

**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  
 zur erneuten öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Aurich Fischteichweg 7-13 26603 Aurich 28.09.2022	<p>Mit Schreiben vom 12.09.2022 teilten Sie mir mit, dass die Inselgemeinde Juist den Bebauungsplan V 6 „Inselkaten“ aufstellen möchte. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 30.09.2022 eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:  <u>Wasser- und Deichrechtliche Bedenken:</u>            Auf die Stellungnahme vom 03.01.2022 wurde unter dem Punkt 3.1.3.2 „Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ eingegangen.  <u>Nachrichtlich die Stellungnahme vom 03.01.2022:</u>  <b>Trinkwasser:</b>            - 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.  <b>Oberflächenentwässerung:</b>            - 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 UWB vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.</p> <p><i>Die nachrichtlichen Hinweise zu den Inhalten der Stellungnahme vom 03.01.2022 werden zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 28.09.2022 wird verwiesen.</i></p> <p>Siehe oben</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><b>Untere Deichbehörde:</b></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> <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>Stellungnahme 28.09.2022</u></p> <p><b>Untere Deichbehörde:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die beplante Fläche liegt zu einem großen Teil innerhalb der Deichschutzzone, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Die in den Planunterlagen eingezeichnete Abmessung des gewidmeten Deiches kann abweichen. Für eine abschließende Stellungnahme der unteren Deichbehörde ist zunächst die fachliche Einschätzung des NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney, als Träger der Deicherhaltung einzuholen.</li> </ul> <p><b>Trinkwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Dennoch ist aufgrund der Insellage besondere Rücksicht auf den Bestand der Süßwasserlinse zu nehmen.</li> </ul>	<p>Siehe oben</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deichschutzzone wurde für den Vorhaben- und Erschließungsplan aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Da die Bebauungspläne Grundlage für baulichen Vorhaben sind, ist davon auszugehen, dass die Lage korrekt ist. Eine Nutzung in der Deichschutzzone ist nicht vorgesehen, sodass die Belange des Küstenschutzes nicht berührt werden. Aus Vorsorgegründen wurde das Vorhaben zudem um ca. 1 m von der jetzigen Deichschutzzone abgerückt. Die genannte Behörde wurde am Verfahren beteiligt. Vom NLWKN Norden wurden mit Schreiben vom 05.05.2022 zur 1. Öffentlichen Auslegung des Entwurfs und vom 20.09.2022 zur erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregungen und Hinweise mehr vorgetragen.</p> <p>Der Hinweis wird 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
	Fortsetzung Landkreis	<p><b>Oberflächenentwässerung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Planungen, die eine wesentliche Erhöhung der Versiegelungsrate von Grünflächen zur Folge haben, sind der UWB des Landkreises Aurich vor Baubeginn entsprechende Oberflächenentwässerungskonzepte wie unter dem Punkt 3.2.9 beschrieben vorzulegen.</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 Sanierungskonzept wurde bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorgelegt und wird derzeit überprüft um dann nach § 13 BBodSchG für verbindlich erklärt zu werden.</p> <p>Anschließend ist nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ein Sanierungsbericht zu erstellen und mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche Belange:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die in der Begründung genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen.</li> <li>• Die artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 ff. und §§ 44 ff. BNatSchG sind zu berücksichtigen.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Zur schadlosen 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Ein Sanierungsbericht wird erstellt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Maßnahmen werden umgesetzt. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden berücksichtigt.</p>
2	EWE Netz GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg 20.09.2022	<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><i>Die Stellungnahme enthält die gleichen Inhalte wie die Stellungnahme zur 1. Öffentlichen Auslegung und wird wie folgt abgewogen:</i></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
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</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> <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>Siehe oben</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

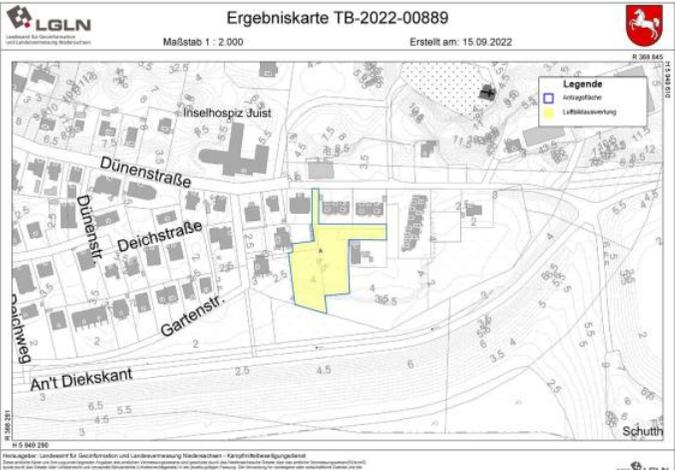
