stellt eine nicht nachzuvollziehende Form der Baubeschränkung dar. Allein die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschossflächenzahl wäre bereits eine ausreichende dreidimensional wirkende Gebäudekubaturbeschränkung die das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Weiterhin lässt sich nicht schlüssig nachvollziehen. aus welchem Grund die direkt benachbarten Bauflächen mit den Bestimmungsfaktoren GRZ 0.6 und GFZ 1.4 (2.0) dargestellt sind. während die Baufläche Warmbadstraße / Friesenstraße „nur“ mit einer GRZ von 0.4 und einer GFZ von 0,8 bestimmt ist. Ein städtebauliches Argument für eine im direkten Umfeld zulässige Verdichtung mit einer gelockerten Mitte (unser Grundstück) lässt sich nicht argumentieren!</p> <p>Man nimmt uns damit die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung, die bei den Nachbarn gewürdigt wird. Auch hier findet der gebaute Bestand im Bebauungsplan keinen ausreichenden Niederschlag. Wir erwarten daher eine Gleichbehandlung! Aus den genannten Gründen fordern wir, die Belange des Gebäudebestandes in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend aufzunehmen, dass weder die Festsetzungen für die Gebäudehöhe noch für die Traufhöhenbeschränkung auf Um- und Erweiterungsbauten im baulichen Bestand anzuwenden sind. Wir schlagen eine Formulierung vor, die für den Gebäudebestand eine Höhenbeschränkung mit den Maßen des Bestandes zulässt. Zudem sind die GRZ und die GFZ den unmittelbaren Nachbarn anzugleichen.</p> <p>Wir bitten höflich um Unterrichtung bezüglich des weiteren Bauleitplanverfahrens und um Übersendung der Berücksichtigung unserer Einwendung.</p> <p>Für Ihre Bemühungen möchten wir uns bereits jetzt bedanken</p>	<p>Wie richtig zitiert wurde, reichen zwei Bestimmungsfaktoren aus. Der Gesetzgeber räumt den Kommunen jedoch die Möglichkeit ein, diese weiter zu differenzieren. Die Gemeinde Juist sieht es als erforderlich an, das Maß baulicher Nutzung weiter zu differenzieren um den Bestand zu schützen und die bestehen Strukturen auch zukünftig zu erhalten. Dieses Ziel kann nur über die Festsetzung mehrerer Bestimmungsfaktoren erreicht werden. In der Vergangenheit hat es zahlreiche Fälle gegeben, bei denen das Bestandsgebäude durch einen Neubau ersetzt wurde. Diese blieben zwar innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die Gebäudekubatur, insbesondere die Höhe, liegt jedoch deutlich über dem der Nachbarschaft.</p> <p>Um den bestehenden Charakter der Insel zu wahren, sind differenzierte Festsetzungen erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind stark bestandsorientiert. Westlich der Warmbadstraße hat sich ein anderer Charakter entwickelt, als es östlich oder entlang der Friesenstraße der Fall ist. Nicht zuletzt wird die „gelockerte Mitte“ maßgeblich durch die Grünstrukturen des Minigolfes sowie die Parkanlage mit erhaltenswerten Baumbeständen der „Parkvilla Mathilde“ geprägt. Ziel der Gemeinde Juist ist es, diese charakteristischen Grünanlagen mitten im im Stadtgebiet zu erhalten und zu wahren, denn auch sie tragen zu dem Erscheinungsbild der Insel bei.</p> <p>Auf dem Grundstück der Friesenstraße 22 bestehen noch Möglichkeiten einer Erweiterung des Bestandsgebäudes, entweder in nördliche oder in südliche Richtung. Daher kann die nicht ausreichende Berücksichtigung des Bestandsgebäudes nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Gleichbehandlung. Bestehende Gebäude und Bauteile genießen Bestandsschutz. Erweiterungen, Anbauten und Neubauten fallen jedoch unter die Regularien des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bauten, die das Maß baulicher Nutzung bereits heute überschreiten, sollen zukünftig keine weiteren Überschreitungen gestattet werden.