

**Gemeinde Juist**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses**  
**Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß**  
**§ 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Aurich Fischteigweg 7-13 26603 Aurich 31.05.2022	<p>Mit Schreiben vom 20.04.2022 teilten Sie mir mit, dass die Inselgemeinde Juist den Bebauungsplan V 6 „Inselkaten“ aufstellen möchte. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 01.06.2022 eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Wasser- und Deichrechtliche Bedenken</p> <p>Trinkwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücke liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet. Somit bestehen keine Bedenken. Dennoch ist, besonders auf den Inseln aus Gründen der Wasserversorgung aus der Süßwasserlinse der Insel, auf das Schutzgut Wasser zu achten.</li> </ul> <p>Oberflächenentwässerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für weitere Planungen die eine wesentliche Erhöhung der Versiegelungsrate von Grünflächen zur Folge haben, sind entsprechende Oberflächenentwässerungskonzepte wie unter dem Punkt 3.2.9 beschrieben der unteren Wasserbehörde vorzulegen.</li> </ul> <p>Untere Deichbehörde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in den vorgelegten Planunterlagen unter Punkt 3.2.4 „Belange des Küstenschutzes“ sind zu beachten.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Zur schadlose Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch eine Regenrückhaltung mit Entwässerung in südlicher Richtung. Die Regenrückhaltung wird als unterirdische Rigole entlang der Wegestruktur ausgeführt.</p> <p>Die Vorgaben beachtet.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilflächen im südlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich in der 50 m Deichschutzzone. Vorgesehen ist jedoch die Bauvorhaben außerhalb der 50 m Deichschutzzone zu errichten. Die in den Planungsunterlagen eingezeichneten Abgrenzungen der Deiche/Schutzdünen können abweichen. Für Vorhaben, welche die Deiche/Schutzdünen betreffen könnten, ist eine Aussage zur genauen Abgrenzung mit den zuständigen Behörden (NLWKN) und dem Landkreis Aurich, Untere Deichbehörde einzufordern.</li>   <li>- auf die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes wird hingewiesen.</li> </ul> <p><u>Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange:</u></p> <p>Aufgrund der vorhandenen Altablagerungen in dem Plangebiet, ist vor Baubeginn ein Sanierungskonzept anzufertigen. Dieses muss anschließend nach § 13 BBodSchG bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorgelegt und für verbindlich erklärt werden. Das Sanierungsverfahren ist durch einen Gutachter zu begleiten.</p>	<p>Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des gewidmeten Hauptdeiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.</p> <p>Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Nutzung in der Deichschutzzone nicht vorgesehen, sodass die Belange des Küstenschutzes nicht berührt werden. Aus Vorsorgegründen wurde das Vorhaben um ca. 1m von der jetzigen Deichschutzzone abgerückt.</p> <p>Die genannten Behörden wurden am Verfahren beteiligt.</p> <p>Vom NLWKN Norden wurden mit Schreiben vom 05.05.2022 keine Anregungen und Hinweise mehr vorgetragen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. In den Planunterlagen sind Hinweise zu den Schutzbestimmungen enthalten.</p> <p>Ein Sanierungskonzept wurde zwischenzeitlich erstellt und der Fachbehörde vorgelegt.</p> <p>Mit den Sanierungsarbeiten soll im Herbst 2022 begonnen werden. Die Erdarbeiten sind auf ca. 3-4 Monate angesetzt. Dabei soll mittels Radlader das Material zum Zwischenlager, das im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden kann, verbracht und dort mittels Sieblöffel in eine Grob- und Feinfraktion getrennt werden. Die Grobfraktion sollte zum größten Teil aus unbelastetem Bauschutt bestehen, Fremdbestandteile sind händisch auszusortieren und in einem Container zur Entsorgung zu sammeln. Die reine Bauschuttfraktion kann nach einer Deklarationsanalytik im Zuge der Baumaßnahme verwertet werden (z.B. im Gründungsbereich des Hauses oder zum Anfüllen von Böschungen, ausschließlich Material mit einer LAGA Z1.1 bzw. Z0-Einstufung).</p> <p>Die Feinfraktion ist nach den Voruntersuchungen sehr unterschiedlich mit PAK und untergeordnet mit Schwermetallen belastet. Die abgesiebte Feinfraktion wird in ein Haufwerk zwischengelagert und gemäß LAGA analysiert. Die Haufwerke werden während der Analyse auf dem Gelände verbleiben und mit Folie gesichert. Da beim Auskoffern das Material in den oberen Abschnitten sehr trocken vorliegen kann, sind Stofffreisetzungen während des Auskofferns durch Abdecken der Haufwerke mit Folie und durch Bewässerung der Flächen zu unterbinden.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Außerdem befinden sich in Teilbereichen des Plangebietes verdichtungsempfindliche Böden. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.</p> <p>Folgende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende unbelastete Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.</li> </ol>	<p>Das gesamte Vertragsgebiet einschließlich einer angrenzenden Teilfläche im Osten wird dekontaminiert.</p> <p>Die entstehenden Sohlbereiche (gewachsener Boden) sind zwecks Beweissicherung zu beproben und auf die Parameter PAK und Schwermetalle zu analysieren. Als Sanierungszielwerte werden die Prüfwerte des Pfades Boden-Mensch „Wohngebiet“ gefordert. Die Böschungen zu den nicht sanierten Bereichen müssen mit Baufolie abgedeckt werden, um einen Austrag in den sanierten Bereich zu verhindern. Sollte für die Profilierung des Grundstückes Füllsand benötigt werden, hat dieser die Anforderungen gemäß LAGA Z0 zu erfüllen.</p> <p>Die gesamte Maßnahme wird durch einen Fachgutachter begleitet und dokumentiert. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Begleitung werden in einem abschließenden Bericht zusammengefasst und dem Landkreis vorgelegt.</p> <p>Die Maßnahme wurde in Abstimmung mit dem Sachverständigen und den Behördenvertretern des Landkreises Aurich erarbeitet und entspricht den üblichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und des Abfallrechts. Eine Gefährdung der Schutzgüter (Mensch, Grundwasser) kann nach den vorliegenden Informationen ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden um die Hinweise ergänzt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p>Der Verbleib von unbelastetem Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.</li> <li>3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.</li> <li>4. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.</li> <li>5. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert &gt; Z 0 bis &lt; Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.</li> </ol>	Siehe oben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	<p><u>Naturschutzrechtliche Belange:</u></p> <p>Die Ausführungen des Umweltberichtes hinsichtlich der Kompensation von Eingriffen (Abschnitt 2.4.3, S. 14 ff) sind vollumfänglich umzusetzen.</p> <p><u>Städtebaulicher Hinweis:</u></p> <p>Ziel ist es, von der Gesamtwohnfläche 25 % für Dauerwohnen planerisch abzusichern. Dieser Grundsatz wurde in einer Besprechung vom 17.08.2021 mit der Inselgemeinde Juist festgelegt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Für die externe Kompensation stehen Flächen der Vorhabenträger zur Verfügung, die im Umfeld des Vorhabens liegen. Zur Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt und zur Förderung der Artenvielfalt im Siedlungsrandbereich sowie zur Bodenentwicklung werden verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Diese umfassen die Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese und einer Obstbaumreihe innerhalb einer Wildwiese, Anlage von ein- bis zweireihigen Strauchhecken und sonstige Gehölzpflanzungen. Die einzelnen Maßnahmen sind im Entwurf des Umweltberichtes näher ausgeführt und räumlich zugeordnet. Diese sind mit der UNB des Landkreises Aurich abgestimmt.