

**Gemeinde Juist
Bebauungsplan 1 „Ortsmitte“**

**Stellungnahmen aus frühzeitigen Beteiligung
vom 08.06.2015 bis 22.06.2015**

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Inselgemeinde Juist
Abt. 60 Bauverwaltung
Strandstraße 5
26571 Juist

Kirchdorfer Straße 7-9
26603 Aurich

Auskunft erteilt:
Frau Kempf

Zimmer-Nr:
112

Telefon:
04941/16-6031

Telefax:
04941/16-6099

Email:
ckempf@landkreis-aurich.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
IV/60-kem

Datum
30. Juni 2015

Bauleitplanung der Inselgemeinde Juist

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“

–Stellungnahme gem. §4(1) BauGB i.V.m. § 3(1) BauGB–

Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:

Derzeit bestehen gegen o.g. Planung aus folgenden Gründen erhebliche Bedenken:

- Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 160 m zum Vogelschutzgebiet VO1 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und dem Natura 2000 Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (SO₅ Gebiet) befinden sich Dünen. Die vorhandenen Biotoptypen unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Dünen sind im Bebauungsplan als „gesetzlich geschützte Biotope (Düne)“ festzulegen.

Für den SO₅ Bereich der Dünen sollen nach Punkt 6 der Textlichen Festsetzungen Gastronomie und die zugehörigen Außenbereichs- und Lagerflächen, Anlagen für soziale, touristische und sportliche Zweck zulässig sein. Folgende im SO₅ Gebiet vorhandene Wertbestimmende Lebensraumtypen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ gemäß Anh. I der FFH-Richtlinie können durch die zusätzliche Versiegelung und Erschließung zerstört werden:

- Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) [Code 2130]

- Dünen mit *Salix repens* ssp. *argentea* (*Salicion arenariae*) [Code 2160]
- Weißdünen mit Strandhafer [Code 2120]

Der Verzicht einer Umweltprüfung aufgrund der Lebensraumtypen gemäß Anh. I der FFH-Richtlinie innerhalb des SO₅ Gebietes sowie der Nähe zum Natura 2000 Gebiet erscheint nicht berechtigt. Konkrete zeichnerische Festsetzungen bezüglich der Versiegelung durch Gastronomie und die zugehörige Außenbereichs- und Lagerflächen innerhalb des SO₅ Gebietes fehlen, es handelt sich hier um geschützte Dünen, deren Überplanung zu einer Veränderung der nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Düne führen können.

Ich weise bezüglich der alten Bebauungspläne auch darauf hin, dass der gesetzliche Biotopschutz (§ 30 BNatSchG) gegenüber einer gemeindlichen Satzung, insbesondere einem Bebauungsplan, ein höherrangiges Recht darstellt. Die Festsetzung eines Baufensters für einen Bereich, in dem sich ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet, führt nicht zum Wegfall der Geltung des biotopschutzrechtlichen Zerstörungs- und wesentlichen Beeinträchtigungsverbots (*OVG Schleswig, Urteil vom 10.07.2003 – 1 KN 10/03* -, *NVwZ-RR 2004, S. 565*). Die Verwirklichung derartiger Vorhaben darf nur dann erfolgen, wenn zuvor eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfolgt ist.

- § 13a BauGB beruht zudem auf der Annahme, dass ein Plan aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich typischerweise nur geringe Umweltauswirkungen nach sich zieht (*OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 22.04.2015, 1 KN 126/13*). Das beschleunigte Verfahren (nach §13a BauGB) ist ausgeschlossen, wenn (wie hier) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. §13a Abs.1 S2 Nr.2 i.V.m. Anlage 2 Nr.2.2 BauGB ebenfalls ausgeschlossen, wenn (wie hier) der kumulative Charakter mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, insgesamt eine Grundfläche von 70.000 Quadratmetern überschreiten.

Eine falsche Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl nach §13a stellt eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans dar (Vgl. § 214 BauGB).

- In Kapitel 2.6 der Begründung wird ein Bedarf an Dauerwohnungen für 994 Haushalte angegeben. Insgesamt stehen 1482 Wohnungen zur Verfügung. Durch die Zahl der Ferien- und Zweitwohnungen (602) ergibt sich daraus ein rechnerisches Defizit von 114 Dauerwohnungen.

Der Entwurf schließt Zweitwohnungen aus. Ferienwohnungen sind in fast allen Sondergebieten zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 3 besagt, dass 10% der realisierten Geschossfläche (min. 20qm) für Dauerwohnraum nachgewiesen bzw. geschaffen werden müsse. Es ist nicht eindeutig festgesetzt, dass der Dauerwohnraum neu geschaffen werden muss. Zudem ist nicht ausgeschlossen, bestehende Dauerwohnungen in Ferienwohnungen umzuwandeln. Aufgrund dieser unbestimmten Festsetzung ist es allein durch Umnutzung zukünftig möglich, die Zahl der Dauerwohnungen insgesamt

auf 10%, also 148 von 1482 Wohnungen zu reduzieren, und die Zahl der Ferienwohnungen auf 90%, also auf 1334 von 1482 Wohnungen zu erhöhen. Daraus entstünde ein rechnerisches Defizit an Dauerwohnungen von 846 statt bisher 114 Dauerwohnungen. Das in Kapitel 2.3 formulierte Ziel Dauerwohnraum zu sichern, kann so nicht erreicht werden.

In einer Besprechung beim Landkreis am 20.04.2015 wurden bereits folgende Bedenken geäußert, die in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt wurden:

- Durch die Festsetzung einer „Bagatellgrenze“ von 200 qm kann die Pflicht Dauerwohnraum nachzuweisen (bzw. zu schaffen) durch Grundstücksteilungen, Teilumnutzungen, Bauabschnitte, etc. regelmäßig umgangen werden. Das in Kapitel 2.3 formulierte Ziel Dauerwohnraum zu sichern, kann so nicht erreicht werden. Es ist erforderlich, Mindestgrundstücksgrößen festzusetzen, und die Bagatellgrenze zu streichen, bzw. deutlich zu reduzieren.
- Die Obergrenze für die Grundflächenzahl liegt gem. §17 BauNVO bei 0,8 für sonstige Sondergebiete. Diese Obergrenze wird in einigen Bereichen überschritten (1,0). Gem. §17(2) Satz 2 können diese Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hier sind die erforderlichen, städtebaulichen Gründe weder genannt noch erkennbar. Die erforderlichen Nachweise fehlen.
- Der Plan ist insgesamt unübersichtlich und kaum lesbar. Das „Kurgebiet Ortsmitte“ wurde in die Sondergebiete SO₁ bis SO₅ eingeteilt, z.T. mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Das SO₂ unterscheidet sich in der Art der baulichen Nutzung nicht vom SO₃. Eine Differenzierung in 3 Sondergebiete mit teilweise gesonderten Zweckbestimmungen (z.B. SO₁ „Hotel“) sollte ausreichen und den Plan insgesamt übersichtlicher machen.
- Es ist nicht klar, wie die Festsetzung, dass Beherbergungsbetriebe den Nachweis der Flächen für Dauerwohnraum auch außerhalb des Grundstücks nachweisen dürfen, in der Praxis umgesetzt werden soll. Auf den „anderen“ Flächen kann gem. den derzeit geplanten Festsetzungen maximal eine Nachweispflicht von 10 % Dauerwohnraum durchgesetzt werden.
- Die in der textlichen Festsetzung 3. Angegebenen 20qm Geschossfläche entsprechen nicht den 20qm Wohnfläche, die in der textlichen Festsetzung 1.g) als Mindestgröße angegeben werden. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.
- Die vorhandenen Denkmäler sind vollständig zeichnerisch (entsprechend der Planzeichenverordnung) festzusetzen.