</p> <p>Die Abwägungsergebnisse werden mitgeteilt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	<p>Sonja &amp; Dr. Morten Rolsdorff (Ergänzung Stellungnahme Nr. 5) 24.09.2015 <b>Stellungnahme im Zuge von § 3 (2) BauGB</b></p>	<p>angefügt übersende ich Ihnen als Nachtrag zur unserer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ der Inselgemeinde Juist (vorab per Fax am 23.09.15 gesendet) zwei Gebäudeansichten nach dem neuen B-Plan sowie 2 Gebäudeansichten mit unserer gewünschten und sinnvollen Erweiterung der Parkvilla Mathilde zur Nordseite.  Wir wären ihnen sehr dankbar, wenn wir in der kommenden Woche noch einmal Rücksprache hinsichtlich unseres Bauvorhabens und der Stellungnahme halten könnten.  Meinen Mann, Dr. Morten Rolsdorff erreichen Sie mobil unter 0174 - 97 68 594.</p>	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Rolsdorph	<p style="text-align: center;"><b>Anpassung an das vorh. Gebäude</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>L. BOLD</b>    484 48 484 48    484 48 484 48    484 48 484 48</p> <p style="text-align: center;"><b>PROJEKT</b>    Nordansicht und Schnitt    der Rolsdorph    Fortsetzung Nr. 1    Ortsmitte Juist</p> <p style="text-align: center;"><b>BAUHERR</b>    Dr. Norman Rolsdorff    Rolsdorff 1    26382 Juist</p> <p style="text-align: center;"><b>VERM. FÜR</b>    Dr. Ingrid Schmitt    Rolsdorff 1    26382 Juist</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Rolsdorph	<p style="text-align: center;">Ostansicht</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Rolsdorph	<p><b>Anpassung an neuen Bebauungsplan</b>  <b>L. BOLD</b>          Architekt          Projekt: Anpassung an neuen Bebauungsplan          Bauebene: Nordansicht          Datum: 11.10.2023          Blatt: 1 von 1</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Rolsdorph		

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	<p>Haus Almuth Unterschrift nicht leserlich) Wilhelmstr 43 26571 Juist 23.09.2015</p> <p><b>Stellungnahme im Zuge von § 3 (2) BauGB</b></p>	<p>Bei der Einsicht des o.g. Bebauungsplanes, habe ich festgestellt, dass die Angaben für die Trauf- und Firsthöhen nicht korrekt angegeben sind. Im o.g. Bebauungsplan wird für diesen Straßenabschnitt eine Bebauung mit 3 Vollgeschoße zugelassen. Die Traufhöhe ist dabei mit 6,00 m, und die Firsthöhe mit 13,00 m vorgegeben</p> <p>Diese Maße können nicht stimmen.</p> <p>Begründung: Die Höhe eines Vollgeschoßes beträgt lt. Bauordnung: Lichte Raumhöhe mind. 2,50 m zuzüglich Deckenaufbau (in der Regel 0,25 m) Somit beträgt die Höhe eines Vollgeschosses mind. 2,75 m. Bei einem Gebäude mit 3 Vollgeschosse beträgt die Traufhöhe somit 8,25 m und die Firsthöhe 8,25 m + 6,00 m = 14,25 m. Sollten Sie diesen Ausführungen nicht folgen können, beantrage ich hiermit im Rahmen der Gleichbehandlung die Traufhöhe von 6,00 m auf mind. 7,00 in zu erhöhen. <u>Begründung:</u> Bei den Nachbargebäuden in der Straßenflucht beträgt die Traufhöhe bei 4 Gebäude (von 6) über 6,00 m. Das ist im Einzelnen:</p> <p>Wilhelmstr. 40 (Gemeinde) = 6,80 m Wilhelmstr. 41 (Tiemann) = 7,20 m Wilhelmstr. 42 (Ev. Pfarramt) = 7,25 m Wilhelmstr.48 (ehem. v. Lessen) = 7,40 m</p> <p>Ich bitte Sie diese Eingabe zu überprüfen, und mir die Entscheidung mitzuteilen.</p>	<p>Die zulässigen First- und Traufwandhöhen sind korrekt wiedergegeben.</p> <p>In den Gestaltungssatzungen zu Bebauungsplan Nr. 8a, 8b und 9 wurden bereits maximale Traufwandhöhen festgesetzt. Für Bereiche mit drei zulässigen Vollgeschossen sehen die Gestaltungssatzungen eine maximale Traufwandhöhe von 6,0 m vor. Nach diesen Festsetzungen haben sich die Gebäude der letzten 25 Jahre entwickelt und wurde in den neuen Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die maximalen Firsthöhen des Bebauungsplanes sind aus den durchschnittlichen Höhen des Bestandes abgeleitet (siehe Anlage). In den alten Bebauungsplänen wurde festgesetzt, dass sich das letzte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden soll. Da diese Festsetzung jedoch nicht ausreichend war, um eine einheitliche Dachlandschaft zu erzielen, ist zusätzlich die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe notwendig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vorgesehen war, dass sich das letzte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden soll. Im Bestand gibt es Gebäude, die die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen über- oder unterschreiten. Um zukünftig jedoch eine annähernd gleiche Höhenentwicklung zu erzielen, ist ein Maximalmaß erforderlich. Im Zuge der Gleichbehandlung wurde ein mittleres Maß anhand des Bestandes gewählt und dies als Höchstmaß festgesetzt. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.</p> <p>Somit wird der Anregung nicht nachgekommen, die Traufwand- und Firsthöhen zu ändern.</p> <p>Die Abwägungsergebnisse werden mitgeteilt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Sparkasse Aurich-Norden – Immobilienmanagement Marktplatz 11-15 26603 Aurich  28.09.2015  <b>Stellungnahme im Zuge von § 3 (2) BauGB</b>	Heute haben wir von der öffentlichen Bekanntmachung des neuen Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ erfahren. Die Frist zur Stellungnahme, die am heutigen Tage endet, können wir nicht einhalten. Wir werden die Stellungnahme kurzfristig nachreichen.  Sind Sie in der Lage uns die Planunterlagen per Mail zur Verfügung zu stellen, dann würde sich die Beurteilung für uns erheblich vereinfachen?	Stellungnahmen, die nach Ende der Frist eingehen, können unberücksichtigt bleiben.  Die Planunterlagen sind online auf der Homepage der Gemeinde Juist abrufbar und können aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes nicht einzeln verschickt werden.
9	Margrit Pech Stefan Elnrieder  Flugplatzstraße 31, 26571 Juist  22.09.2015  <b>Stellungnahme im Zuge von § 3 (2) BauGB</b>	in Ergänzung zu unserem Schreiben vom Februar 2015 an die Mitglieder des Juister Gemeinderates und unserer mündlich vorgetragenen Anregungen bei „frühen Bürgerbeteiligung“ möchten wir Anregungen und Einwendungen Vorbringen.  Allgemeines Ziel ist dabei einerseits die Aufhebung des Verbotes der Wohnnutzung im straßenseitigen EG im S01 und die Aufnahme der Begrifflichkeiten rund um den „demographischen Wandel“ und „altersgerechtes Wohnen“.  Letzteres betrifft Begründung, textliche Festsetzungen und zu reservierende Flächen im Plan selbst. Unser Fokus liegt aus naheliegenden Gründen exemplarisch auf dem Thema „altengerechtes Wohnen“. Gleichwohl halten wir analoge Präzisierungen auch für andere Themenfelder wie z.B. die Jugendarbeit für nötig und sinnvoll.  Unser konkretes Bauvorhaben wird durch den zur Diskussion stehenden Bebauungsplan nach wie vor unmöglich gemacht. Das (touristische) Interesse an einem breiten öffentlichen Angebot darf jedoch unseres Erachtens nicht höher bewertet werden als der Anspruch einer Immobilienbesitzerin in der Kernzone, dort Ihren Alterswohnsitz einrichten zu wollen.  Auf Juist gibt es keinen zugänglichen altersgerechten Wohnraum. Darum muss es möglich sein, die eigene Immobilie senioren- bzw. behindertengerecht zu gestalten. Dazu gehört insbesondere Wohnraum im Erdgeschoss zur Straße hin, um eine Teilhabe am öffentlichen Leben zu gewährleisten.  Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Anregungen der Einwender werden in der Anlage ausführlicher dargestellt. Daher erfolgt die Abwägung zu den einzelnen Aspekten in der Anlage.  Siehe unten          Siehe unten