</p> <p>Die Gemeinde Juist hat für diesen Standort per Beschluss einen Mindestanteil von 20 % festgelegt. Dieses wurde auch in den Vorhabendurchführungsvertrag aufgenommen.</p>
2	<p>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Oldersumer Straße 48 26603 Aurich</p> <p>06.05.2022</p>	<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 10.01.2022 erwähnt, beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.</li> <li>- In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zur Löschwasserversorgung zu treffen.</li> <li>- Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (<a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=nPfhrS9">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=nPfhrS9</a>). Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG).</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Zur schadlose Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch eine Regenrückhaltung mit Entwässerung in südlicher Richtung. Die Regenrückhaltung wird als unterirdische Rigole entlang der Wegstruktur ausgeführt.</p> <p>Die Begründung enthält bereits Aussagen zur Löschwasserversorgung. Vorgesehen ist der Einbau eines Hydranten im nördlichen Abschnitt des Vorhabengebietes, westlich des Grundstücks Nr. 5. Der Standort des Hydranten wurde mit dem Gemeindebrandmeister abgesprochen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im NIBIS-Kartenserver wird in dem Bereich schwefelarmes, verbreitet kalkhaltiges Materialjunges schwefelarmes, verbreitet kalkreicheres Material; Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete erwartet. Erkundungen sind allerdings nur in Ausnahmefällen sinnvoll. Außerdem haben die Erkundungen auf dem Gelände bisher nur sandige Auffüllungen über Dünen sand ergeben, so dass die Bindungen für Böden mit sulfatsaure Eigenschaften hier nicht zu erwarten sind.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung NLWKN	<p><b>Stellungnahme als TÖB:</b></p> <p>Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	<p>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Jahnstraße 1 26506 Norden 05.05.2022</p>	<p>Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden nimmt zu dem Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Bezugnehmend auf die letzte Stellungnahme vom Januar 2022 bestehen keine weiteren Anmerkungen. Alle Anmerkungen wurden ergänzt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
4	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 21.04.2022</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	EWE Netz GmbH	<p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Ann-Kathrin Marzalla unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2307.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>







Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover  27.05.2022</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich  27.04.2022	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden sind bereits auf der Planzeichnung vermerkt.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Landwirtschaftskammer -Bezirksstelle Ostfriesland mit Schreiben vom 03.05.2022
2. Reederei Norden-Frisia AG mit Schreiben vom 21.04.2022
3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Katasteramt Norden - mit Schreiben vom 21.04.2022
4. PLEdoc GmbH Essen mit Schreiben vom 02.05.2022
5. DHL Express, Schreiben vom 21.04.2022

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung		
1	<p>Einwender 1  RAe Kapellmann  Anna-Louisa-Karsch-  Straße 2  10178 Berlin</p> <p>25.05.2022</p>	<p>Namens und im Auftrag der von uns vertretenen Eigentümer der Grundstücke Flugplatzstraße 4a, 4b und 4e sowie 6a, 6b und 6c nehmen wir zu den von der Gemeinde am 25.04.2022 zugänglich gemachten Unterlagen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Mandanten können weiterhin nicht nachvollziehen, warum sich die Gemeinde Juist mit dem Plan Baurecht für ein rein kommerziell orientiertes und privatnütziges Vorhaben schaffen will. Es besteht keinerlei öffentliches Interesse an der Bebauungsplanung.</p> <p>Unsere Mandanten halten den Bebauungsplanentwurf unverändert für fehlerhaft und rechtswidrig. Eine Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nicht erkennbar, zudem liegt dem Planentwurf keine vollständige und angemessene Abwägung der von der Planung berührten Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB zugrunde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht sehr wohl ein öffentliches Interesse an der Planung.</p> <p>Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms für Niedersachsen ist in der Textfassung mit beschreibender Darstellung unter 1.3 „<i>integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres</i>“ festgelegt, dass touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) hat der Gemeinde Juist die Funktion eines Grundzentrums und die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen.</p> <p>Ziel dieser Planung ist es daher, im Plangebiet die planerischen Voraussetzungen für Ferienwohnungen zu schaffen, um das touristische Übernachtungsangebot zu verbessern. Da der Erhalt der touristischen Infrastruktur auch von Arbeitskräften abhängt, ist Ziel der Gemeinde, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird durch die Schaffung der Dauerwohnungen mit Wohnraum für Insulaner oder Saisonarbeitskräfte erreicht. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert eine Bodenkontamination, sodass gleichzeitig das Ziel erreicht wird, diesen Siedlungsabschnitt von Altlasten zu befreien.</p> <p>In der Abwägung wurden die Belange ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde hat sich gemäß Abs. 7 BauGB mit den privaten Belangen ausführlich auseinandergesetzt und diese sachgerecht abgewogen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</li> <li>die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigt in den Ausführungen zu den privaten Belangen, zum Immissionsschutz</li> <li>Berücksichtigt durch Sicherung von Dauerwohnen</li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</li> <li>die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigt in den Ausführungen zu den privaten Belangen, zum Immissionsschutz</li> <li>Berücksichtigt durch Sicherung von Dauerwohnen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</li> <li>die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigt in den Ausführungen zu den privaten Belangen, zum Immissionsschutz</li> <li>Berücksichtigt durch Sicherung von Dauerwohnen</li> </ul>				

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1		<p>die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung</p> <p>die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</p> <p>die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p>die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,</p> <p>die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....</p> <p>die Belange</p> <p>der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, der Sicherung von Rohstoffvorkommen</p> <p>die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung.....</p> <p>die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften</p> <p>die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,</p> <p>die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,</p> <p>die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung</p> <p>berücksichtigt durch Sicherung von bezahlbarem Wohnraum</p> <p>berücksichtigt durch Arrondierung der Bebauung</p> <p>Berücksichtigt durch Einfügen der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur</p> <p>nicht betroffen</p> <p>berücksichtigt im Umweltbereich</p> <p>berücksichtigt durch Schaffung von Wohnraum für Saisonarbeitskräfte</p> <p>bzw. nicht betroffen</p> <p>Nicht betroffen</p> <p>berücksichtigt durch Bodenuntersuchung/Hinweise</p> <p>berücksichtigt durch festgelegten Wohnflächenanteil</p> <p>berücksichtigt durch Festsetzungen und Hinweise zum Deichschutz</p> <p>nicht betroffen</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Schließlich wird den Anforderungen des § 12 BauGB an vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren in mehrfacher Hinsicht nicht Rechnung getragen. Im Gegenteil werden die von unseren Mandanten im Vorfeld formulierten Anregungen und Einwendungen weitestgehend ignoriert:</p> <p><b>1....Keine Erforderlichkeit der Planung</b></p> <p>Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei kommt es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung entscheidend darauf an, ob die planerische Konzeption der Gemeinde vernünftiger Weise geboten und die nachhaltige Entwicklung des Gemeindegebietes ohne die Planung nicht zu gewährleisten ist,</p> <p style="text-align: center;"><i>vgl. BVerwG, DVBl. 1989, 369 ff.