Zudem

- geht weder aus dem Plan noch aus den textlichen Festsetzungen hervor, ob zwischen den vorderen Baugrenzen entlang der Straßen nur eine 1-

LANDKREIS AURICH

30. Juni 2015

- geschossige Bauweise zulässig ist oder nicht.
- wird für den Nachweis der zulässigen GFZ ohne anderweitige Festsetzung künftig die BauNVO 1990 Anwendung finden. Die Berechnung der Geschossfläche für den Dauerwohnnachweis soll hingegen analog der BauNVO 1977 erfolgen. Es sollte nur eine Art der Berechnung (nach alter oder neuer BauNVO) festgesetzt werden.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 8 legt für die einzelnen Vollgeschosse eine maximale Trauf- und Firsthöhe fest. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Die Festlegung einer maximalen Höhe für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist nicht vorhanden. Es fehlt damit der Bezugspunkt. Die Festsetzung ist unbestimmt und nicht anwendbar.

Hinweise

- Um den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht zu unterziehen ist eine Erhaltungssatzung gem. §172 BauGB erforderlich.
- Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.
- Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.
- Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.
- Die Abfallentsorgung des Gebietes ist sicherzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt zurzeit über den Landkreis Aurich.
- Bei dem hier vorliegenden Bodentyp (Regosol) handelt es sich um einen Seltenen Boden. Es wird jetzt schon darauf hingewiesen, dass sofern in Folge der Planung Bau- oder Erschließungsarbeiten begonnen werden und hierdurch verdichtete Bodenflächen im unversiegelten Bereich entstehen, diese nach Beendigung der Maßnahme möglichst wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen sind. [s. hierzu auch Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen -GeoBerichte 28- der LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)].

Hinsichtlich der Flächen, die versiegelt werden sollen, wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung der Verschlechterung der Bodenqualität und zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen

LANDKREIS AURICH

30. Juni 2015

im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes hierbei möglichst wasserdurchlässige Materialien eingesetzt werden sollten.

- Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in §1 VI Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern in der Auslegungsbekanntmachung, dem völligen Fehlen der Angaben i. S. des §3 II S.2 Halbs. 1 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen ist und deshalb ein nach §214 I S.1 Nr.2 beachtlicher Verfahrensfehler sein kann. Des weiteren weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach *„die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.“* (BVerwG 4 CN 3.12)

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrage

- Kempf -

LANDKREIS AURICH

30. Juni 2015



NLWKN – Betriebsstelle Norden - Norderney –

NWP GmbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

EMPFEN
28. Juli 2015
Erl.



Niedersachsen

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

– Betriebsstelle Norden - Norderney –

Dienstgebäude

26506 Norden, Jahnstr. 1

26548 Norderney, An der Mühle 5

Bearbeitet von
Frau Giese

✉ barbara.giese@nlwkn-nor.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Ja/ He 28.05.2015

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
21102-01-03-2015-030

Durchwahl
04931/947-140

Datum
24.07.2015

**Bauleitplanung der Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauBG**

Stellungnahme des Trägers der Deicherhaltung und Schutzdünnensicherung

Die Gemeinde Juist plant, den Bebauungsplan Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte“ neu aufzustellen, und bittet die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme.

Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney nimmt zu dem Entwurf wie folgt Stellung:

Gegen den Entwurf bestehen in Teilbereichen grundsätzliche Bedenken, da Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes sich innerhalb der gemäß Niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Schutzdünen befinden. Gemäß § 14 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünnensicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden, sondern auch von sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel die im Entwurf genannten Freisitze, Aussichtsplattform, Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen sowie Nutzungen jeder Art ohne bauliche Anlagen. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Nutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind. Ob jedoch für eine Nutzung wie im Entwurf dargestellt eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, kann nicht anhand des Bebauungsplanes beurteilt werden, sondern bedarf der Einzelfallprüfung. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange von der zuständigen Deichbehörde zugelassen werden, wenn die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt.

Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Grenzen der Schutzdünen widerspricht dem NDG als Spezialrecht. Die betroffenen Flächen sind somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen oder als Flächen zu kenn-

Dienstgebäude Norden
☎ 04931/ 947 - 0
☎ 04931/ 947 - 125
✉ poststelle@nlwkn-nor.niedersachsen.de

Dienstgebäude Norderney
☎ 04932/ 927004
☎ 04932/ 1394
✉ poststelle@nlwkn-ny.niedersachsen.de

Norddeutsche Landesbank
Bankleitzahl: 250 500 00
Konto-Nr.: 101 404 515
UST-Ident-Nr. DE 188 57 1852

zeichnen, in denen jede Benutzung *grundsätzlich* verboten ist. Diese Auflagen sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes und der Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplanes (Kapitel 4 und 5) sind entsprechend zu ändern.

Zur Planzeichenerklärung

Der in der Planzeichenerklärung verwendete Begriff „50 m Schutzdünenbereich“ ist falsch. Es sollte besser heißen „nach dem NDG gewidmete Schutzdünen“.

Zu den Hinweisen des Bebauungsplanes und Kapitel 5.2 des Vorentwurfes der Begründung

Der Satz „Vor der Ausführung von Vorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der Schutzdüne ist gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.“ sollte umformuliert werden, da er fälschlicherweise impliziert, dass für die Nutzungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Stattdessen sollte es heißen: „Gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes ist jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünensicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Die Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.“

Sein

Von: wolfgang braukmann <brawoair@yahoo.de>
An: a.heine@nwp-ol.de
Betreff: Bauleitplanung Juist B-Plan Nr.1 Beteiligung / Stellungnahme
Datum: Freitag, 26. Juni 2015, 01:19

Sehr geehrte Frau Heine,

in Anerkennung der Bestrebung der Gemeinde Juist, die Wohnraumsituation zu entspannen, gehen wir von keinen gravierenden zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft aus. Wir möchten aber aus naturschutzfachlicher Sicht einige Aspekte ansprechen:

