

Bauleitplanung: Friedhofsweg

Juist – Infrastruktur und Wohnen eG

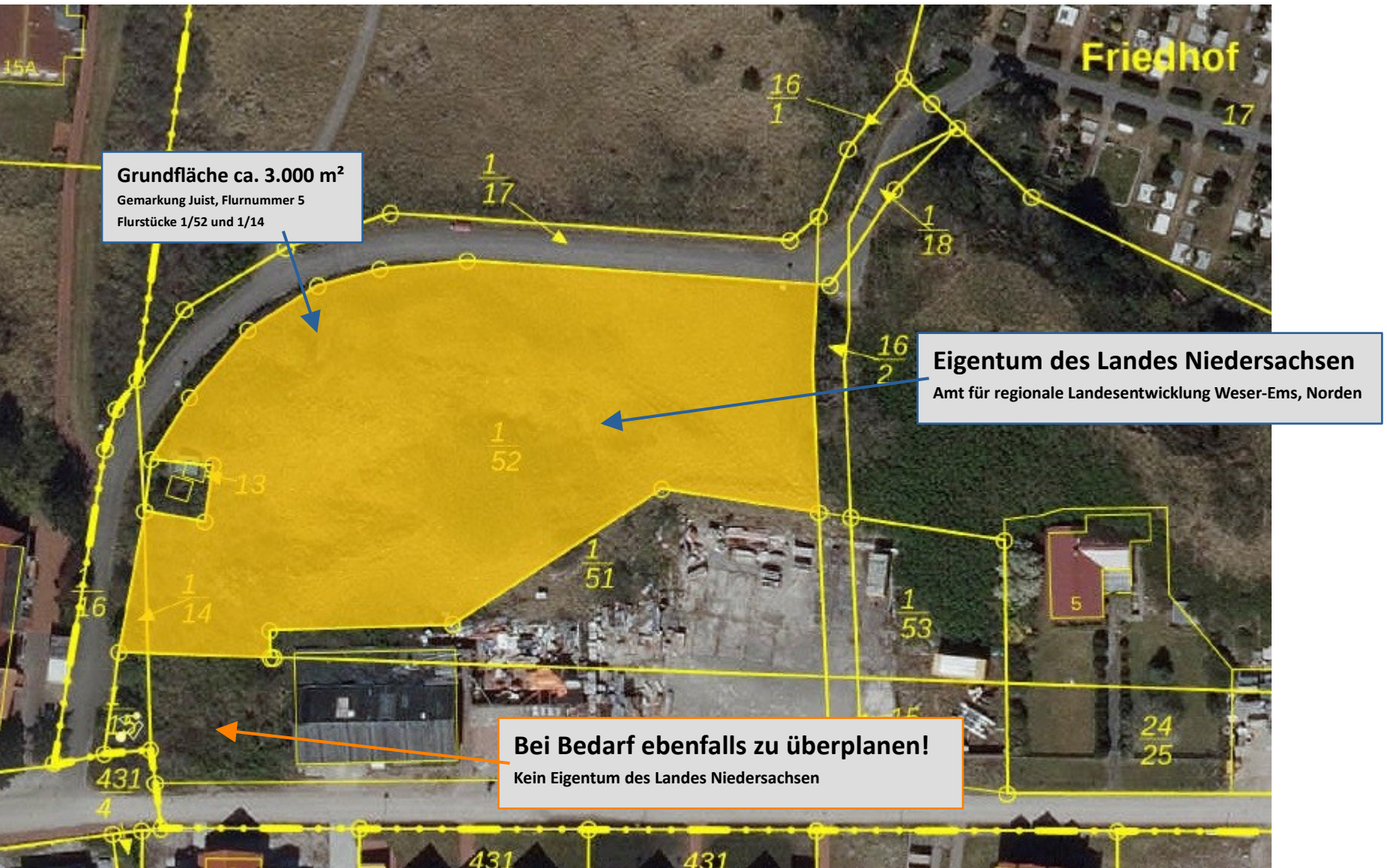
Vorschlag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 zum Zweck der Mietwohnraumförderung und Schaffung von Mitarbeiterunterkünften



Agenda

- I. Vorstellung des betreffenden Areals
- II. angestrebte Nutzung und Ausnutzung der Flächen
- III. Stellungnahme Land Niedersachsen (Eigentümer)
- IV. Bewertung der Fläche aus Naturschutzsicht
- V. Beschlussvorschläge