</i></p>	<p>die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen</p> <p style="text-align: right;">Berücksichtigt durch Freiflächen und Kompensationsmaßnahmen</p> <p>Zur Klarstellung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst. Die Begründung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Gegenüber den bestehende bestehenden Grundstücken ergibt sich keine unzulässige Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse für die umgebende Bebauung, da sich das Vorhaben in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt und die Gebäudehöhen eine abgestufte Bebauung sichern. Die baurechtlich vorgegebenen Abstände werden eingehalten. Auch wenn die Ausnutzung des Reihenhausgrundstücks gegenüber den umliegenden Grundstücken höher ist, werden zu den Nachbargebäuden noch ausreichend Abstände eingehalten, sodass die Besonnung und Belichtung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Die Freiräume werden aufgrund vorhandener Abstände nicht wesentlich eingeschränkt. Die eingeschränkte Anzahl der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen ist mit der vorhandenen Dichte verträglich. Im Einzelnen wird auf Kapitel 3.1.1. Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.</p> <p>Im Vorhabengebiet bleiben ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Auch wenn die Ausnutzung des Reihenhausgrundstücks gegenüber den umliegenden Grundstücken höher ist, werden Freiräume mit den notwendigen Außenwohnbereichen geschaffen. Der mit Altlasten belastete Boden wird umfassend saniert, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbleiben. Auf das Kapitel 3.3.3 Immissionschutz wird verwiesen.</p> <p>Die Anforderungen des § 12 BauGB werden erfüllt (siehe nachfolgende Ausführungen).</p> <p>Das Planerfordernis ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass die Gemeinde den Antrag auf die Umsetzung des Vorhabens (Errichtung von 4 Inselkaten und einem Mehrfamilienhaus ) positiv beschieden hat und dieses nicht aus den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen entwickelt werden kann. Die Planung entspricht den Zielen der Gemeinde und sichert eine nachhaltige Entwicklung; dieses ist in der Begründung ausführlich erläutert.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Im vorliegenden Fall werden durch die Planung mehrere andere Bauleitplanungen berührt, siehe im Einzelnen Teil I Ziffer 1.4 der ausgelegten Begründung. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass mit dem ausgelegten Bebauungsplan nunmehr - vordergründig - eine Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen angestrebt wird. Ein diesbezüglicher Abgleich mit den einschlägigen anderweitigen Planungen der Gemeinde, insbesondere zur Entwicklung des Tourismus und der Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige, erfolgt aber nicht. Die Begründung des Bebauungsplanes beschränkt sich vielmehr auf Allgemeinplätze.</p> <p>Insbesondere die bloße Behauptung, dass sich die vorgesehenen Nutzungen „in die umgebende Nutzungsstruktur (einfügen) und (...) das touristische Übernachtungsangebot sowie das Angebot an Dauerwohnraum (verbessern)“, rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die Rechte der Nachbarn nicht.</p> <p>Planungsalternativen sind ausdrücklich nicht erwogen worden, weil offenbar die unzutreffende Vorstellung bestand, dies sei bei einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung generell nicht erforderlich. Damit bleibt im Ergebnis außer Acht, dass namentlich für die Schaffung von Dauerwohnraum in der näheren Umgebung, insbesondere auch auf gemeindeeigenen Flächen, vielfältige Möglichkeiten bestanden und bestehen. Generell ist zu beanstanden, dass weder in Bezug auf den Dauerwohnraum noch in Bezug auf das Ferienwohnen eine irgendwie geartete inhaltliche Reflektion der örtlichen Rahmenbedingungen stattfindet.</p> <p>Unberücksichtigt bleibt ferner, dass speziell das „Inselhaus mit Einliegerwohnung“ nach den in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung explizit abgegebenen Erklärungen objektiv gerade nicht als Ferienwohnhaus, sondern als „Altersruhesitz“ für den beteiligten Investor gedacht ist.</p>	<p>Es ist richtig, dass das Plangebiet des Vorhabens mehrere Bebauungspläne berührt, dieses ist in der Begründung ausführlich erläutert. Die Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen mit der Zulässigkeit von Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und betriebsbezogenen Wohnen machen deutlich, dass sich das im Vorhabengebiet projektierte Konzept aus Ferienwohnungen und Dauerwohnungen in die Nutzungsstruktur einfügt.</p> <p>Die nähere Umgebung ist durch Ferienwohnungen und Dauerwohnungen (Haupt- und Nebenwohnungen) geprägt. Daher passt sich das Vorhaben die geplante Nutzungsstruktur ein. Ein Eingriff in das Nachbarschaftsrecht kann nicht festgestellt werden. Die gemäß der Nds. Bauordnung erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten.</p> <p>Der Hinweis ist korrekt. Da ein konkretes Vorhaben für die Vorhabenfläche beantragt wurde, sind Alternativen für das Plangebiet nicht erforderlich. Darauf hinzuweisen ist, dass die Gemeinde aufgrund des Bedarfs nach Dauerwohnraum durchaus mehrere Standorte für den Bau von Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt anstrebt und auch planerisch absichern wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Sondergebiet SO2 zwei Ferienwohnungen zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist damit nicht zulässig, jedoch ist die Nutzung durch den Eigentümer für einen begrenzten Zeitraum nicht ausgeschlossen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Die aktuellen Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Flächen im Plangebiet sind ebenso wenig verlässlich geklärt worden wie die Verfügbarkeit der neu zu schaffenden Grundstücke für den Vorhabenträger. Insoweit werden im Vorhaben- und Erschließungsplan in der „Vorhabenbeschreibung“ als Investoren (Plural) für das „Inselhaus mit Einliegerwohnung“ sowie eine Inselkate das Unternehmen „Walter Schüssler“ angegeben, während drei andere Inselkaten der „Fa. Kuhlmann“ zugeordnet werden. Das „Reihenhaus“ soll „anteilig Walter Schüssler/Fa. Kuhlmann“ zugeordnet sein. Daneben ist in der Bebauungsplanbegründung von einem seit längerem bestehenden Kaufvertrag die Rede. Auch im Übrigen wird hier teilweise von „Investoren“ im Plural gesprochen.</p> <p>Unter Teil II § 1 des ausgelegten Durchführungsvertrages wird das „Reihenhaus“ demgegenüber der Vorhabenträgerin „Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH &amp; Co. KG“ zugewiesen, während die Grundstücke 1 und 3 augenscheinlich der „WaSch Walter Schüssler Consulting GmbH“ übertragen oder von dort übernommen werden sollen. Gleichzeitig heißt es unter Teil II § 5 des Entwurfes des Durchführungsvertrages, die Vorhabenträgerin verpflichte sich, das „Reihenhaus“ mit der N-Bank zu definierten Konditionen zu finanzieren.</p> <p>Eine Verpflichtung eines Vorhabenträgers zu einer bestimmten Finanzierung eines Teilvorhabens ist als Sicherung für einen Dauerwohnraum nicht ausreichend. Gleiches gilt für den Verweis auf von dem avisierten Finanzierungsträger üblicherweise vorgesehene Finanzierungsbedingungen - zu denen ohnehin für den vorliegenden Fall jedwede näheren Informationen fehlen.