- Bei energetischen Sanierungen kommt es immer wieder zu Beeinträchtigungen von Brutstätten und Lebensräumen. Wir würden es begrüßen, wenn in den textlichen Festsetzungen die bauseitigen Möglichkeiten zu Schaffung von Brutstätten und Lebensräumen Erwähnung finden könnten.
- Bei Festsetzungen von Begrünungen und Anlagen von Begleitgrün sollte die dauerhafte Anpflanzung von heimischen Kleinbäumen und Anlage von Blühstreifen der Vorzug gegeben und großzügig festgelegt werden. Die Begrünung von Nebengebäuden, Anpflanzung von heimischen Hecken, hätte aus unserer Sicht für Naturhaushalt und Erholung großen Wert.
- Juist wird zukünftig, durch Klimaveränderungen, einen wachsenden Stellenwert für den Vogelzug der Singvögel einnehmen. Daher wäre es wünschenswert, wenn entsprechender Bewuchs im öffentlichen und privaten Grün, die Rast unterstützen würde.
- Aus Sicht des Klimaschutzes würden wir Maßgaben in den B-Plänen zur Energieeffizienz (Lufwärmetauscher, Abwasserwärmetauscher, Solarwärmetauscher) begrüßen. In einigen Kommunen sind hierfür Förderkulissen geschaffen worden. Einen besonderen Stellenwert nimmt für uns die Solarthermie für die Minderung des Heizenergiebedarfs ein.
- Bei der Genehmigung von Baumaßnahmen bitten wir peinlich darauf zu achten, dass vor Umbauten die Objekte in jedem Einzelfall auf Lebensstätten und Brutplätze untersucht werden. Auch wenn die gesetzlichen Vorgaben eindeutig sind, stellen wir immer wieder Unkenntnis bei den Erfüllungsgehilfen fest.
- Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen sollten in geeigneter Weise ökologische aufgewertet werden. Der im öffentlichen Raum übliche Scherrasen bietet kaum ökologischen Wert. Der von einigen Kommunen verfolgte Weg, durch Blühmischeungen und Staudenbepflanzungen Mehrwert zu schaffen, ist u.E. auch touristisch, ein wünschenswerter Ansatz.

Mit freundlichen Grünen Grüßen

Wolfgang Braukmann
Vorsitzender
BUND-Ostfriesland



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Kompetenzzentrum Baumanagement Hannover K 4

BAIUDBw KompZ Baumanmgt Hannover Postfach 163 30001 Hannover

NWP GmbH
Postfach 3867
26028 Oldenburg

EMPFANGEN

04. Juni 2015

Er-f.....



Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover
Postfach 163, 30001 Hannover
Telefon: +49 (0)511 284 - 3705
Telefax: +49 (0)511 284 - 4378
Bw: 2200 - 3705
baiudbwkompzbaumgmtk4@bundeswehr.org

Aktenzeichen
K 4

Bearbeiter/-in
Hoffmann

Hannover,
02.06.2015

BETREFF **Bauleitplanung der Gemeinde Juist**
- **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 – „Kurgebiet Ortsmitte“**
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB;

BEZUG 1. Ihr Schreiben vom 28.05.2015
Ihr Zeichen Ja/He

ANLAGE - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 28.05.2015 habe ich zuständigkeitshalber an das
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(BAIUDBw)
Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn

weitergeleitet.

Die Wehrbereichsverwaltungen wurden im Zuge der Bundeswehrreform mit Ablauf
des 30.06.2013 aufgelöst. Ich bitte Sie daher, künftige Schreiben an das Bundesamt
für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
53123 Bonn Fontainengraben 200 zu richten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hoffmann

➔ IHK für Ostfriesland und Papenburg | Postfach 1752 | 26697 Emden

NWP Planungsgesellschaft mbH
Herrn
Diedrich Janssen
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Ihre Zeichen/Nachricht vom
Ja/He 28.05.2015
Ihr Ansprechpartner
Hartmut Neumann
E-Mail
hartmut.neumann@emden.ihk.de
Tel.
04921 8901-34
Fax
04921 8901-9217

23.06.2015

**Bauleitplanung der Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - „Kurgebiet Ortsmitte“**

Sehr geehrter Herr Janssen,

wir bedanken uns für die Übersendung der Planunterlagen mit Datum vom 28. Mai 2015.

Nach sorgfältiger Abwägung und Rücksprache mit unseren Mitgliedsunternehmen möchten wir zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung nehmen:

Aufgrund der weitreichenden Auswirkungen der in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Entwicklungen auf den ostfriesischen Inseln und dem küstennahen Festland von Umwandlungen von Wohn- und Mietobjekten in sporadisch genutzte Zweitwohnungen, hat sich der IHK-Tourismusausschuss bereits mehrfach mit dieser Thematik auseinandergesetzt.

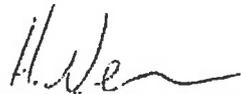
Insbesondere die Unterbringung von Personal und Auszubildenden stellt die Unternehmen branchenübergreifend vor eine kostenintensive Herausforderung. Auch vor dem Hintergrund der weitestgehend ausgeschöpften Baulandreserven wären bei unveränderten Rahmenbedingungen mittelfristig deutliche Effekte auf die Infrastruktur zu nicht auszuschließen. Die durch die steigenden Anteile an Zweitwohnsitzen anfallenden Ausfälle an Steuereinnahmen würden die Aufrechterhaltung der notwendigen Versorgungsfunktionen erheblich erschweren und einen Verlust touristischer Attraktivität nach sich ziehen.

Grundsätzlich ist die Zielsetzung des Planverfahrens (und eine damit im Zusammenhang stehende Bestandsaufnahme) somit zu begrüßen. Wir möchten jedoch zu bedenken geben, dass die Ausrichtung und Schwerpunktsetzung des touristischen Angebotes in der Region in den vergangenen Jahren erheblichen Veränderungen unterlegen hat und hier auch zukünftig von dynamischen Entwicklungen auszugehen ist.

Die Bauleitplanung sollte diesem Umstand auch weiterhin Rechnung tragen und gewährleisten, dass bei Umsetzung aller geplanten Maßnahmen den ansässigen Unternehmern auch in Zukunft Spielräume erhalten bleiben, um flexibel auf Marktveränderungen reagieren zu können. Die Option künftiger Nachverdichtungen oder Neuerschließungen stellen in diesem Zusammenhang einen möglichen Baustein zur Schaffung entsprechender Perspektiven dar.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer
für Ostfriesland und Papenburg



Dipl.-Ökonom Hartmut Neumann
Referent Standortpolitik



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 - 53019 Bonn

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

ERWESANGEN

15. Juni 2015

EvL



Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 5292
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 5292
baludbwtoeb@bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra I 3 - 45-60-00

Bearbeiter/-in
Herr Rautenkranz

Bonn,
10. Juni 2015

BETREFF **Bauleitplanung der Gemeinde Juist - Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - „Kurgebiet Ortsmitte“**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Bau GB

BEZUG Ihr Schreiben - Zeichen Ja/He - vom 28. Mai 2015
ANLAGE - 2 geheftet -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Janssen,

die Bauleitplanung der Gemeinde Juist berührt in Teilen die Interessen der Bundeswehr.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt teilweise innerhalb des Interessenbereiches des Landesverteidigungsradars Brockzetel. Hier kann es zu im weiteren Verfahren zu Einschränkungen in der geplanten Bauhöhe kommen.

Grundsätzlich sind aus heutiger Sicht und bei Einhaltung einer Bauhöhe bis 30 Meter über Grund keine Einwände zu erwarten.

Sollte eine Bauhöhe von 30 Metern nicht überschritten werden, ist eine weitere Beteiligung aus meiner Sicht entbehrlich.