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Anlage Pech und Elnieder	<p><u>Anlage:</u></p> <p>Die folgenden Einwendungen und Anmerkungen sollen jeweils einzeln und jeder für sich stehen und bearbeitet werden.</p> <p>1 Bebauungsplan Juist Nr. 1</p> <p>Allgemeiner Einwand</p> <p>Einwand:</p> <p>Die aus dem demographischen Wandel sich ergebenden Anforderungen an die Weiterentwicklung sozialer Angebote und bedarfsgerechter Wohnangebote sind insbesondere im Ortskern im Bebauungsplan fest und durchgehend zu verankern. Die daraus sich ergebenden veränderten Zielsetzungen sind konsequent zu berücksichtigen.</p> <p>Begründung:</p> <p>wiederholt ist in der Begründung des Bebauungsplanes die Rede vom Erhalt sozialer Strukturen. Von deren Weiterentwicklung findet sich kein Wort. Auch Begriffe wie „demographischer Wandel“, „senioren~ oder altersgerechtes Wohnen“, oder „Wohnen im Alter“ sind nicht zu finden.</p> <p>2 Begründung, Abs 2.2:</p> <p>Grundsätzliche Ziele</p> <p>Einwand:</p> <p>Es ist in die Aufzählung einzufügen: „Sicherung einer entwicklungsfähigen sozialen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen“.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Sicherung und Fortentwicklung sozialer Versorgungsstrukturen ist in den Zielen bisher nicht benannt.</p>	<p>Die einzelnen Einwendungen und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anpassung an die Auswirkungen des Demografischen Wandels stellen umfassende Herausforderungen an die Gemeinde und an die Gesellschaft. Diese sind sehr facettenreich, sodass diese über den Bebauungsplan hinaus geregelt und umgesetzt werden müssen. Der Bebauungsplan steht einer Anpassung an die Herausforderungen jedoch nicht entgegen.</p> <p>Bevölkerungsvorausrechnungen für den Landkreis Aurich (Bertelsmannstiftung) prognostizieren einen leichten Rückgang der Bevölkerung. Insbesondere ist mit einer Zunahme der älteren Bevölkerungsschichten zu rechnen. Ziel der Gemeinde Juist ist es daher, die Einwohnerzahlen konstant zu halten und junge Menschen auf der Insel zu halten. Eine Entwicklung bzw. Veränderung der Bevölkerungszahl und der Zusammensetzung wird sich von alleine einstellen.</p> <p>Die „Sicherung einer entwicklungsfähigen sozialen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen“ ist generelles Ziel der Gemeinde Juist, das über den Bebauungsplan hinaus geht. Entsprechend werden im Bebauungsplan Nr. 1, aber auch in den angrenzenden Bebauungsplänen Flächen für Anlagen sozialer, kirchlicher, kultureller, gesundheitlicher und sportlicher Zwecke gesichert.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Anlage Pech und Elnieder	<p>3 Begründung, Abs 2.3:          Entwicklungsziele der Gemeinde Juist</p> <p>Der Absatz „Außerdem ist die Gemeinde bestrebt, das gewachsene Ortsbild und die charakteristischen baulichen sowie sozialen Strukturen der Insel zu wahren und aufrecht zu erhalten.“ ist durch eine Formulierung zu ersetzen, die bei den sozialen Strukturen nicht „Bewahrung“ und „Erhaltung“ sondern eine Fortentwicklung zum Ziel hat.</p> <p>Begründung:          Soziale Strukturen entwickeln sich fort, explizit z.B. durch den demographischen Wandel. Hier eine „Bewahrung“ zu fordern ist kurzsichtig und rückwartsgewandt.</p> <p>4 Begründung, Abs 2.5:          Ziele und Inhalte der Neuaufstellung</p> <p>Siehe: (7) Textliche Festsetzungen §1</p> <p>5 Begründung, Abs 2.7:          Neuaufstellung</p> <p>Einwand:          Es ist zweifelhaft, ob der Bebauungsplan in seiner aktuellen Form, wie in seiner Begründung unter 2.7 postuliert, „...Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf die Schaffung und dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauGB gerecht...“ wird. Insbesondere ist an keiner Stelle die Rede von einer Anpassung an eine Bevölkerungsentwicklung im Rahmen des laufenden demographischen Wandels. Der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Begründung:          Insbesondere der Bevölkerungsentwicklung im Sinne des zunehmenden Bedarfes an altengerechtem Wohnraum tragen weder der Bebauungsplan noch seine Begründung mit einem Wort Rechnung.