</p> <p>Im Teil III unter § 2 wird darüber hinaus ein „Ankaufsrecht“ der Inselgemeinde Juist an dem Grundstück für das „Reihenhaus“ begründet. Ob und unter welchen Voraussetzungen diese bloße schuldrechtliche Position ausgeübt werden soll - was ohne insofern erkennbaren sachlichen Grund ausschließlich bis zum Baubeginn möglich wäre -, ist ebenfalls völlig offen.</p>	<p>Vorhabenträger ist die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH &amp; Co. KG. Ein Teil des Vorhabengebietes geht in das Eigentum der Firma Kuhlmann, die übrigen Flächen gehen in das Eigentum Walter Schüssler. Die Verfügbarkeit des Vorhabengrundstücks für den Vorhabenträger ist durch vertragliche Regelungen gesichert.</p> <p>Die Finanzierung des Vorhabens ist grundsätzlich gesichert. Das geplante Reihenhaus kann zusätzlich mit Mitteln der NBank auf Antrag finanziert werden.</p> <p>Die Sicherung des Dauerwohnraums erfolgt durch die Festsetzung im Bebauungsplan. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.</p> <p>Im Durchführungsvertrag ist festgelegt, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen sein muss. Dazu gehören alle Maßnahmen, die die mit dem Vorhaben verbunden sind, auch das Reihenhaus für das Dauerwohnen.</p> <p>Die Gemeinde hat das Recht des Ankaufs für das Reihenhaus. Sollte die Gemeinde davon Abstand nehmen, ist der Vorhabenträger verpflichtet, dass Vorhaben selbst während der vertraglichen geregelten Durchführung umzusetzen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Ohne die Frage der notariellen Beurkundungsbedürftigkeit des Durchführungsvertrages damit abschließend zu beantworten, ergibt sich insgesamt kein plausibles Gesamtbild, wer welches Teilvorhaben planen, errichten, übernehmen und betreiben will/soll. Darauf ist im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen nach § 12 BauGB im Folgenden nochmals zurückzukommen.</p> <p><b>2.....Einzelne Abwägungsfehler</b></p> <p>Die Planung weist nach Auffassung unserer Mandanten weiterhin schwerwiegende Abwägungsfehler auf. So sind insbesondere hinsichtlich des vorgesehenen „Reihenhauses“, entgegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewahrt. Selbst bei unterstellter Richtigkeit der einschlägigen GRZ-Berechnungen sind die Grundstücksausnutzungen für das „Reihenhaus“ und mehrere Inselkaten nicht mit den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO in Einklang zu bringen. Auch wenn diese Orientierungswerte unverbindlich sind, ist im Zuge von Bauleitplanungen Sorge dafür zu tragen, dass hinreichende Freiflächen verbleiben, um aneinandergrenzende Flächen störungsfrei nutzen zu können.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Gegenüber der zulässigen Ausnutzung der bestehenden Grundstücke ergibt sich keine unverträgliche Abweichung der Grundstücksausnutzung. Beim Reihenhausgrundstück Nr. 6 liegt die Ausnutzung ca. 10 % höher als die zulässige Ausnutzung der östlichen Grundstücke und 20 % höher als die zulässige Ausnutzung der nördlichen Grundstücke. Dieses nimmt die Gemeinde jedoch zur Deckung des dringenden Bedarfs nach Dauerwohnraum in Kauf. Die GRZ liegt deutlich unter den gemäß § 17 BauNVO empfohlenen GRZ für Sonstige Sondergebiete und 20 % über der empfohlenen GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Da das Reihenhaus als Sondergebiet festgesetzt ist, würde nach § 17 BauNVO der Orientierungswert bei 0,8 liegen. Bei einem Allgemeinen Wohngebiete liegt der Orientierungswert bei 0,4. Da das Sondergebiet ausschließlich Wohnen zulässt, ist eine Mittelung der Werte gerechtfertigt. Der Wert liegt dann bei 0,6 und wird beim Vorhaben mit einer GRZ von 0,51 nicht überschritten.</p> <p>Das Mehrfamilienhaus wird als Reihenhaus errichtet und mit Terrassen ausgestattet und sichert damit auch Außenwohnbereiche und Freiräume für die künftigen Bewohner des Hauses. Die Terrassen müssen von den Grundstücksgrenzen keine Abstände einhalten, da diese nicht höher als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet werden (siehe § 5 NBauO).</p> <p>Die Grenzabstände sind gemäß der NBauO mit ½ h, mindestens jedoch 3 m vorgegeben. Die zulässige Höhe berechnet sich nach der an die Grenze nächstgelegene Höhe, die Traufhöhe von 3,12 m und 5,15 m. Damit liegt der Grenzabstand bei ca. 1,60 m und 2,60 m, damit gilt der Mindestgrenzabstand von 3m. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandenen Mehrfamilienhäuser einen Abstand von rd. 9 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten und daher keine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse für die Bestandsbebauung zu erwarten ist. Zum südlich gelegenen bestehenden Wohnhaus wird ein Abstand von 5 m eingehalten.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Aufgrund der nur geringfügig verbreiterten Zuwegung zum Plangebiet - deren Privat- und öffentlich-rechtliche Sicherung bis jetzt nicht abschließend geklärt ist - ist es von vornherein nur schwer möglich, überhaupt von der Flugplatzstraße aus Zutritt zum Plangebiet zu erlangen. Besonders augenfällig ist sodann, dass das „Reihenhaus“ mit 3 (!)Dauer(!)wohnungen sich auf einem lediglich rund 418 m<sup>2</sup> großen Grundstück entwickeln soll, wobei Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in weitgehendem Umfang ergänzend zulässig sind.</p> <p>Faktisch wird sich dadurch sowohl für die Anwohner der Grundstücke Flughafenstraße 4a, 4b und 4e als auch und gerade für die Anwohner in der Flughafenstraße 6a, 6b und 6c eine gravierende Verschlechterung der nachbarschaftlichen Situation ergeben. Hier kommt es allerdings, entgegen der Bebauungsplanbegründung, nicht ausschließlich auf die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen an. Ferien- und Dauerwohnen sind vielmehr mit Blick auf die in der Umgebung eher lockere Bebauung und ein konfliktfreies Nebeneinander auszurichten,</p> <p style="text-align: center;"><i>vgl. bereits BVerwGE 160, 104 ff.</i></p> <p>Ein „Reihenhaus“ für Dauerwohnzwecke verträgt sich dabei nicht mit dem Charakter des Plangebietes und der Umgebung.</p> <p>Ohnehin ist nicht erkennbar, dass die geplanten Dauerwohnungen mit einer Größe von rund 70 m<sup>2</sup> für Personen, die ihren Dauerwohnsitz auf der Insel haben, geeignet sind. Teilweise ist in der Bebauungsplanbegründung die Rede von „Saisonarbeitskräften“ als Nutzern, so dass von einem Dauerwohnraum gerade nicht gesprochen werden kann. Für eine Nutzung durch Familien dürften die Wohnungen deutlich zu klein sein, die alleinige Verknüpfung der Verpflichtung zur Schaffung von Dauerwohnraum mit einer Finanzierung über die N-Bank erscheint zudem, wie dargelegt, nicht rechtssicher. Von validen grundbuchlichen Sicherungen ist im Durchführungsvertragsentwurf keine Rede.</p> <p>Ist die gesamte Plankonzeption weder mit den anderweitigen Planungsaktivitäten der Gemeinde in Einklang zu bringen noch als Kombination von Ferien- und Dauerwohnen schlüssig strukturiert, kommen zahlreiche weitergehende Bedenken in Bezug auf die unzureichende Rechtfertigung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in weitere Belange hinzu:</p>	<p>Der Weg hat eine Breite von 3,0 m und ist für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr geeignet. Zusätzlich wird eine Bewegungsfläche von 7 x 12 m auf dem Grundstück Nr. 5 und dem westlich angrenzenden Grundstück (487/9) gesichert.</p> <p>Die Errichtung des Reihenhauses auf dem kleinen Grundstück entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Auf dem Grundstück sind an den Reihenendhäusern gemeinschaftlich nutzbare Nebenanlagen für Müll, Fahrräder etc. vorgesehen.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die benachbarte Bebauung ist nach Norden und Osten durch verdichtete Bauformen (Reihenhäuser) geprägt. Das geplante Reihenhaus fügt sich in diese Bauweise ein. Nach Westen und Süden sind lockere Einzelhäuser vorhanden. In diese Struktur fügen sich die Inselkaten ein.</p> <p>Die Planung sichert eine der Umgebung entsprechend abgestufte bauliche Entwicklung.</p> <p>Die Größe der Wohnungen ist für die Insel eine durchaus gängige Größe. Wie den Grundrissen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen ist, enthält die Wohnung zwei Schlafzimmer und ist daher auch für Familien mit Kindern geeignet.