Die von Ihnen erstellten Unterlagen sende ich zu meiner Entlastung zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rautenkranz



F. BEBAUEN

15. Juni 2015

EPD

Bundesnetzagentur • Fehrbelliner Platz 3 • 10707 Berlin

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Ja/He, 28.05.2015,
Herr Janssen

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
226-1, 5593-5
Nr. 10192

☎ (0 30)
2 24 80-307
oder 2 24 80-0

Berlin
05.06.2015

Bebauungsplan Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht

erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

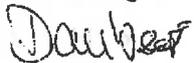
Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Anliegend sende ich Ihre Planunterlagen wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Martina Dauber

Anlagen



LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34, 30171 Hannover

NWP Planungsgesellschaft mbH
Postfach 3867
26028 Oldenburg



FINANZAMT

08. Juni 2015

FK

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Bearbeitet von Frau Neuenfeld
e-mail: britta.neuenfeld@lgin.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Ja/Ne, 28.05.2015

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511/106-3012
Telefax 0511/106-3095

Hannover
05.06.2015

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

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.

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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Neuenfeld

Dienstgebäude
LGLN
Regionaldirektion Hameln-
Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover

Geschäftszeiten
Mo. - Do. 8.00 - 15.30 Uhr
Fr. und vor Feiertagen 8.00 - 12.00 Uhr
Terminvereinbarung erwünscht

Telefon (0511) 106-3000
Telefax (0511) 106-3095
E-Mail kbd-einsatz@lgin.niedersachsen.de
Internet www.lgin.niedersachsen.de
Steuernummer 25/202/28417

Bankverbindung
NordLB Hannover
Konto-Nr. 1900152586 (BLZ 250 500 00)
IBAN DE38 2505 0000 01900152586
(BIC NOLADE2H)

EMBEBANDEN

05. Juni 2015

Frl.



Kultur, Wissenschaft und Bildung

OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT | Georgswall 1 - 5 | 26603 Aurich

NWP Planungsgesellschaft mbH
z.H. Herrn Janssen
Postfach 38 67
26028 Oldenburg

Archäologischer Dienst &
Forschungsinstitut
Dr. Sonja König

Georgswall 1 - 5
26603 Aurich

Tel.: 04941 1799-29
Fax: 04941 1799-94
koenig@ostfriesischelandschaft.de

Aurich, 03.06.2015

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ der Gemeinde Juist
Ihr Schreiben v.: 28.05.2015 Ihr Zeichen: Ja/He

Sehr geehrter Herr Janssen,

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

Von: koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de
<koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de>

An: a.heine@nwp-ol.de

Betreff: Stellungnahme S00058019, Juist, Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Datum: Mittwoch, 24. Juni 2015, 16:15

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Heisfelder Straße 2 * 26789 Leer

NWP GmbH
Escherweg 1
26028 Oldenburg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00058019

E-Mail: PL_NE3_Leer@kabeldeutschland.de

Datum: 24.06.2015

Juist, Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.05.2015.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter www.kabeldeutschland.de

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder

rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

Anlagen:
<keine>



POSTSTELLE
23. Juni 2015
Erl.



Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
Betriebsstelle Aurich

NLWKN - Betriebsstelle Aurich
Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich

NWP Planungsgesellschaft mbH
Postfach
26028 Oldenburg

Bearbeitet von
Anke Joritz

E-Mail
anke.joritz@nlwkn-aur.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Ja/He

Mein Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
A3-21101-296 BP 1
Juist, Kurgebiet Ortsmitte

Telefon 04941/
176-164

Aurich
11.06.2015

Bauleitplanung: Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“
der Gemeinde Juist
Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches

Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD)
gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 13.10.2009 – 23-62018 -, Nds. MBl. Nr. 43/2009):

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.

Stellungnahme als TÖB:
Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.

Mit freundlichen Grüßen


Anke Joritz
Aufgabenbereichsleiterin

Dienstgebäude
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich
☎ 04941 176-0
☎ 04941 176-135
✉ poststelle@nlwkn-aur.niedersachsen.de

Norddeutsche Landesbank
Bankleitzahl: 250 500 00
Konto-Nr.: 101 404 515
BIC: NOLADE2HXXX
IBAN: DE14 2505 0000 0101 4045 15
UST-IdNr.: DE 188 571 852

Besuchen Sie uns
auch im Internet:
www.nlwkn.niedersachsen.de



EINGEGANGEN

13. Juli 2015

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg

NWP Planungsgesellschaft mbH
Diedrich Janssen
Escheweg 1
26121 Oldenburg

REFERENZEN Ja/He vom 28.05.2015 ✓
ANSPRECHPARTNER PTI 12, PPB 1, Oliver Jelken
TELEFONNUMMER 0491 88-7441, E-Mail: Oliver.Jelken@Telekom.de
DATUM 13. Juli 2015
BETRIFFT Bauleitplanung der Gemeinde Juist
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Wegen der notwendigen Beteiligung mehrerer Ressorts aus unserem Aufgabenbereich war es uns nicht möglich, zur o. a. Planung fristgerecht Stellung zu nehmen. Wir bitten daher unsere verspätete Stellungnahme zu entschuldigen:

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


Martin Titze

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück
Postanschrift: Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg
E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobleuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



POSTLEISTUNG
18. Juni 2014
Fr



Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden

LGLN, Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden, Gartenstraße 4, 26506 Norden

NWP Planungsgesellschaft mbH
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Bearbeitet von Fischer, Sonja

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Ha/He

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
Bplan Juist 1

Durchwahl 04931/9568130 Norden
Telefax 04931/9568177 28.10.2014
E-Mail sonja.fischer@lgl.niedersachsen.de

Bauleitplanung der Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte“

Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Im Hinblick auf die erforderliche **vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung** gem. RdErl. d. Nds. SozM vom 08.10.92 (Nds.MinBl. Nr. 38/1992 Seite 1470) Absatz 41.3 weise ich nachrichtlich auf folgendes hin:

Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Zur Beurteilung, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht, ist u.a. ein Feldvergleich erforderlich. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann nach der derzeitigen Sachlage nicht erteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Fischer

Dienstgebäude
Gartenstraße 4
26506 Norden

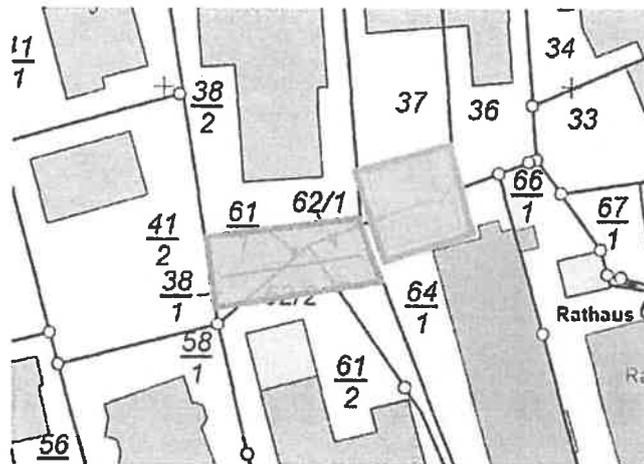
Öffnungszeiten:
Mo.-Do.: 8:00 - 13:00 und 14:00 - 15:30 Uhr
Fr.: 8:00 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Kontakt
Telefon: 04931/9568-0
Telefax: 04931/9568-177
eMail: katasteramt-nor@lgl.niedersachsen.de
web: www.lgl.n.de

Bankverbindung:
Konto 1900150562 Nord/LB (BLZ 250 500 00)
IBAN DE 75 2505 0000 1900 1505 62
SWIFT-BIC NOLA DE 2H
Steuer-Nr. 54/204/01599

Auch auf dem Grundstück „Friesenstraße [REDACTED] sind zukünftig ähnliche Lagerkapazitäten erforderlich. Hier entstehen im Erdgeschoss zur Straßenseite, wie übrigens durch Rat und Verwaltung in der städtebaulichen Planung gefordert, in den nächsten Jahren Gewerbeeinheiten. Ob Einzelhandel oder Gastronomie, auch diese Einheiten benötigen Lagerkapazitäten.