Areal Friedhofsweg



Nutzung und Ausnutzung

NBank

Mietwohnraumförderung auf den
Ostfriesischen Inseln

Berechtigte nach

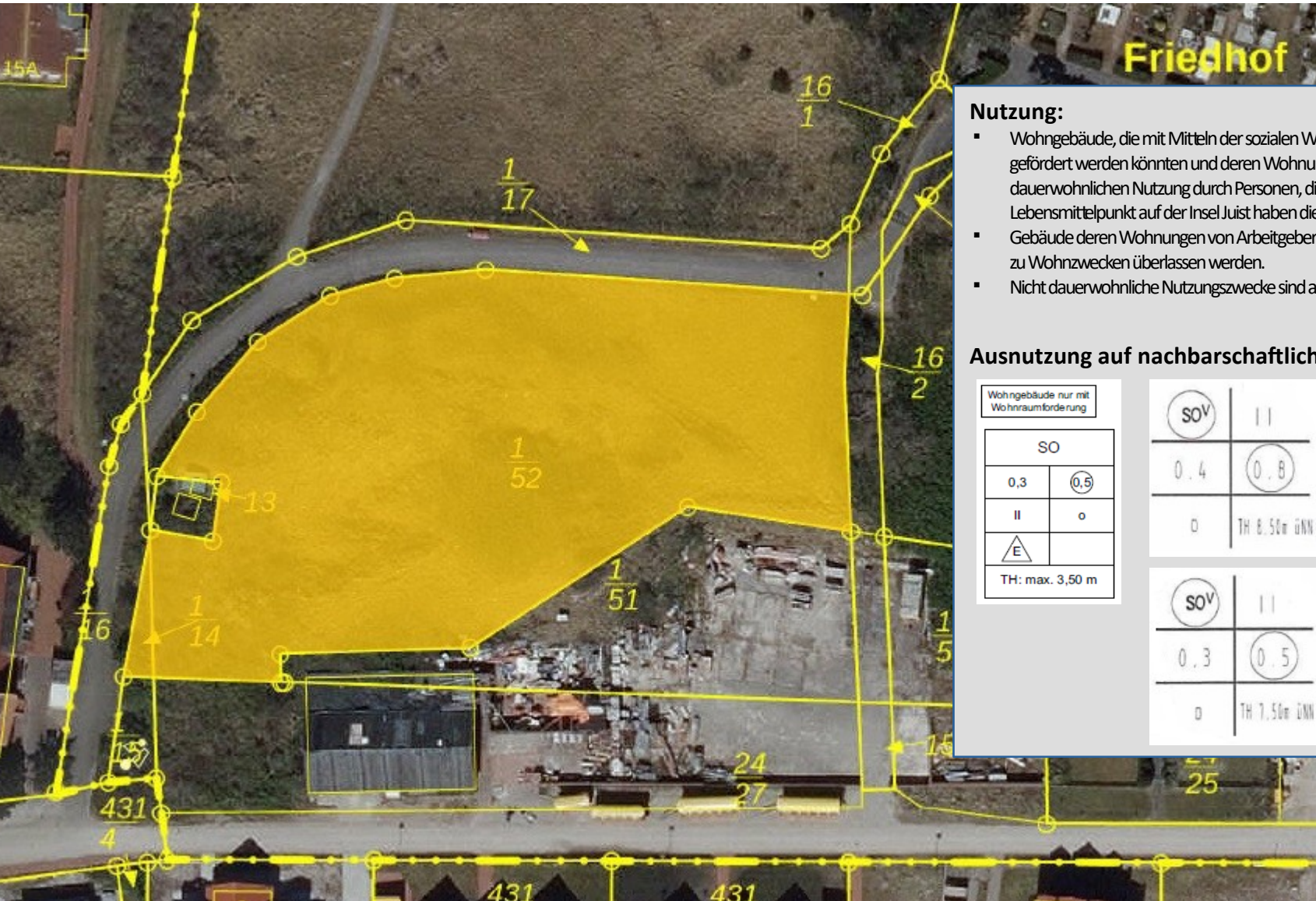
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Nr. 3 DVO-NWoFG

9,50 Euro je m² Wfl./Monat



Mitarbeiterunterkünfte

Nutzung und Ausnutzung



Nutzung:

- Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten und deren Wohnungen der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben dienen.
- Gebäude deren Wohnungen von Arbeitgebern den Bediensteten zu Wohnzwecken überlassen werden.
- Nicht dauerwohnliche Nutzungszwecke sind ausgeschlossen.

