



## Beratungsvorlage Nr.: BV/2021/042

### Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss  
Verwaltungsausschuss  
Gemeinderat

### Am:

26.04.2021  
05.05.2021  
10.05.2021

### Status:

öffentlich  
nicht öffentlich  
öffentlich

### Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

**BPlan13 (Fuhrbetriebe Loog) 5. Änderung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung sind dem weiteren Verfahren zu Grunde zu legen. Folgender Verfahrensschritt wird beschlossen:

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

### Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

Am 08.10.2020 hat der Rat der Inselgemeinde Juist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fuhrbetrieb Loog“ beschlossen (BV 2020/133/1, ausführlicher Sachverhalt).

Die Gemeinde Juist beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 die Nutzungsbindung für einen Fuhrbetrieb aufzuheben und eine Nutzungsmischung aus überwiegend Wohnen und Ferienwohnung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 hat eine Größe von ca. 1.528 m<sup>2</sup> und erfasst das Flurstück 28/88, Gemarkung Juist der Flur 9. Hierbei handelt sich um den ehemaligen Reit- und Fuhrbetrieb an der Störtebeker Straße 19 im Ortsteil Loog.

Das bisher festgesetzte Maß baulicher Nutzung ist höher, als es der Bestand hergibt sowie als das der benachbarten Grundstücke. Mit Wegfall der Zweckbindung an einen Fuhrbetrieb ist die Reduzierung des Maßes baulicher Nutzung erforderlich, um die kleinteilige Struktur aufrecht zu erhalten und vor Überformung zu schützen.

Ziel der Gemeinde Juist ist es daher, die zulässigen Nutzungen sowie das Maß der Nutzung an die der Nachbarschaft anzugleichen. Insbesondere soll hier Dauerwohnraum für die Juister Bevölkerung gesichert werden und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig soll die Zahl der Ferienbetten moderat gesteigert werden können. Somit ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Fremdenbeherbergung“ erforderlich.

Zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen werden neben der Zahl der Vollgeschosse, auch Grundflächenzahlen sowie maximale Firsthöhen festgesetzt. Damit soll insbesondere die Kleinteiligkeit des Loogs erhalten werden.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl darf maximal 0,3, die Geschossflächenzahl maximal 0,4 betragen. Es gilt die abweichende Bauweise, diese ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind nur Gebäudelängen bis maximal 24 m zulässig. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 20 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden sind. Die Wohnfläche darf 25 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Da es sich um ein bereits erschlossenes und planungsrechtlich gesichertes Gebiet handelt, kann das Verfahren als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die 5. Änderung des BP 13 sowie die Offenlage gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 4 (2) Baugesetzbuch im Verfahren gem. § 13a BauGB zu beschließen, um die Nutzungsänderung des Grundstücks zu ermöglichen.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten): _____ Euro	Jährliche Folgekosten: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein _____ Euro
<b>Finanzierung:</b> Eigenanteil der Gemeinde (inkl. Kredite): _____ Euro	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse, Spenden, Beiträge): _____ Euro
<b>Veranschlagung:</b>	
Gemeinde: <input type="checkbox"/> ErgebnisHH (lfd. 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:**

BP-05-Änd-13-Begründung-210419\_Auslegung  
Jui\_B\_13\_5\_210419\_Auslegung