Die nachfolgend abgebildeten blau markierten Teilflächen der Grundstücke würden nach unserer Planung überbaut. Der Neubau ersetzt die bisherigen Gartenhäuser sowie Unterstände (abgebildet in Anlage 2) und sorgt für ein ansprechendes Bild.



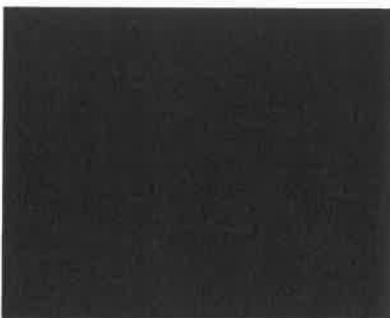
Mit unserem Vorhaben betreten wir im Bereich der Gräfin-Theda-Straße und der westlichen Friesenstraße übrigens kein Neuland. Wie Sie der Anlage 1) entnehmen können, besteht ein ähnlicher Bau bereits im Rückraum der angrenzenden Grundstücke Friesenstraße 12 und Gräfin-Theda-Straße 1a. Im obigen Flurkartenausschnitt haben wir diese Gebäude grün markiert.

Ebenfalls würde keine Benachteiligung der übrigen Eigentümer westlich des genannten Straßenbereichs entstehen, da in keiner weiteren Konstellation sich sowohl in der Gräfin-Theda-Straße wie in der Friesenstraße Einheiten zur gewerblichen Nutzung befinden.

Wir bitten Sie unser Vorhaben bei der Festlegung des neuen Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

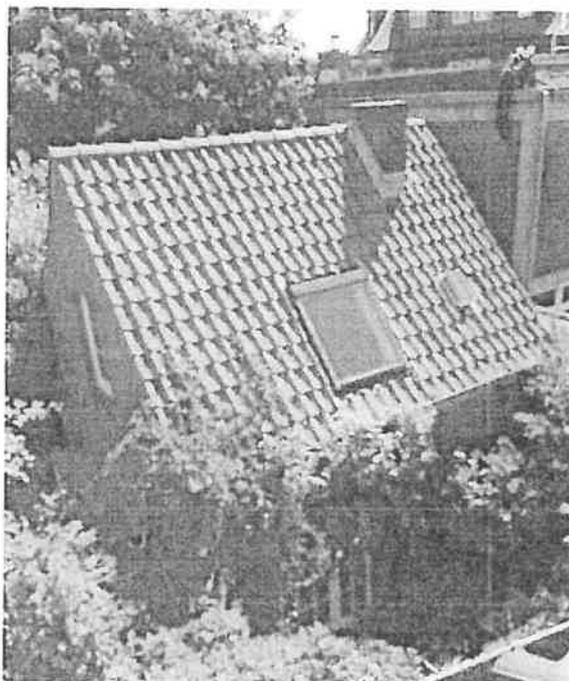


Anlage 1) Vergleich Bestandsobjekte Nachbargrundstücke

Friesenstraße



Gräfin-Theda-Straße

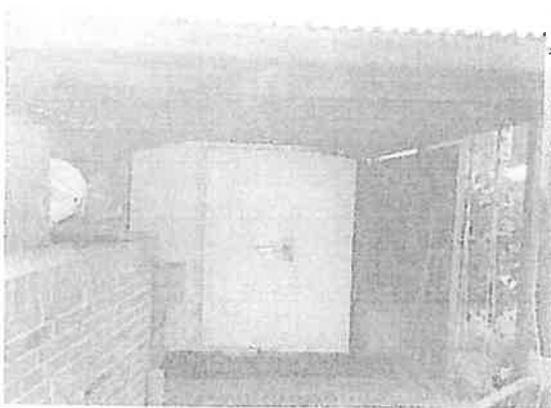


Anlage 2) Bestand Gartenhäuser und Unterstände

Friesenstraße



Gräfin-Theda-Straße



Von: [REDACTED]
 An: Bauverwaltung <bauverwaltung@juist.de> Kopie: [REDACTED]
 Datum: 07/19/2015 07:11 PM
 Anlagen: Flurkarte Gräfin-Theda-Straße 3 und Friesenstraße 11 in 11500 -... (589 kB)
 Betreff: Aw: Re: AW: Anregung Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte"

Hallo Herr Wilde,

wie am Freitag, bei der Übergabe der Unterlagen zur Friesenstraße [REDACTED] besprochen, erhalten Sie nachfolgend bzw. im Anhang zu dieser E-Mail die Angaben zur gemeinsamen Anfrage der Familien [REDACTED]

Wie bereits im ersten Schreiben geschildert, sollen mittel- bis langfristig in der Friesenstraße 11 zwei gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss (im Sinne der aktuellen Diskussion zum Bebauungsplan "Ortsmitte") entstehen. Mindestens eine Einheit soll gastronomischen Charakter erhalten. Zum reibungslosen Ablauf wären nachfolgende Lagerflächen wünschenswert:

Einheit 1 (gastronomisch): ca. 6m² gekühlte Zwischenlagerung Bioabfälle, ca. 6m² Kühlhaus Lebensmittel, ca. 4m² Tk-Lebensmittel und 15m² Getränke- und Trockenlager
 Einheit 2: ca. 20m² als flexibel nutzbares Warenlager

Bei Familie [REDACTED] in der Gräfin-Theda-Straße sind, mit derzeit 33m² zzgl. Kühlhaus, die Grenzen der Lagerkapazität bereits überschritten. Ein Großteil der aktuellen Lagerflächen befinden sich bereits im Außenbereich. Erforderlich wären ca. 30m² Trockenlager für das Restaurant und das Apartmenthaus, ein zweigeteiltes Kühlhaus für Bioabfälle und Lebensmittel. In der Summe wären inkl. Unterständen ca. 60m² optimal.

Im Anhang zur E-Mail befindet sich eine Flurkarte mit der betroffenen Außenfläche als Kennzeichnung.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus,

Freundliche Grüße
 [REDACTED]

Gesendet: Samstag, 27. Juni 2015 um 13:30 Uhr
 Von: Bauverwaltung <bauverwaltung@juist.de>
 An: [REDACTED]
 Betreff: Re: AW: Anregung Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte"

Hallo Herr [REDACTED]

eine Bitte zu den beiden Stellungnahmen Ihrer Familie und von Herrn [REDACTED] hilfreich zur Beurteilung wäre jeweils ein vermaßter Lageplan mit der Darstellung der versiegelten, also auch der gepflasterten Flächen. Ebenso die Angabe der jeweils benötigten Lagerkapazitäten im m².

