



Beratungsvorlage Nr.: BV/2024/018

Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss
Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

Am:

07.03.2024
13.03.2024
19.03.2024

Status:

öffentlich
nicht öffentlich
öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. „7 a,,

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung der Planung wird aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz die in der Anlage 1 beigefügte Veränderungssperre beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. „7a“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Dünenstraße 15, Flurstück 273/4 und Dünenstr. 15a, Flurstück 273/3 in der Flur 4 der Gemarkung Juist (siehe Anlage 2).

Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

Wesentliches Ziel der Planung ist Folgendes:

Das Plangebiet soll entlang der Flurstücksgrenze gegliedert werden. Für das Flurstück **273/3** ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets geplant, wobei die Wohnnutzung auf Personen mit dem Lebensmittelpunkt auf Juist beschränkt und insbesondere Ferienwohnungen ausgeschlossen werden sollen. Auf dem Flurstück **273/4** ist geplant, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim und Dauerwohnen“ festzusetzen.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 7 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ fest. Danach sind unter anderem Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen/Apartments zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 7 diene der baulichen Förderung der Insel Juist als Erholungsgebiet und sollte dazu beitragen, Anlagen und Einrichtungen für Erholungszwecke in einer Weise zu sichern und zu entwickeln, die es erlaubt, die Insel für möglichst viele Gäste offenzuhalten.

Die Ansiedlung von Ferienwohnungen und (kommerziellen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes entspricht nicht mehr den städtebaulichen Bedürfnissen der Gemeinde Juist. Stattdessen soll dem Bedürfnis nach Dauerwohnraum Rechnung getragen werden. Zudem soll auf dem Flurstück **273/4** die Fortführung

des Hauses der Vielfalt bzw. die Nutzung eines vergleichbaren „Erholungsheims“, das sozialen Zwecken dient, ermöglicht werden.

Zur Sicherung dieser Planungsziele wird verwaltungsseitig empfohlen, parallel zur Einleitung

des Planverfahrens eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB würde zur Sicherung der Planung möglicherweise nicht ausreichen, da insbesondere ein Bauantrag höchstens bis zu zwölf Monaten zurückgestellt werden kann, das Bauleitplanverfahren allerdings längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Mit Erlass der Veränderungssperre als Sicherungsinstrument der Bauleitplanung besteht für den dargestellten Geltungsbereich ein generelles Veränderungsverbot, insbesondere für eine bauliche Nutzung. Gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 14 Abs. 2 BauGB). Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Veränderungssperre gilt zunächst zwei Jahre und kann unter bestimmten Voraussetzungen zweimal um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Der räumliche Geltungsbereich der zu erlassenden Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. „7 a“.

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

Im Auftrage

(Steinkrauß)

Im Auftrage

(Jansen)

Anlagen:

20240202_Anlage 1_Veränderungssperre

20240202_Anlage 2_Geltungsbereich B-Plan 7a