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 6 zur Ansiedlung von 5 Inselkaten und eines Mehrfamilienhauses

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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> und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 015174493155.</p>	Siehe oben
3	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 10 30519 Hannover 15.09.2022	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	<p><i>Die Stellungnahme enthält die gleichen Inhalte wie die Stellungnahme zur 1. Öffentlichen Auslegung und wird wie folgt abgewogen:</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</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 LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p><b>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</b></p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p><a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p> <p><b><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></b></p> <p><b><u>Fläche A</u></b></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.  Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.  Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>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>

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 LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p><b>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</b></p> 	<p>Siehe oben</p> <p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 18.09.2022</p>	<p>Zu untenstehendem Vorhaben ist unsere Stellungnahme vom 27.05.2022 mit dem Aktenzeichen TOEB.2022.04.00258 weiterhin gültig.</p>	<p><i>Es wird auf die nachfolgende Abwägung zur Stellungnahme vom 27.05.2022 verwiesen.</i></p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	<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>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	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 12.09.2022</p>	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Interessengebiet der militärischen LV- Radaranlage Brockzetel.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-1232-22-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>
6	<p>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Jahnstraße 1 26506 Norden 20.09.2022</p>	<p>Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden nimmt zu dem geänderten Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Bezugnehmend auf die letzte Stellungnahme vom Januar und Mai 2022 bestehen keine weiteren Anmerkungen. Alle Anmerkungen wurden ergänzt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
7	<p>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Oldersumer Straße 48 26603 Aurich 22.09.2022</p>	<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezüglich der auf dem Gelände befindlichen Altablagerung und dem vorliegenden Sanierungskonzept gab es bereits Kontakt zwischen dem Landkreis Aurich und dem GLD des NLWKN. Im September 2022 wurde hierzu seitens des GLD eine Stellungnahme gegenüber dem Landkreis Aurich abgegeben, auf die wir hiermit hinweisen möchten.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieses Sanierungskonzept wurde bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises vorgelegt und wird derzeit überprüft, um dann nach § 13 BBodSchG für verbindlich erklärt zu werden.</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>- Auch möchte ich Sie darauf hinweisen, dass das geplante Wohngebiet in einem Risikogebiet gem. § 79 Abs. 1 i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG befindet (Hochwasserrisikomanagementrichtlinie). Hochwassergefahrenkarten stellen die mögliche Ausdehnung von Überflutung dar. Karten mit Darstellungen der Risikogebiete sowie entsprechende GIS-Daten können z. B. auf dem Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen (<a href="https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&amp;topic=Hochwasserschutz&amp;bgLayer=TopographieGrau&amp;E=368240.39&amp;N=5949577.90&amp;zoom=9&amp;catalogNodes=&amp;lavers=Kuestengebiete HWS">https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&amp;topic=Hochwasserschutz&amp;bgLayer=TopographieGrau&amp;E=368240.39&amp;N=5949577.90&amp;zoom=9&amp;catalogNodes=&amp;lavers=Kuestengebiete HWS</a>) oder beim NLWKN (<a href="https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren-und-risikokarten-116763.html">https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren-und-risikokarten-116763.html</a>) eingesehen bzw. von dort heruntergeladen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Aussage ergänzt, dass sich das Plangebiet in einem Risikogebiet gem. § 79 Abs. 1 i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG befindet. In der Begründung ist diese Thematik anhand der genannten Karten bereits aufgearbeitet. In der Hochwasserrisikokarte des NLWKN sind die betroffenen Flächennutzungen dargestellt. In den Hochwassergefahrenkarten des NLWKN für die Küstenbereiche wird das Extremereignis dargestellt. Hiernach sind die Siedungsbereiche vor Überflutungen geschützt.</p>