Im Fall des Hotels [REDACTED] wäre eine überschlägige Ermittlung der Geschossflächen in den Vollgeschossen nach Aufstockung hilfreich. Möglicherweise wäre dort eine Erhöhung der GFZ nicht erforderlich, da nach Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 für die Ermittlung der GFZ nur noch die Geschossflächen der Vollgeschosse herangezogen werden. Bisher, also auch bei "Ihren" Aufstockungsüberlegungen in den 70iger Jahren, hätten die Flächen der Aufenthaltsräume einschließlich deren Erschließung in den Nichtvollgeschossen addiert werden müssen. Die überbaute Grundfläche an sich soll ja nicht verändert werden, oder?

Wie auch immer, Ich denke da finden wir eine Lösung...

Wäre schön, wenn Sie das Obige veranlassen bzw. an die eigentlichen Absender der Stellungnahmen weiterleiten könnten. Mir fehlt dazu aktuell die Zeit, da Ich seit gestern versuche meinen Urlaub anzutreten... - ab dem 16.07. bin ich wieder im Büro, dann alles Weitere.

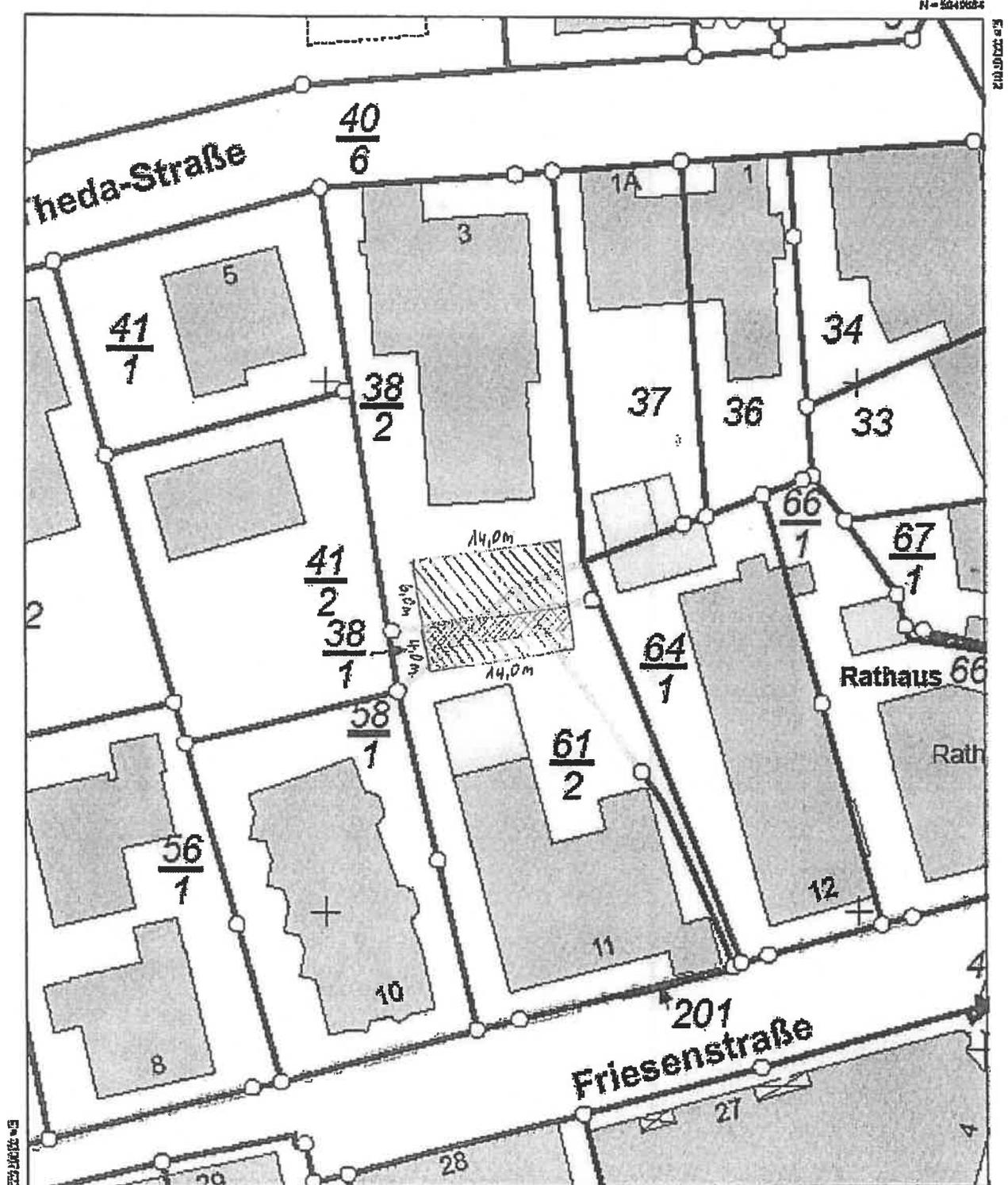
Bis dahin mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Jens Wilde

Inselgemeinde Juist
 Der Bürgermeister
 Abt. 60 Bauverwaltung
 Strandstr. 5
 D-26571 Juist
 Fon: +49
 4935 809-133
 Fax: +49 4935
 809-115
 E-Mail: bauverwaltung@juist.de

Besuchen Sie uns auch im
 Internet unter <http://www.juist.de>. Sie erhalten dort
 Urlaubsimpressionen und interessante Informationen rund um das Töwerland
 Juist

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte
 Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder
 diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den
 Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie



N=244924

Maßstab 1:500

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Norden - Stand: 27.05.2015
Gartenstraße 4
26506 Norden

Bereitgestellt durch:
Rathaus-Volksbank Friesen eG

Osterstraße 96
26506 Norden
Zeichner:



bereits versiegelt



neu zu versiegeln

ES

Hotel und [redacted]

Juister Familienbetrieb seit Mitte Mai [redacted]

Familie [redacted]

ruhige Häuser mit persönlicher Note, [redacted] besondere Art, natürlich zu wohnen

Einatmen

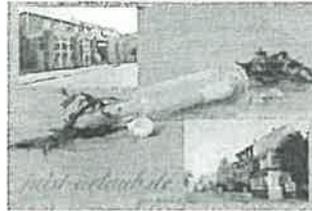
Durchatmen

Auftanken

Inselgemeinde Juist
an Rat und Verwaltung
Strandstraße 5
26571 Juist

Inselgemeinde Juist
Empf. 15. Juni 2015

juistness-hotel.de



e-mail

tägl.
von 6.00 U



Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“

Dienstag, 09. Juni 2015 ✓



Juist
die Insel,
die ich liebe ...