</p> <p>Saisonarbeitskräfte benötigen ebenfalls Dauerwohnraum, da sie ihren Lebensmittelpunkt für einen längeren Zeitraum auf der Insel haben.</p> <p>Die Schaffung von Dauerwohnraum ist durch die Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert. Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient dem sozialen Wohnungsbau zur Schaffung von drei Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben. Andere Nutzungen/Nutzergruppen sind nicht zulässig.</p> <p>Die Planungskonzeption entspricht der Zielsetzung der Gemeinde (siehe oben).</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Offen ist, ob, wann und mit welchem Aufwand die im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen in erheblicher Größenordnung beseitigt werden können. Die bloße Aussage, die Vorhabenträgerin müsse die Bodenverunreinigungen „gemäß den Sanierungsvorschlägen des Gutachters und nach den Anweisungen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Aurich auf deren (!) Kosten zeitnah (...) sanieren“, ist nicht nachvollziehbar und birgt für alle Beteiligten unauflöslche Risiken.</p>	<p>Ein Sanierungskonzept wurde zwischenzeitlich erstellt und der Fachbehörde vorgelegt.</p> <p>Mit den Sanierungsarbeiten soll im Herbst 2022 begonnen werden. Die Erdarbeiten sind auf ca. 3-4 Monate angesetzt. Dabei soll mittels Radlader das Material zum Zwischenlager, das im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden kann, verbracht und dort mittels Sieblöffel in eine Grob- und Feinfraktion getrennt werden. Die Grobfraktion sollte zum größten Teil aus unbelastetem Bauschutt bestehen, Fremdbestandteile sind händisch auszusortieren und in einem Container zur Entsorgung zu sammeln. Die reine Bauschuttfraktion kann nach einer Deklarationsanalytik im Zuge der Baumaßnahme verwertet werden (z.B. im Gründungsbereich des Hauses oder zum Anfüllen von Böschungen, ausschließlich Material mit einer LAGA Z1.1 bzw. Z0-Einstufung).</p> <p>Die Feinfraktion ist nach den Voruntersuchungen sehr unterschiedlich mit PAK und untergeordnet mit Schwermetallen belastet. Die abgeseibte Feinfraktion wird in ein Haufwerk zwischengelagert und gemäß LAGA analysiert. Die Haufwerke werden während der Analyse auf dem Gelände verbleiben und mit Folie gesichert. Da beim Auskoffern das Material in den oberen Abschnitten sehr trocken vorliegen kann, sind Stofffreisetzungen während des Auskofferns durch Abdecken der Haufwerke mit Folie und durch Bewässerung der Flächen zu unterbinden.</p> <p>Das gesamte Vertragsgebiet einschließlich einer angrenzenden Teilfläche im Osten wird dekontaminiert.</p> <p>Die entstehenden Sohlbereiche (gewachsener Boden) sind zwecks Beweissicherung zu beproben und auf die Parameter PAK und Schwermetalle zu analysieren. Als Sanierungszielwerte werden die Prüfwerte des Pfades Boden-Mensch „Wohngebiet“ gefordert. Die Böschungen zu den nicht sanierten Bereichen müssen mit Baufolie abgedeckt werden, um einen Austrag in den sanierten Bereich zu verhindern. Sollte für die Profilierung des Grundstückes Füllsand benötigt werden, hat dieser die Anforderungen gemäß LAGA Z0 zu erfüllen.</p> <p>Die gesamte Maßnahme wird durch einen Fachgutachter begleitet und dokumentiert. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Begleitung werden in einem abschließenden Bericht zusammengefasst und dem Landkreis vorgelegt.</p> <p>Die Maßnahme wurde in Abstimmung mit dem Sachverständigen und den Behördenvertretern des Landkreises Aurich erarbeitet und entspricht den üblichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und des Abfallrechts. Eine Gefährdung der Schutzgüter (Mensch, Grundwasser) kann nach den vorliegenden Informationen ausgeschlossen werden.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Gleiches gilt für die aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Insoweit ergibt sich aus dem vorgelegten Umweltbericht, dass artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von vornherein nicht vertieft untersucht wurden, aber durchaus in Betracht kommen.</p> <p>Vorgesehen sind ferner Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, deren praktische Realisierbarkeit nicht näher untersucht wurde. Hierzu finden sich in der Bebauungsplanbegründung verschiedene diffuse Aussagen, die als Grundlage für eine verbindliche Bebauungsplanung ungeeignet sind.</p> <p>Entsprechendes gilt für die nach den vorliegenden behördlichen Einschätzungen umzusetzenden Maßnahmen der Oberflächenentwässerung.</p> <p>Durchzuführen sind daneben offenbar Kampfmitteluntersuchungen; überdies gelten Restriktionen des Hochwasser- und Deichschutzes, die bei den vorgesehenen planerischen Festsetzungen allenfalls in Teilen beachtet worden sind.</p> <p>Aspekte des fließenden und des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind ebenso wenig umfassend ermittelt und abgewogen wie Fragen des Brand- und Immissionsschutzes vor dem Hintergrund der atypisch geplanten dichten Bebauung. In allen vorgenannten Punkten hat die Gemeinde mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem ausgelegten Entwurf des Durchführungsvertrages faktisch keine substantiellen Optimierungen gegenüber den in 2021 erörterten anfänglichen Vorstellungen vorgenommen.</p>	<p>Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Auf Grundlage der siedlungstypischen Vorbelastungen und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene durch Beachtung von Brutzeiten bei bauvorbereitenden Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Plangebiet nicht zu erwarten. Daher sind weitergehenden Untersuchungen nicht erforderlich.</p> <p>Für die externe Kompensation stehen Flächen der Vorhabenträger zur Verfügung, die im Umfeld des Vorhabens liegen. Die Maßnahmen wurden ausführlich bewertet und mit der UNB des Landkreises Aurich abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen hat binnen 12 Monate nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen. Dieses ist im Vorhabendurchführungsvertrag festgelegt.</p> <p>Zur schadlose Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch eine unterirdische Regenrückhaltung mit Entwässerung in südlicher Richtung. Der Nachweis der Entwässerung ist Voraussetzung für die Erschließung des Grundstücks, zu deren Vorbereitung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p> <p>Bei der Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel handelt es sich um eine vorsorgliche Empfehlung. Im Grundsatz ist der Boden durch die Altlastenuntersuchung bereits hinreichend untersucht. Ein Hinweis auf Kampfmittel ist auf der Planzeichnung vermerkt. Der Vorhabenträger wird bei Bedarf eine Luftbildauswertung einholen.</p> <p>Der Hochwasser- und Deichschutz ist ausreichend berücksichtigt. Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des gewidmeten Hauptdeiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Nutzung in der Deichschutzzone nicht vorgesehen, sodass die Belange des Küstenschutzes nicht berührt werden. Aus Vorsorgegründen wurde das Vorhaben um ca. 1m von der jetzigen Deichschutzzone abgerückt. Vom NLWKN Norden wurden mit schein vom 05.05.2022 keine Anregungen und Hinweise mehr vorgetragen.</p> <p>Da die Insel autofrei ist, ergeben sich keine Verkehrsbewegungen und kein Stellplatzbedarf.</p> <p>Die Erschließung des Vorhabengebietes ist durch eine Zuwegung von der Flugplatzstraße gesichert. Der Weg hat eine Breite von 3,0 m und ist für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr geeignet. Zusätzlich wird eine Bewegungsfläche von 7 x 12 m auf dem Grundstück Nr. 5 und dem westlich angrenzenden Grundstück (487/9) gesichert.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Auch die Erörterungen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben im Bebauungsplanentwurf keine Würdigung erfahren. Die entsprechenden Ausführungen auf den Seiten 12 ff. des Teils I des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung überzeugen nicht. Insbesondere wird auf die von unseren Mandanten formulierten Einwendungen und durchaus unterbreiteten konkreten Vorschlägen zur Veränderung des Projektes, etwa durch Verzicht auf den Bau des „Reihenhauses“, nicht hinreichend eingegangen. Unberücksichtigt bleibt daneben, dass die gesamte Bebauungsplan faktisch ein rein kommerziell orientiertes und ausschließlich privatnütziges Vorhaben ist, das für die Gemeinde keinerlei Vorteile bringt.