</p>	<p>Die Gemeinde Juist ist bestrebt, ihre Bevölkerungszahl aufrecht zu halten und durch die Sicherung ausreichender Wohnangebote die Abwanderung der Insulaner aufs Festland entgegenzuwirken. Auch geht es darum, einen dauerhaften Anteil der Bevölkerung ganzjährig auf der Insel halten zu können um auch die soziale Infrastruktur wie das Ehrenamt (Feuerwehr, Übungsleiter etc.) langfristig sichern zu können. Die Bevölkerung der Insel wird sich fortentwickeln. Ziel der Gemeinde Juist ist es, eine negative Entwicklung (Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung durch Immobilienspekulationen) aufzuhalten und die Rahmenbedingungen an die Anforderungen und Erfordernisse der sich verändernden Bevölkerungszusammensetzung anzupassen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungsentscheidung unter Punkt 7 verwiesen.</p> <p>Wie richtig zitiert hat der Bebauungsplan zum Ziel, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Eine Differenzierung der „Bevölkerung“ erfolgt nicht, da die Gemeinde Juist das Ziel verfolgt, <i>allen</i> Bevölkerungsschichten gerecht zu werden, dies schließt auch Minderheiten oder ältere Menschen nicht aus. Die Bereitstellung einer altersgerechten Infrastruktur gehört über den Bebauungsplan hinaus zu den Aufgaben der Gemeinde. Die Schaffung altersgerechter Wohnungen sollte daher bei konkreten Bauvorhaben in der Gemeinde forciert werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Anlage Pech und Elnieder	<p>6 Begründung, Abs 3.1.1: Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Textliche Festlegung im Bebauungsplan Nr.1 §4 Zitat: „Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone im S01-Gebiet wird die Errichtung einer barrierefreien Wohnung verwehrt.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass in der Erdgeschosszone des S01-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, zulässig sind.“</p> <p>Bemerkung: Ziel der Einwendung war hier erklärtermaßen nicht eine Erschließung-, sondern die Gestaltung einer seniorengerechten Wohnung, die eine angemessene Teilhabe am öffentlichen (Straßen-)Leben bei hinreichender architektonischer Qualität sicherstellt. Das ist auf 5m Breite nicht darstellbar.</p>	<p>Der SO1-Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst einen kleinen Teilbereich des Siedlungsgebiets der Insel Juist. In zentralen Lagen steht im Fokus, insbesondere den Einzelhandel, die Gastronomie und das Gewerbe zu fördern. Dies ist nicht nur im Zentralen Bereich der Insel Juist der Fall, sondern auch in den meisten anderen Städten und Kommunen.</p> <p>Außerhalb des SO1-Bereichs stehen zentrumsnah ausreichend Bereiche zur Verfügung, in denen eine Wohnung im Erdgeschoss errichtet werden kann.</p> <p>Zudem muss sich aufgrund der heutigen Technik (Fahrstühle, Treppenlifte etc.) eine barrierefreie Wohnung nicht zwangsweise im Erdgeschoss eines Hauses befinden. Die Gemeinde ist dem Wunsch, auch im SO1-Bereich eine Wohnung im Erdgeschoss errichten zu können, nachgekommen. Bei einer Breite von 5,0 m kann eine angemessene Raumbreite geschaffen werden. So kann ein Aufenthaltsraum gestaltet werden, der der Straße zugewandt ist, weitere Räume der Wohnung können im hinteren Bereich des Hauses errichtet werden, sodass insgesamt eine angemessene Wohnung im Erdgeschoss errichtet und gestaltet werden kann, die insbesondere den Bedürfnissen älterer Menschen entspricht (barrierefrei).