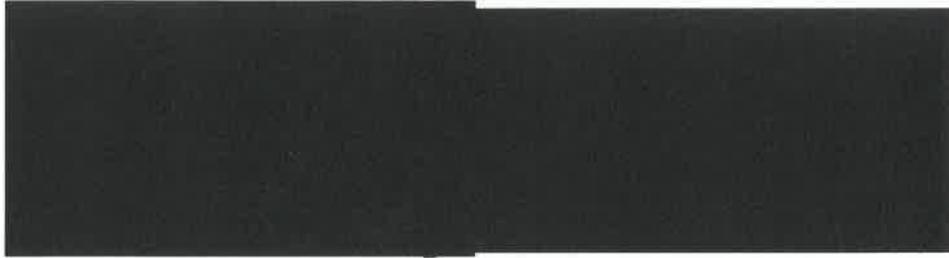
Sehr geehrte Damen und Herren,

In o.g. Angelegenheit erhalten Sie zur Wahrung von Frist und Form, in der Anlage zu diesem Anschreiben, erneut unsere Anfrage vom 04.05.2015 (vorab per E-Mail). Nun erfolgt diese im Rahmen Ihrer öffentlichen Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung.

Gleichfalls möchten wir mit diesem Schreiben noch einmal unser Interesse an der Erweiterung unseres Hotelbetriebs in der Friesenstraße [redacted] bekräftigen.

Über eine positive Rückmeldung würden wir uns sehr freuen.

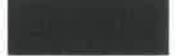
Mit freundlichen Inselgrüßen



ALLEIN-REISENDE



schmachten un gefitt



Anlage

- Anfrage vom 04.05.2015



Wiederherstellung historisches 2.Ober-/Dachgeschoss und Steigerung der Wirtschaftlichkeit.

von

26571 Juist

an

Inselgemeinde Juist
- Verwaltung
- Gemeinderat
- Planungsbüro NWP
26571 Juist

04.05.2015

aktuelle Änderung der Bebauungspläne auf Juist Überplanung Friesenstraße auf Juist

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Zeit befinden sich bekanntlich die Bebauungspläne der Insel in Überarbeitung. Wir bitten Sie zu prüfen, ob die Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl des o.g. Grundstücks an das Niveau der Nachbarzone (Strandstraße-Ecke-Wilhelmstraße) möglich ist.

Grundflächenzahl (GRZ): von 0,8 auf 1,0

Geschossflächenzahl (GFZ): von 2,0 auf 2,4

Nachfolgend schildern wir Ihnen den Hintergrund unserer Anfrage:

Um den Hotelbetrieb langfristig zu erhalten ist eine deutliche Steigerung der Wirtschaftlichkeit erforderlich. Bereits im Jahr 2013 wurde mit der Schaffung zweier Ladenlokale zur gewerblichen Dauervermietung ein erster Schritt zur Entschärfung des wirtschaftlichen Leistungsdrucks auf den Hotelbetrieb getan. Dieser Schritt ermöglichte bei unverändertem Hotelbetrieb die Ergebnisse zu verbessern. Jedoch bleibt die aktuelle Anzahl an Gästezimmern unzureichend.

Zur Festigung der wirtschaftlichen Lage planen wir langfristig die Aufstockung des Gebäudes, um die Anzahl der Gästebetten und damit dem Umsatz zu steigern. Bereits Ende der 70er-Jahre befasste sich unsere Familie mit dieser Maßnahme. Es stellte sich jedoch heraus, dass eine Erweiterung bei den gegebenen baulichen Vorgaben wirtschaftlich nicht zielführend war. Daher wurde das Vorhaben verworfen.

Eine Aufstockung soll ähnlich dem historischen Vorbild mit einem weiteren Obergeschoss nebst Satteldach hergestellt werden. In Folge des gehobenen Standards der Gäste insbesondere in der Raum- und Badezimmergröße ist eine bauliche Veränderung in diesem Ausmaß unumgänglich. Eine seitens der städtebaulichen Entwicklung ungewollte andere Nutzung der neuen Flächen ist durch die bereits vorhandene Beschränkung „Hotel“ ausgeschlossen und stellt somit kein Risiko dar.

Mit unserem Vorhaben streben wir an im Bereich der Drei-Sterne-Hotellerie zu wachsen. Dieses Marktsegment ist auf Juist in den letzten Jahren durch den Verkauf vieler gewerblicher Immobilien stark zurück gegangen und unterrepräsentiert. Zudem werden in naher Zukunft weitere Betriebe, ohne Nachfolger, in ähnlicher Größe altersbedingt aufgegeben. Trotzdem suchen Gäste auch weiterhin Unterkünfte in der Kategorie „für gehobene Ansprüche“.

Wir bitten Sie unser Anliegen zu prüfen und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall an unseren Sohn [REDACTED]. Dieser ist telefonisch unter [REDACTED] zu erreichen.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Freundliche Grüße

Grundstücksangaben

Grundstück: Gemeinde Juist
Friesenstraße [REDACTED]
Gemarkung Juist
Flur 3
Flurstück 38/1

Größe: 706m²

Eigentümer: [REDACTED]

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (aktuell/geplant)

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0 (aktuell/geplant)

Kellergeschoss: Lager, Heizung, Spülküche und Personalzimmer

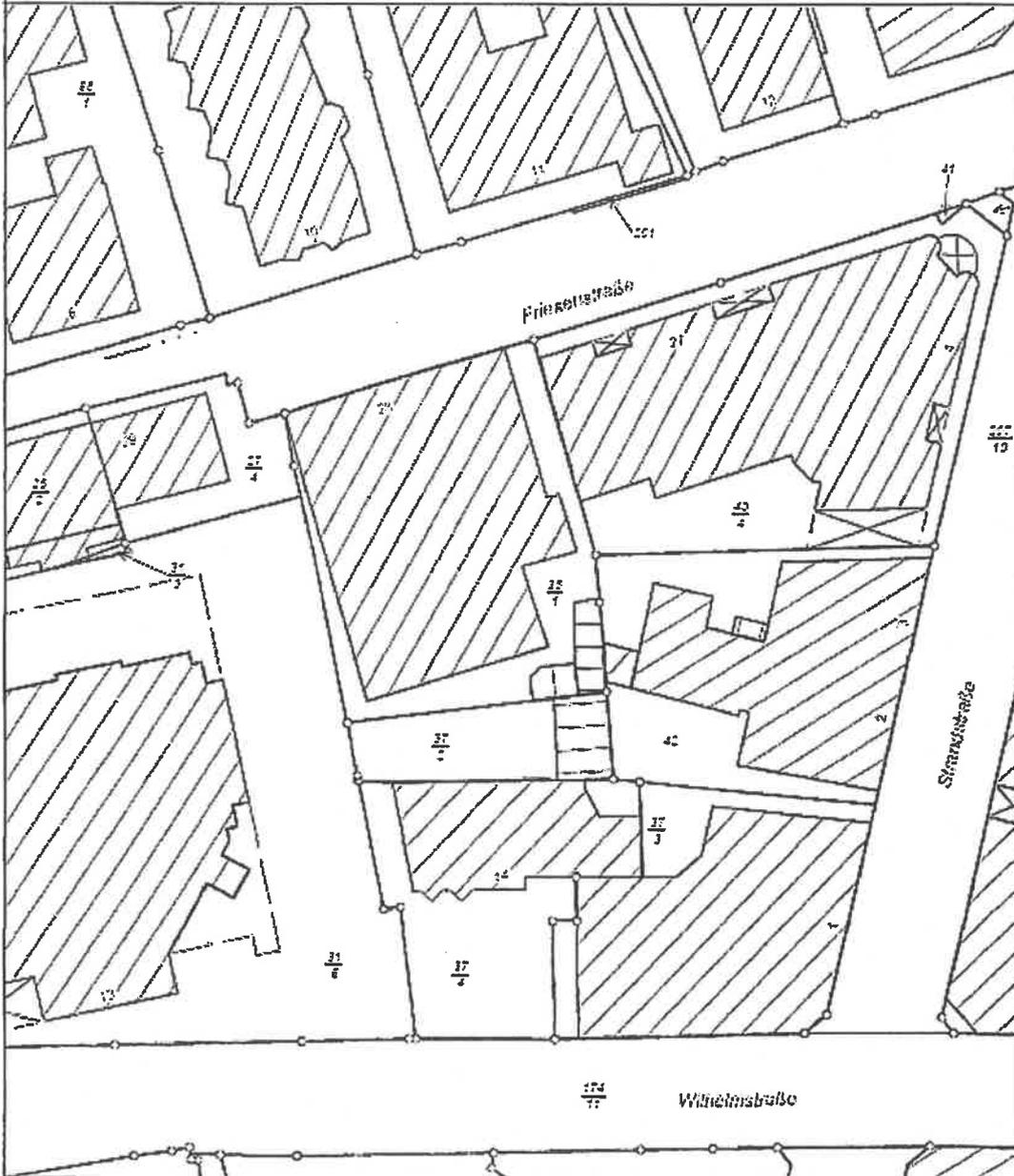
Erdgeschoss: Hotelbereich (Foyer, Küche, Frühstücksraum, Seminarraum, Gruppenraum, Toiletten und Büro) sowie zwei Ladenlokale (Einzelhandel) zur Straßenseite