</p> <p>Im Vorfeld ist der Aspekt des konkreten Nutzens der Planung auch für die Gemeinde und der dinglichen Sicherung der entsprechenden Festlegungen von den beteiligten Gremien zu Recht angesprochen worden. Umso verwunderlicher ist es, dass der Planentwurf sich dazu mit keinem Wort verhält.</p> <p>Unsere Mandanten bitten die Gemeinde daher erneut, ihre diesbezüglichen Überlegungen zu prüfen und nicht ausschließlich auf die Wünsche der Investoren abzustellen. Es liegt auf der Hand, dass seitens der Investoren eine möglichst dichte und umfangreiche Bebauung gewünscht wird, um eine maximale Wirtschaftlichkeit des Projektes zu erreichen. Dies genügt jedoch als Rechtfertigung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in verschiedene geschützte Rechtspositionen sicherlich nicht.</p> <p><b>3...Keine zulässige vorhabenbezogene Bebauungsplanung</b></p> <p>Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Bebauungsplanbeschluss verpflichtet. Diesen Anforderungen ist im vorliegenden Fall in mehrfacher Hinsicht nicht entsprochen worden:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich mit den privaten Belangen ausführlich auseinandergesetzt und diese sachgerecht abgewogen. Die Gemeinde räumt dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum und der Verbesserung des Übernachtungsangebotes eine höheres Gewicht ein als den privaten Belangen der Anlieger. Ein Verzicht auf das Reihenhaus kommt nicht in Frage, da Ziel der Gemeinde ist, einen Mindestanteil von 20 % Dauerwohnen im Plangebiet zu sichern.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Siehe oben</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.</p> <p>Die Finanzierung des Vorhabens ist gesichert.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	<p>Ungeklärt ist weiterhin die Verfügbarkeit der Flächen im Plangebiet für die im Entwurf des Durchführungsvertrages nunmehr benannte <i>alleinige</i> Vorhabenträgerin. Es ist weder grundstücksrechtlich noch wirtschaftlich ersichtlich, dass die Vorhabenträgerin alle in Rede stehenden Baumaßnahmen durchführen kann und wird. Dies gilt namentlich deswegen, weil mehrere geplante Objekte im Ergebnis anderen Rechtspersonen zugeordnet werden sollen, wie etwa der Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplans zeigt.</p> <p>Es fehlen auch differenzierte und umfassende Fristenregelungen hinsichtlich der über die Baumaßnahmen im engeren Sinne hinausgehenden Erschließungs- und sonstigen Maßnahmen. Dies beginnt bei der Beseitigung der Bodenverunreinigungen, betrifft aber etwa auch die Maßnahmen des Küstenschutzes, die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Begründung eines verlässlichen „Dauerwohnmodells“ vor dem Hintergrund der nur vage angesprochenen Finanzierung über die N-Bank.</p> <p>Nicht umsonst haben unsere Mandanten im Vorfeld der Planung wiederholt darauf aufmerksam gemacht, dass ein vorangegangener Versuch der Gemeinde, auf Betreiben der vormaligen Investoren eine vergleichbare Planung aufzustellen, im Ergebnis an den unüberbrückbaren Differenzen wegen der Beseitigung der vor Ort festgestellten Bodenverunreinigungen gescheitert ist.</p> <p>Der entsprechende Sachverhalt besteht unverändert fort, die durchgeführten Untersuchungen haben möglicherweise sogar weitergehende aufwendige Sanierungserfordernisse ergeben. Vor Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte deswegen erst einmal vertieft untersucht werden, ob und welche konkreten Sanierungsmaßnahmen in welchem Zeitraum geboten sind und inwieweit der oder die Investor/en diese Maßnahmen neben den vorgesehenen Planungs- und Bauarbeiten überhaupt in einem festgelegten Zeitraum umsetzen können.</p> <p>Gleichzeitig steht fest, dass es kein akutes Sanierungserfordernis gibt, das die Gemeinde zum aktiven Handeln veranlassen könnte. Die Flächen und der Boden könnten vielmehr bei Verzicht auf die Investorenplanungen ohne Nachteile für die Umwelt und Umgebung in demjenigen Zustand belassen werden, in dem sie sich seit Jahren befinden.</p>	<p>Die Flächenverfügbarkeit ist gesichert.</p> <p>Vorhabenträger ist die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH &amp; Co. KG. Ein Teil des Vorhabengebietes geht in das Eigentum der Firma Kuhlmann, die übrigen Flächen gehen in das Eigentum Walter Schüssler. Die Verfügbarkeit des Vorhabengrundstücks für den Vorhabenträger ist durch vertragliche Regelungen gesichert.</p> <p>Im Durchführungsvertrag ist festgelegt, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen sein muss. Dazu gehören alle Maßnahmen, die die mit dem Vorhaben verbunden sind. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Eingriffsregelung hat binnen 12 Monate nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen. Dieses ist im Vorhabendurchführungsvertrag festgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Sanierungskonzept liegt vor, siehe oben.</p> <p>Das Planerfordernis ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass die Gemeinde den Antrag auf die Umsetzung des Vorhabens (Errichtung von 4 Inselkaten und einem Mehrfamilienhaus ) positiv bescheiden hat und dieses nicht aus den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen entwickelt werden kann. Die Planung entspricht den Zielen der Gemeinde und sichert eine nachhaltige Entwicklung; dieses ist in der Begründung ausführlich erläutert.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	<p><b>Insgesamt</b> bedarf es einer kritischen Überprüfung des gesamten Plankonzeptes, soweit danach gegenüber den bestehenden einschlägigen Bauleitplanungen eine massiv erweiterte bauliche Ausnutzung ins Auge gefasst wird. Für den fraglichen Bereich der Insel Juist sehen unsere Mandanten diesbezüglich keinerlei Bedarf, auch wenn die Investoren Kuhlmann und Schüssler aus wirtschaftlichen Gründen völlig andere Interessen haben.</p> <p>Nach Einschätzung der Anwohner ist im Falle einer Aufstellung des entworfenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit folgenden Entwicklungen zu rechnen:</p> <p>Die „Inselkate mit Einliegerwohnung“ - in Bestlage - wird als komfortables Domizil des Bauherrn genutzt und nicht in substanziellem Umfange für die Ferienvermietung zur Verfügung gestellt werden. Die weiteren „Inselkaten“ werden zu Höchstpreisen an Erwerber veräußert und von diesen ebenfalls in erster Linie zu kommerziellen Zwecken oder als Zweitwohnsitz genutzt werden.</p> <p>Unsere Mandanten bitten die Gemeinde deswegen eindringlich, von der begonnenen Planung Abstand zu nehmen und in einen transparenten Dialog der Anwohner und der Investoren gemeinsam zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Bebauung des Plangebietes im allseitigen Konsens vertretbar ist.</p>	<p>Ziel dieser Planung ist es, im Plangebiet die planerischen Voraussetzungen für Ferienwohnungen zu schaffen, um das touristische Übernachtungsangebot zu verbessern. Da der Erhalt der Touristischen Infrastruktur auch von Arbeitskräften abhängt, ist Ziel der Gemeinde, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird durch die Schaffung der Dauerwohnungen mit Wohnraum für Insulaner oder Saisonarbeitskräfte erreicht. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert eine Bodenkontamination, sodass gleichzeitig das Ziel erreicht wird, diesen Siedlungsabschnitt von Altlasten zu befreien. Das Planungskonzept steht mit dieser Zielsetzung in Einklang.