



Beratungsvorlage Nr.: BV SG 60/2022/034

Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss
Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

Am:

03.03.2022
09.03.2022
15.03.2022

Status:

öffentlich
nicht öffentlich
öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und einem Mehrfamilienhaus

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Anregungen der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB wie in der Anlage vorgeschlagenen Art und Weise zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 6. In der Anlage zu dieser Beschlussfassung befindet sich die zugehörige Übersicht mit den vorgenommenen Einzelabwägungen.

Weiterhin beschließt der Gemeinderat den in der Anlage vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 6 und die Begründung mit Umweltbericht sowie den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Entwurf des Durchführungsvertrages. Die Anlagen sind dem weiteren Verfahren zu Grunde zu legen. Folgender Verfahrensschritt wird beschlossen:

- a) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- b) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

Am 22.07.2021 hat der Rat der Inselgemeinde Juist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ansiedlung von Inselkaten und einem Mehrfamilienhaus, basierend auf dem Antrag der Firma Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co.KG vom 10.12.2020, beschlossen (BV SG 60/2021/073/1, ausführlicher Sachverhalt).

Ziel dieser Planung ist es, im Plangebiet die planerischen Voraussetzungen für Ferien- und Dauerwohnungen zu schaffen, um das touristische Übernachtungsangebot zu verbessern und Wohnraum für Insulaner oder Saisonarbeitskräfte zu sichern. Durch das Vorhaben sollen 5 Inselkaten mit insgesamt 6 Ferienwohnungen und ein Wohnhaus mit 3 Dauerwohnungen angesiedelt werden. Dabei sind mindestens 20 % der Gesamtwohnfläche im

Plangebiet als Dauerwohnraum nachzuweisen. Der Dauerwohnanteil beträgt aktuell 25 % der gesamten Wohnfläche. Die Umsetzung des Baugebietes erfordert eine Bodenkontamination, sodass gleichzeitig das Ziel erreicht wird, diesen Siedlungsabschnitt von Altlasten zu befreien. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Als Ergebnis der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden die Baugrenze zur Deichschutzzone und die Baugrenzen zum Grundstück Flugplatzstraße Nr. 8 um jeweils ca. 1 m zurückgenommen. Die Zufahrt zur Flugplatzstraße wurde von 2,50 m auf 3,0 m verbreitert. Zudem wird ein Pflanzgebot für insgesamt 6 Bäume auf den Grundstücken festgesetzt und damit eine Teilkompensation des mit der zusätzlichen Versiegelung einhergehenden Eingriffs erzielt. Der Nachweis der verbleibenden ca. 2.000 Wertpunkte ist noch abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten): _____ Euro	Jährliche Folgekosten: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein _____ Euro
Finanzierung: Eigenanteil der Gemeinde (inkl. Kredite): _____ Euro	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse, Spenden, Beiträge): _____ Euro
Veranschlagung: Gemeinde: <input type="checkbox"/> ErgebnisHH (Ifd. Kosten) <input type="checkbox"/> FinanzHH (Investitionen)	<input type="checkbox"/> BAD <input type="checkbox"/> Wirtschaftsbetriebe <input type="checkbox"/> Erfolgsplan <input type="checkbox"/> Vermögensplan

Im Auftrage

(Goerges)

Im Auftrage

(Jansen)

Anlagen:

2021_09_22 1 Beantwortung der Fragen

2021_09_22 Anlage 1 - Auszug aus dem Durchführungsvertrag

2021_09_22 Anlage 2 - Textl. Festsetzungen Bebauungsplan

2021_09_22 Anlage 3 - Flächennutzungsplan für das Reihenhaus

2021_09_22 Anlage 4 - Lageplan Vertragsgebiet

210705_NACHREICHUNG_Gemeinde_Juist_Antrag_auf_Aufst_vorhabenbez_B-

Plan

Durchfuehrungsvertrag_neu_2022_ohne_Schuessler

Juist_VHB_6_Abwaegung_220223

Juist_VHB_6_Privat_Stellungnahmen_Abwaegung_220223

JuivHB6_Planzeichnung_aktuell_220224

VHB_6_Begrueendung_Entwurf_220224

VHB_6_Entwurf_220224aktuell