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Landwirtschaftskammer -Bezirksstelle Ostfriesland mit Schreiben vom 15.09.2022</li> <li>2. PLEdoc GmbH Essen mit Schreiben vom 13.09.2022</li> <li>3. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 27.09.2022</li> </ol>			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	<p>Kapellmann Rechtsanwältin  Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  D-10178 Berlin</p> <p>29.09.2022</p>	<p>Namens und im Auftrag der von uns vertretenen Eigentümer der Grundstücke an der Flugplatzstraße nehmen wir zu den geänderten und ergänzten Teilen des erneut ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans V6 wie folgt Stellung:</p> <p>Die vorgenommenen Änderungen hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 1 Abs. 2 des Bebauungsplans und die erfolgte „Klarstellung“ im Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend, dass das „größere Inselhaus 2 Wohnungen beinhaltet“, bestätigen erneut, dass der Planung kein schlüssiges und konsistentes Gesamtkonzept in Bezug auf die avisierten Nutzungen zugrunde liegt.</p> <p>War unter den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zuvor die Rede von insgesamt (nur) <u>fünf</u> Ferienwohnungen, wird nun plötzlich die „Einliegerwohnung“ in dem größeren Inselhaus und dem Sondergebiet SO2 ebenfalls als Ferienwohnung miteingefasst.</p> <p>Fehlt es schon generell an einer plausiblen Erklärung für den pauschal behaupteten Bedarf an zusätzlichen Ferienwohnungen in dem fraglichen Gemeindebereich, hat der Mitinvestor Herr ..... im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bekanntlich vor Zeugen ausdrücklich erklärt, dass er das größere Inselhaus als Altersruhesitz nutzen und gerade nicht für Ferienvermietungs-zwecke verwenden wolle. Die Etikettierung der „Einliegerwohnung“ in dem entsprechenden Objekt erweist sich insbesondere vor diesem Hintergrund erneut und klar als untauglicher Versuch der Planaufsteller, einen zur Unwirksamkeit des Plans führenden Formfehler zu vermeiden und eine Verwertungsabsicht auszuweisen, die in Wahrheit nicht existiert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Grundrissen geht deutlich hervor, dass das größere Inselhaus 2 Wohnungen beinhaltet. Auch in der Festsetzung Nr. 1 Abs. 2, zweiter Satz zum Sondergebiet SO2 sind 2 Wohnungen zugelassen. Damit war die bisher als Einliegerwohnung definierte 2. Wohnung bereits bauleitplanerisch erfasst. Das städtebauliche Konzept bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan deckt sich somit mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenes Bebauungsplanes.</p> <p>Die bisherige Definition in der textlichen Festsetzung Nr. 1 Abs. 2, erster Satz, bezog sich auf die Anzahl der Ferienwohnhäuser. Zur Klarstellung wurde die Formulierung jedoch in „6 Ferienwohnungen“ umgewandelt und entspricht sowohl den Festsetzungen als auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der in vier Gebäuden eine Ferienwohnung und in einem Gebäude zwei Ferienwohnungen vorsieht.</p> <p>Der Hinweis zu den mündlichen Aussagen wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung des Objekts wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Kapellmann Rechtsanwälte	<p>Wir können daher namens unserer Mandanten nur nochmals an die Gemeinde und die beteiligten Gremienvertreter appellieren, ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden und von der Aufstellung des hier allein Investoreninteressen dienenden Bebauungsplanes Abstand zu nehmen. Dies ist auch zum jetzigen Zeitpunkt noch möglich und, wie die erneute Auslegung und die vorgenommenen Anpassungen indizieren, unbedingt geboten.</p> <p>Für den Fall der Weiterverfolgung der Planung behalten sich unsere Mandanten schon jetzt die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner jetzt geänderten Fassung vor.</p> <p>Unsere Mandanten bitten darüber hinaus um unverzügliche Information, soweit die Einreichung von Bauanträgen oder die Einleitung vergleichbarer Verfahren zur Umsetzung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung angekündigt werden oder tatsächlich erfolgen. Auch dann werden unsere Mandanten individuelle rechtliche Schritte in Betracht ziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Gemeinde mit dieser Planung ein öffentliches Interesse verfolgt.</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 Bodendekontamination, sodass gleichzeitig das Ziel erreicht wird, diesen Siedlungsabschnitt von Altlasten zu befreien.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>