</p> <p>Die Einschätzungen der Anwohner werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den privaten Belangen ausführlich auseinandergesetzt und diese sachgerecht abgewogen. Die Gemeinde räumt dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum und der Verbesserung des Übernachtungsangebotes eine höheres Gewicht ein als den privaten Belangen der Anlieger. Eine Änderung der Planung ist nicht beabsichtigt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Einwender 2</p> <p>Anwohner der Flugplatzstraße 4 und 6 26571 Juist</p> <p>16.04.2022</p>	<p>Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich am 15.03.2022 vom Gemeinderat gefassten Beschlüsse, der hierzu ergangenen Veröffentlichung auf JNN sowie der am 14.04.2022 veröffentlichten Bekanntmachung über die Öffentliche Auslegung möchten wir Sie auf diesem Wege unsere Eindrücke über den Verlauf und die Ergebnisse des von uns am 10.03.2022 mit den Investorenvertretern Herr Gerrit Meyer (Fa. Kuhlmann) und Walter Schüssler geführten Gespräches zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 und den dagegen bestehenden Bedenken informieren:</p> <p>Entgegen den Ankündigungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zeigten die Investoren in dem geführten Gespräch leider keinerlei Kompromissbereitschaft und hielten vollumfänglich an den bereits bekannten und von uns beanstandeten Planungen fest. Erklärt wurde allerdings, es solle nun ausschließlich die Fa. Kuhlmann als Investor auftreten, Herr Schüssler wolle sich aber im Innenverhältnis an dem Vorhaben beteiligen.</p> <p>Die Investorenvertreter hatten keinerlei Absicht, insbesondere die für die Nachbarn an der Flugplatzstraße mit erheblichen Beeinträchtigungen verbundenen grenznahen Bauungen und Erschließungsmodalitäten zu überprüfen und umgebungsverträglicher zu gestalten. Abgelehnt wurde zudem das Angebot der Anwohner einen Teil der vorgesehenen Grundstücks- und Bauflächen, namentlich den Streifen hinter der Flugplatzstraße 6, käuflich zu erwerben, um wenigstens an dieser Stelle Beeinträchtigungen ausschließen zu können.</p> <p>Naturgemäß waren die Investorenvertreter ebenso wenig bereit, die Vereinbarkeit ihrer Planungen mit dem geltenden Bebauungsplan Nr. 14 und der darüberhinausgehenden Bauleitplanung der Gemeinde Juist zu erörtern. Hier war bereits im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Konsens, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 mehrere Bebauungspläne der Gemeinde verändert werden, ohne dass es eine nachvollziehbare planerische Gesamtkonzeption gibt.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zum Schreiben des Einwender 1 verwiesen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 2	<p>Für die Anwohner ist nicht verständlich, wie die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 mit ihrer planerischen Gesamtkonzeption für die Schaffung von Ferien- und Dauerwohnraum in Einklang bringen will. Sich aufdrängende Möglichkeiten zur Schaffung von Dauerwohnraum nördlich der Flugplatzstraße (ehemaliger Bauhof) wurden nicht aufgenommen.</p> <p>Stattdessen wird an der Flugplatzstraße derzeit ein Pferdestallvorhaben realisiert, für das es aufgrund der veränderten An- und Abreisebedingungen von und nach Juist in naher Zukunft voraussichtlich keinerlei Bedarf mehr gibt (so zuletzt der Bericht in den Oldenburger Nachrichten vom 29.03.2022, „Flug zur Insel Juist...“ <a href="https://www.nwzonline.de/plus-norden/norden-flugverkehr-inselflieger-nach-juist-sind-vor-dem-aus-a-5i.6,3l522i9745.html">https://www.nwzonline.de/plus-norden/norden-flugverkehr-inselflieger-nach-juist-sind-vor-dem-aus-a-5i.6,3l522i9745.html</a>). Die Anwohner müssen insoweit aufgrund der baulichen Herrichtung des Vorhabens davon ausgehen, dass die Unterbringung von Pferden auf der gegenüberliegenden Seite der Flugplatzstraße allenfalls vorübergehend erfolgen wird und hier eine anderweitige gewerbliche Nutzung angestrebt wird.</p> <p>Nachdem die Kombination von Dauer- und Ferienwohnraum in der aktuellen Rechtsprechung durchaus kritisch bewertet wird und die schon in einem vorangegangenen, später abgebrochenen Bebauungsplanverfahren nicht beantwortete Frage der Dekontaminierung des Plangebietes nach wie vor offen ist, bitten die Anwohner Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister, die Mitglieder des Gemeinderates und die Mitglieder des Bauausschusses erneut, die laufende vorhabenbezogene Bebauungsplanung zu stoppen und auf eine umgebungsverträgliche, mit der planerischen Gesamtkonzeption der Gemeinde vereinbare Gestaltung des Plangebietes hinzuwirken. Noch sind keine vollendeten Tatsachen geschaffen, die planerische Gestaltungsfreiheit ermöglicht vielmehr, von einem Projekt, mit dem ganz überwiegend privatnützige und kommerzielle Interesse verfolgt werden, zu Gunsten einer sachgerechten und nachhaltigen Gestaltung des Plangebietes Abstand zu nehmen.</p>	<p>Ziel dieser Planung ist es, im Plangebiet die planerischen Voraussetzungen für Ferienwohnungen zu schaffen, um das touristische Übernachtungsangebot zu verbessern. Da der Erhalt der Touristischen Infrastruktur auch von Arbeitskräften abhängt, ist Ziel der Gemeinde, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird durch die Schaffung der Dauerwohnungen mit Wohnraum für Insulaner oder Saisonarbeitskräfte erreicht. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert eine Bodenkontamination, sodass gleichzeitig das Ziel erreicht wird, diesen Siedlungsabschnitt von Altlasten zu befreien.</p> <p>Da ein konkretes Vorhaben für die Vorhabenfläche beantragt wurde, sind Alternativen für das Plangebiet nicht erforderlich. Darauf hinzuweisen ist, dass die Gemeinde aufgrund des Bedarfs nach Dauerwohnraum durchaus mehrere Standorte für den Bau von Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt anstrebt und auch planerisch absichern wird.</p> <p>Die Hinweise zum Stallvorhaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Satz 2 gilt folgendes:</p> <p>Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, <b>auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.</b></p> <p>In den umgebenden Bebauungsplänen sind Sondergebiete für Kur-, Erhol- und Heilungszwecke festgesetzt. Auch wenn diese Festsetzung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund des vorhabenbezogenen Detaillierungsgrades nicht übernommen wurde, ist das Plangebiet diesem Zweckbestimmung zuzuordnen. In dem touristischen Wohngebiet an der Flugplatzstraße ist die Kombination von Dauer- und Ferienwohnraum daher gerechtfertigt.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Einwender 2	<p>Die Anwohner erklären auch in diesem Zusammenhang erneut ihre Bereitschaft zum Gespräch mit Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister, den Mitgliedern des Gemeinderates und den Mitgliedern des Bauausschusses. Nach dem Eindruck der Anwohner sollte die Gemeinde ihre Planungshoheit nun nutzen, um zu einer Neubewertung der Situation zu kommen. Geschieht dies nicht, sind wir, die Anwohner, gehalten, alle rechtlichen Mittel zu nutzen, um der aktuellen, aus unserer Sicht in mehrfacher Hinsicht rechtswidrigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung entgegenzutreten und entsprechende Vorhaben zu verhindern.</p> <p>Wir hoffen auf ein Einlenken der Gemeinde und stehen für eine Terminvereinbarung jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Einwender 3 23.05.2022	<p>Ich komme seit 2019 jährlich auf die Insel und stimme dafür, dass weniger Ferienhäuser zulasten der Natur gebaut werden.</p> <p>Es gibt schon sehr, sehr viele Häuser, die meines Erachtens für Feriengäste ausreichen, zumal ja nicht genügend Wohnraum für das zugehörige Personal zur Verfügung steht.</p> <p>Mein Herz schlägt für Juist und ihre Natur!!!</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die nachfolgende Abwägung verwiesen.</p>