</p> <p>Ziel der Festsetzung ist es, eine dem Gemeinwohl dienende Infrastruktur zu erhalten. Ohne Reglementierung kann es aufgrund der steigenden Immobilienpreise für Ferienwohnungen zur Verdrängung von Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk kommen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Anlage Pech und Elnieder	<p>7 Textliche Festsetzungen §1</p> <p>Gilt sinngemäß auch für: Begründung, Abs 2.5: Ziele und Inhalte der Neuaufstellung</p> <p>Einwand:</p> <p>Weder im einleitenden Absatz noch unter -h) werden die Seniorenarbeit oder die dazu erforderlichen Einrichtungen explizit genannt. Die Begriffe „sonstige Versorgungsfunktion“ und „Anlagen für soziale Zwecke“ sind entsprechend zu präzisieren. Unter anderem ist das auch das Ziel des altersgerechten Wohnens und der dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Subsummierung der Seniorenarbeit unter „zentrale Versorgung“ ist nicht ohne Weiteres gegeben, bei „Anlagen für ...soziale... Zwecke“ denkbar, jedoch nicht sichergestellt. Es ist kein Versuch erkennbar, über die „Zweitwohnungsproblematik“ hinaus sich abzeichnende Entwicklungen wie z.B. den demographischen Wandel und sich daraus ergebenden Anforderungen zu antizipieren und die entstehenden Bedarfe im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Vorsorge für eine zentrumsnahe Infrastruktur für ein würdiges Wohnen im Alter wäre hierbei ein wichtiges Element.</p>	<p>Die Gemeinde Juist verzichtet bewusst auf eine Differenzierung des Nutzungsspektrums „soziale Anlagen“ um somit eine größere Breite an Nutzungen zu ermöglichen, die eventuell spezielle Bedürfnisse aufweisen. Anlagen für soziale Zwecke schließen ein Seniorenheim oder eine Seniorenwohnanlage nicht aus.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Anlage Pech und Elnieder	<p>8 Textliche Festsetzungen §4:</p> <p>Einwand:</p> <p>§4 stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte der Immobilienbesitzer dar. Argumente für einen solchen Eingriff werden -auch an anderer Stelle- nicht angeführt.</p> <p>§4 ist sinngemäß dahin gehend zu ändern, dass eine gewerbliche Nutzung auf der gesamten Fassadenbreite bevorzugt ermöglicht, nicht aber Dauerwohnen zwingend verboten wird.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Förderung von gewerblicher Nutzung im Dorfkern ist selbstverständlich ein legitimes Ziel eines Bebauungsplanes. Das Verbot der Wohnnutzung im Erdgeschoss zur Straßenseite hin stellt jedoch gegenüber der bisherigen Auflagen einen massiven Eingriff in das Recht am Eigentum dar.</p> <p>Das Verbot ist als Ganzes und in seiner Ausgestaltung unverhältnismäßig und willkürlich. Es ist insbesondere kein Versuch erkennbar, beispielsweise mit einer fundierte Prognose des zukünftig erwarteten Bedarfes an Gewerbeflächen Argumente für ein solches Verbot anzuführen. Die nachträgliche Festlegung auf 5m als maximale Breite einer ausnahmsweisen Wohnnutzung ist zu niedrig und im übrigen ebenfalls willkürlich angesetzt. Je nach baulicher Situation ist eine Wohnungsgestaltung im Sinne einer Teilhabe am Straßengeschehen in diesen Grenzen nur ausnahmsweise darstellbar - insbesondere dann nicht, wenn eine nach den einschlägigen Normen barrierefreie oder gar rollstuhlgerechte Gestaltung zwingend gefordert ist.</p>	<p>Die Anregung gibt die Inhalte des Einwand Nr. 6 wieder.</p> <p>Siehe Einwand 6</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Anlage Pech und Einrieder	<p>9 Plan</p> <p>Einwand:</p> <p>Im Ortskern sind neue, zusätzliche Flächen für soziale Zwecke (insbesondere für die ambulante und/oder stationäre Betreuung von Senioren vorzusehen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Teilhabe am öffentlichen Leben wird von älteren Menschen als immer wichtiger empfunden. Konzepte, die Betreuung in sogenannten „ruhigen“ Gebieten anzusiedeln, finden zukünftig sicher immer weniger Akzeptanz.</p> <p>Das Beispiel auf Juist ist das so genannte „Eckhard-Heim. Zur weiteren Begründung siehe insbesondere (7) zur textlichen Festsetzung §1</p>	<p>Die Gemeinde Juist verfügt über keine neuen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, die für eine weitere Bebauung herangezogen werden könnten.</p> <p>Allen Menschen, auch den älteren Menschen soll die Teilhabe am öffentlichen Leben gewehrt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verwehrt die Gemeinde dieses Ziel nicht.</p>