Ausnutzung auf nachbarschaftlichem Niveau:

Wohngebäude nur mit Wohnraumförderung

SO	
0,3	0,5
II	o
E	
TH: max. 3,50 m	

SO ^V	II
0,4	0,8
o	TH 8,50m ÜNN

SO ^V	II
0,3	0,5
o	TH 7,50m ÜNN

SO	III
0,4	0,8
o	E _D

SO	III
0,4	0,8
o	

SO	II
0,3	0,5
o	E _D

Anfrage beim Land Niedersachsen

Juist - Infrastruktur und Wohnen eG seit 05.01.2015

Friesenstraße 11
26571 Juist
www.geno-juist.de
genossenschaft.juist@web.de

Vorstand: Gerhard Jacobs, Jens Heyken, Hauke Janssen-Visser
Aufsichtsratsvorsitzender: Meint Habbinga



Juist - Infrastruktur und Wohnen eG, Friesenstraße 11, 26571 Juist

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Außenstelle Norden (Domänenamt)
z.Hd. Robert Bents
Gartenstraße 4
26506 Norden

11.10.2021

Absichtserklärung zu Erbbaurechtsvertrag
Schaffung von Dauerwohnraum auf Juist

Sehr geehrter Herr Bents,

vorab möchten wir uns für die bisherigen freundlichen Telefonate und Korrespondenz per E-Mail bedanken. Wie bereits angekündigt, wenden wir uns an Sie, um den nächsten Schritt zur Schaffung weiteren Dauerwohnraums auf der Insel Juist in die Wege zu leiten. Bei dem Projekt sollen Mietwohnungen nach den Wohnraumförderbestimmungen sowie dringend benötigte Mitarbeiterunterkünfte entstehen. Konkret geht es um den Zugriff, über ein Erbbaurecht, auf das nachfolgend abgebildete Areal am Friedhofsweg:



Gemarkung: Juist
Flurnummer: 5
Flurstück: 1/52
Flurstück: 1/14

In Ihrer E-Mail vom 08.03.2021 (Thematik: Gartenfläche Deilertstraße 20, Juist) nahmen Sie Bezug auf einen Erlass des niedersächsischen Finanzministeriums vom 07.11.2018 zur Bestellung von Erbbaurechten auf den Ostfriesischen Inseln. Sie schreiben, dass ein Erbbaurecht für Flächen möglich ist, bei denen der Bebauungsplan eine Bebauung zulässt. Für das Areal am Friedhofsweg streben wir eine Bebauungsplanänderung inkl. Ausnahmeantrag nach § 30 BNatSchG und Kompensation an.

Wir bitten Sie uns eine Absichtserklärung zur grundsätzlichen Bereitschaft des Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags für die Flurstücke 1/52 und 1/14, Flur 5, Gemarkung Juist zukommen zu lassen, sofern o.g. Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Erklärung soll unser berechtigtes Interesse an der Änderung des Bebauungsplan ggü. der Inselgemeinde legitimieren. Gleichwohl müssen wir auch unseren Genossenschaftsmitgliedern die entstehenden Kosten der Planungsleistungen, für ein noch nicht im Zugriff der Genossenschaft befindliches Grundstück, rechtfertigen.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung. Telefonisch erreichbar sind unser Vorstandsmitglied Gerhard Jacobs jederzeit unter 0171/86...