	Anlage: Petition von Dr. Anke Gößmann	<p>Liebe Unterstützer:Innen der im September 2020 gestarteten Petition „Naturerhalt statt Baugewalt“,</p> <p>in den letzten Monaten haben die Gemeinde Juist und der Investor ihre Bemühungen fortgesetzt, insgesamt sechs Gebäude mit überwiegend Ferienwohnungen in das Plangebiet V6 im Ostdorf zu bauen. Wesentliche Änderungen zu den im September 2020 vorgestellten Planungen gibt es nicht.</p> <p>Seit Ende April können auf der Homepage der Gemeinde Juist unter „Bekanntmachungen“ die Pläne sowie die Begründung zur Planung eingesehen werden, s. <a href="http://oc.gemeinde-juist.de/oeffentliche-bekanntmachungen/">oc.gemeinde-juist.de/oeffentliche-bekanntmachungen/</a> (unter dem Stichpunkt „Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 6 für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus“).</p> <p>Der aktuelle Verfahrensstand dient der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und ist nicht nur ein formal wichtiger Vorgang, sondern auch die Chance, in diesem Stadium noch einmal Anmerkungen, Anregungen und auch Widerspruch zu der geplanten Bebauung kundzutun.</p> <p>Daher schicke ich Ihnen/Euch den Link mit der großen Bitte, möglichst zahlreich an der öffentlichen Beteiligung teilzunehmen und Ihre/Eure Bedenken gegen die zunehmende Verdichtung auf der Insel Juist, den Verlust von noch mehr Grünflächen und der nachhaltigen Veränderung der städtebaulichen Entwicklung zu äußern.</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Anregungen oder Anmerkungen zum Vorhaben können bis 25. Mai 2022 per Mail an <a href="mailto:bauverwaltung@juist.de">bauverwaltung@juist.de</a> erfolgen, siehe hierzu im Einzelnen: <a href="https://oc.gemeinde-juist.de/wp-content/uploads/sites/3/2022/04/2022.04.13_VHB-6_Inselkaten_Oeffentl.-Bekanntmachung_m.-Unterschrift.pdf">oc.gemeinde-juist.de/wp-content/uploads/sites/3/2022/04/2022.04.13_VHB- 6 Inselkaten Oeffentl.-Bekanntmachung m.-Unterschrift.pdf</a>.</p> <p>Einerseits beklagt nicht nur die Insel Juist seit Jahren den Zuwachs von Ferienwohnungen und hat sich daher zum Ziel gesetzt, dem in der Vergangenheit eingesetzten Veränderungsprozess durch Zweitwohnungen entgegenzuwirken, im Gegensatz dazu aber unterstützt die Gemeinde mit dem Verfahren zum Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V6 den Bau von Zweitwohnungen in hohem Maße.</p> <p>Wir halten den Bebauungsplanentwurf unverändert für fehlerhaft und rechtswidrig, sehen nach wie vor nicht, dass das Investorenvorhaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Insel Juist erforderlich ist. Im Gegenteil zeigt die Planung, dass es vordergründig nur um private Interessen des Investors sowie des beteiligten Eigentümers der Grundstücke geht. Die Schaffung von Dauerwohnraum wurde nachträglich so eingefügt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewahrt werden. Weder ist für die drei geplanten Wohnungen ein ausreichender Garten vorhanden (insgesamt nur rund 418 qm Grundfläche, auf dem auch noch Nebengebäude untergebracht werden sollen), noch ist mithilfe des vorgelegten Entwurfs des Durchführungsvertrages sichergestellt, dass tatsächlich auf Dauer Wohnraum für die Insulaner geschaffen wird.</p> <p>Wir bitten Euch/Sie heute daher noch einmal um Eure/Ihre Unterstützung, so wie Ihr/Sie es bereits in den Kommentaren so zahlreich und engagiert getan habt. Vielleicht schaffen wir es gemeinsam, die Schönheit der Natur auf der Insel Juist ein Stück weit zu erhalten und das Vorhaben zu verhindern.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Planung.</p> <p>Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms für Niedersachsen ist in der Textfassung mit beschreibender Darstellung unter 1.3 „<i>integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres</i>“ festgelegt, dass touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) hat der Gemeinde Juist die Funktion eines Grundzentrums und die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen. Ziel dieser Planung ist es daher, im Plangebiet die planerischen Voraussetzungen für Ferienwohnungen zu schaffen, um das touristische Übernachtungsangebot zu verbessern. Da der Erhalt der Touristischen Infrastruktur auch von Arbeitskräften abhängt, ist Ziel der Gemeinde, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird durch die Schaffung der Dauerwohnungen mit Wohnraum für Insulaner oder Saisonarbeitskräfte erreicht. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert eine Bodenkontamination, sodass gleichzeitig das Ziel erreicht wird, diesen Siedlungsabschnitt von Altlasten zu befreien.</p> <p>Das Planerfordernis ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass die Gemeinde den Antrag auf die Umsetzung des Vorhabens (Errichtung von 4 Inselkaten und einem Mehrfamilienhaus) positiv bescheiden hat und dieses nicht aus den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen entwickelt werden kann. Die Planung entspricht den Zielen der Gemeinde und sichert eine nachhaltige Entwicklung; dieses ist in der Begründung ausführlich erläutert.</p> <p>Die Größe der Wohnungen ist für die Insel eine durchaus gängige Größe. Wie den Grundrissen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen ist, enthält die Wohnung zwei Schlafzimmer und ist daher auch für Familien mit Kinder geeignet. Saisonarbeitskräfte benötigen ebenfalls Dauerwohnraum, da sie ihren Lebensmittelpunkt für einen längeren Zeitraum auf der Insel haben. Die Schaffung von Dauerwohnraum ist durch die Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert. Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient dem sozialen Wohnungsbau zur Schaffung von drei Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben. Andere Nutzungen/Nutzergruppen sind nicht zulässig.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 3	Herzlichen Dank im Voraus für Eure/Ihre Unterstützung und liebe Grüße Anke Gößmann Dr. Anke Gößmann	<p>Die gesunden Wohnverhältnisse werden gewahrt.</p> <p>Gegenüber den bestehenden Grundstücken ergibt sich keine unzulässige Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse für die umgebende Bebauung, da sich das Vorhaben in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt und die Gebäudehöhen eine abgestufte Bebauung sichern. Die baurechtlich vorgegebenen Abstände werden eingehalten. Auch wenn die Ausnutzung des Reihenhausgrundstücks gegenüber den umliegenden Grundstücken höher ist, werden zu den Nachbargebäuden noch ausreichend Abstände eingehalten, sodass die Besonnung und Belichtung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Die Freiräume werden nicht eingeschränkt. Die eingeschränkte Anzahl der Dauerwohnungen und Ferienwohnungen ist mit der vorhandenen Dichte verträglich. Im Einzelnen wird auf Kapitel 3.1.1. Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.</p> <p>Im Vorhabengebiet bleiben ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Auch wenn die Ausnutzung des Reihenhausgrundstücks gegenüber den umliegenden Grundstücken höher ist, werden Freiräume mit den notwendigen Außenwohnbereichen geschaffen. Der mit Altlasten belastete Boden wird umfassend saniert, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbleiben. Auf das Kapitel 3.3.3 Immissionschutz wird verwiesen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Einwender 4 (Herr Jacobs) Eingang am 15.06.2022</p>	<p>Änderung und Ergänzung des Durchführungsvertrags:</p> <p>Teil II. Vorhaben §2 Gutachten</p> <p>(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nicht nur auf Kosten des Landkreises, sondern bei Bedarf auch auf eigene Kosten zu sanieren. Der gesamte Geltungsbereich ist einer Prüfung zu unterziehen.</p> <p>Teil III. Schlussbestimmungen §2 Ankaufsrecht der Inselgemeinde Juist</p> <p>(1) Die Inselgemeinde ist berechtigt das Ankaufsrecht an Dritte, zum Beispiel Ihre Tochtergesellschaft der HHWG oder andere, abzutreten. Die Einräumung eines Rangvorbehalts ist bis zu einer Höhe von 1.113.000€ begrenzt.</p> <p>(2) Streichung des zweiten Satzes: "Ändern sich die Bedingungen zur Förderfähigkeit durch die NBank, ist der Kaufpreis für das Reihenhaus entsprechend anzupassen."</p> <p>(4) und (5) Die Ausübungsfrist wird vom Baubeginn auf Baufertigstellung verlängert.</p> <p>(6) Die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH &amp; Co. KG entbindet die Inselgemeinde von den Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus diesem Durchführungsvertrag und steht für diese weiterhin ein.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend angepasst.</p>