Freundliche Grüße
Ihre
Juist - Infrastruktur und Wohnen eG

Juist Volksbank - IBAN: DE05 2636 1902 8500 00
Genossenschaftsregister: Amtsgericht Aurich GRN 200029 - ST

Anfrage eines Erbbaurechtsvertrags beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Außenstelle Norden (Domänenamt):

Insel Juist in die Wege zu leiten. Bei dem Projekt sollen Mietwohnungen nach den Wohnraumförderbestimmungen sowie dringend benötigte Mitarbeiterunterkünfte entstehen. Konkret geht es um den Zugriff, über ein Erbbaurecht, auf das nachfolgend abgebildete Areal am Friedhofsweg:

men Sie Bezug auf einen Erlass des niedersächsischen Finanzministeriums vom 07.11.2018 zur Bestellung von Erbbaurechten auf den Ostfriesischen Inseln. Sie schreiben, dass ein Erbbaurecht für Flächen möglich ist, bei denen der Bebauungsplan eine Bebauung zulässt. Für das Areal am Friedhofsweg streben wir eine Bebauungsplanänderung inkl. Ausnahmeantrag nach § 30 BNatSchG und Kompensation an.

Wir bitten Sie uns eine Absichtserklärung zur grundsätzlichen Bereitschaft des Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags für die Flurstücke 1/52 und 1/14, Flur 5, Gemarkung Juist zukommen zu lassen, sofern o.g. Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Erklärung soll unser berechtigtes Interesse an der Änderung des Bebauungsplan ggü. der Inselgemeinde legitimieren. Gleichwohl müssen wir auch unseren Genossenschaftsmitgliedern die entstehenden Kosten der Planungsleistungen, für ein noch nicht im Zugriff der Genossenschaft befindliches Grundstück, rechtfertigen.

Stellungnahme Land Niedersachsen



Amt für regionale
Landesentwicklung Weser-Ems
Domänenamt Oldenburg

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems,
Domänenamt Oldenburg, Gartenstraße 4, 26506 Norden

Juist – Infrastruktur und Wohnen eG
Friesenstraße 11
26571 Juist

Bearbeitet von Herrn Bents

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl (04931) 9568 - 162	Norden
11.10.2021	5.21- 27006/02/04	Telefax (0441) 9215-9237	01.12.2021
		E-Mail:	
		Robert.Bents@ArL-WE.N	

Erbaurechtsvertrag Friedhofsfläche

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 11.10.2021 habe ich erhalten und konnte am 24.11.2021 mit meiner Dezernatsleitung Ihr Anliegen besprechen.

Grundsätzlich steht die Domänenverwaltung Ihrem Vorhaben positiv gegenüber und begrüßt Ihre Initiative.

Die Bereitschaft zum Abschluss eines entsprechenden Erbaurechtsvertrages besteht hier, bedarf jedoch einer ministeriellen Zustimmung, auch kann ich Ihnen, bzw. der Juist – Infrastruktur und Wohnen eG im Vorfeld keine Zusicherung geben das nur mit Ihnen ein Erbaurechtsvertrag über diese Fläche geschlossen wird.

Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den Inselgemeinden, insbesondere im Zuge der Wohnraumschaffung auf den Inseln, würde auch eine Stellungnahme der Gemeinde Juist zu den potentiellen Interessenten eingeholt werden.

Auch könnte seitens der Inselgemeinde ein Wettbewerb erfolgen, wer auf der Fläche den meisten Wohnraum schafft, bzw. nach Fertigstellung die Fläche realisieren kann oder besonders Umweltbewusst baut. Die Domänenverwaltung wird dann, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, dem Votum der Gemeinde folgen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Bents

Dienstgebäude
Gartenstraße 4
26506 Norden

Öffnungszeiten
Mo.-Fr. 9:00 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon
(04931) 9568 - 0
Telefax
(04931) 9568 - 122

E-Mail
Poststelle@ArL-WE.niedersachsen.de

Bankverbindung
Kontokto-Nr. 1900 1510 25 Nord LB Hannover (BLZ 250 500 00)
IBAN: DE26 250 500 00 1900 1510 25
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H

Rückmeldung des Domänenamts zur Anfrage auf Abschluss eines Erbaurechtsvertrags für das Areal Friedhofsweg:

Ihr Schreiben vom 11.10.2021 habe ich erhalten und konnte am 24.11.2021 mit meiner Dezernatsleitung Ihr Anliegen besprechen.

Grundsätzlich steht die Domänenverwaltung Ihrem Vorhaben positiv gegenüber und begrüßt Ihre Initiative.

Die Bereitschaft zum Abschluss eines entsprechenden Erbaurechtsvertrages besteht hier, bedarf jedoch einer ministeriellen Zustimmung, auch kann ich Ihnen, bzw. der Juist – Infrastruktur und Wohnen eG im Vorfeld keine Zusicherung geben das nur mit Ihnen ein Erbaurechtsvertrag über diese Fläche geschlossen wird.

Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den Inselgemeinden, insbesondere im Zuge der Wohnraumschaffung auf den Inseln, würde auch eine Stellungnahme der Gemeinde Juist zu den potentiellen Interessenten eingeholt werden.

Bewertung der Fläche aus Naturschutzsicht

Verbindung, Inselhospiz - Friedhof:

- von Siedlungsstrukturen umschlossene Düne
- Biotopstatus gemäß § 30 BNatSchG
- Reliefunterschiede bis zu 5 m
- Übergangsbereich zum Nationalpark (Zwischenzone)
- Ausnahmeverfahren von § 30 BNatSchG notwendig
- **Kompensation notwendig**

»» **Vorschlag:** Entfernung ortsfremder invasiver Gehölzarten (Kartoffelrose und Spätblühende Traubenkirsche) angrenzend zum Friedhofsweg und in weiteren Bereichen der Insel bis erforderlicher Punkte-Wert erreicht ist.

Erläuterung zur Stellungnahme:

Im Rahmen des Projekts „Reaktivierung ehemaliger Gartenflächen“ (Inselgärten/Dünengärten) wurden sieben Flächen beim Landkreis zur zukünftigen Gartennutzung angefragt.

- 2x bedingt geeignet (davon 1x Areal Friedhofsweg)
- 4x ungeeignet
- 1x unbewertete Fläche
- 4x Alternativvorschläge für Gartennutzung seitens des Landkreises („nördlich des Spielplatzes Loogster Pad“, „nördlich des Küstenmuseums“, „westlich Seeferienheim“, „nordöstlich des Segelclubs/Bootlagers“)

Beschlussvorschlag 1)

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke Flur 5, Flurstücke 1/52 und 1/14 im Friedhofsweg zu schaffen, werden folgende Verfahrensschritte beschlossen:

- Der Bebauungsplan Nr. 14 wird geändert.
- Der Änderungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) bekannt zu machen.
- Ein Ausnahmeverfahren nach § 30 BNatSchG ist einzuleiten.
- Die erforderlichen Kompensationen sind zu planen.
- Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt Angebote für die Planungsleistung einzuholen.

Hinweis:
Schaffung eines
allgemeinen Planrechts



Beschlussvorschlag 2)

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke Flur 5, Flurstücke 1/52 und 1/14 im Friedhofsweg zu schaffen, werden folgende Verfahrensschritte beschlossen:

- Der Bebauungsplan Nr. 14 wird geändert.
- Der Änderungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) bekannt zu machen.
- Ein Ausnahmeverfahren nach § 30 BNatSchG ist einzuleiten.
- Die erforderlichen Kompensationen sind zu planen.
- Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt Angebote für die Planungsleistung einzuholen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erarbeiten die Inselgemeinde und die Juist - Infrastruktur und Wohnen eG gemeinsam. Die Inselgemeinde sichert der Genossenschaft ein positives Votum zur Vereinbarung eines Erbbaurechtsvertrags mit dem Land Niedersachsen zu.

Die Projektpartner teilen sich die Kosten.

Hinweis:
**Schaffung eines
allgemeinen Planrechts**



Beschlussvorschlag 3)

Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, zwecks Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke Flur 5, Flurstücke 1/52 und 1/14 im Friedhofsweg, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan führt die Juist - Infrastruktur und Wohnen eG durch. Die Inselgemeinde unterstützt die Genossenschaft bei der Umsetzung und sichert ein positives Votum zur Vereinbarung eines Erbbaurechtsvertrags mit dem Land Niedersachsen zu.

Die Inselgemeinde trägt die Planungskosten nur, sofern die Genossenschaft nicht über einen Erbbaurechtsvertrag mit dem Land Niedersachsen in den Besitz der Grundstücke Flur 5, Flurstücke 1/52 und 1/14 gelangt.

Hinweis:

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan schafft kein allgemeines Planrecht, sondern Planrecht für ein konkretes Bauvorhaben.

Hinweis:

Der Vorhabenträger muss über die geplante Fläche verfügen.
»»» erneute Klärung mit Domänenamt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen

Wünsche

Anregungen



Gemeinsam mehr erreichen!