Obergeschoss: 3x Doppelzimmer
1x Doppelapartment
2x großes Einzelzimmer
3x kleines Einzelzimmer



Gemeinde: Juist
 Gemarkung: Juist

Flur: 3
 Flurstück: 00035/001



Verantwortlich für den Inhalt
 LGLN Regionaldirektor Aurich
 - Katasteramt Nordharz - Fortschungsstand: 25.03.2011
 Bereitgestellt durch

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugehörigen Angaben sind amtlichen Vermessungsdaten und stehen unter der Verantwortung des Vermessungsamtes vom 12. Dezember 2002 (BfN, CofR 2002) gestellt. Die Verantwortung für richtige oder wirtschaftliche Zwecke und die amtliche Weitergabe ist nur im Falle der ausdrücklichen Vermessungs- und Katasterbehörde zu tragen.

Zeichen:

Datum: 15.03.2011

Die Genauigkeitsangabe ist aus dem Kart. Hinweis Maßstab abgeleitet, eventuelle eingeschränkte Genauigkeit.

aktuelle Ansicht

Nordseite



Südseite



historische Ansichten (1925)

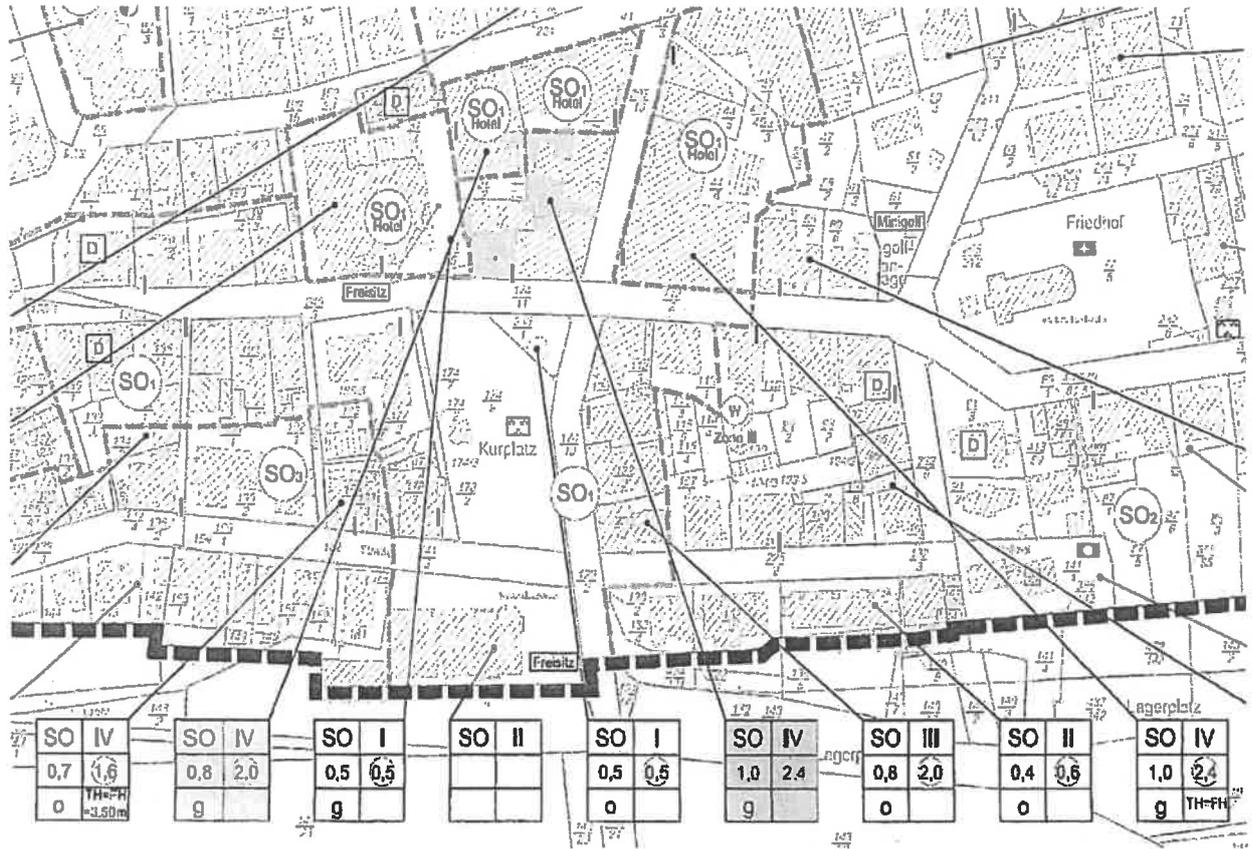
Nordseite



Südseite



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ (Zonen)
 (Veröffentlichung im Bürgerinfoportal, Tagesordnung Bauausschuss 07.05.2015)



Vergleichsansichten Flurstücke 37/4, 37/3 und 42



E4

Wiederherstellung historisches 2.Ober-/Dachgeschoss und Steigerung der Wirtschaftlichkeit.

von
Hotel und Haus [REDACTED]
26571 Juist

an
Inselgemeinde Juist
Jens Wilde
26571 Juist

17.07.2015

aktuelle Änderung der Bebauungspläne auf Juist
Überplanung Friesenstraße [REDACTED] auf Juist

Sehr geehrter Herr Wilde,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 27.06.2015. In der Anlage erhalten Sie nachfolgende Unterlagen:

- Auszug Bestandsverzeichnis aus dem Grundbuch
- Liegenschaftsgrafik im Maßstab 1:500
- überschlägige Flächenberechnung
- Grundriss Kellergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Ladenlokale im Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss

Zur Zeit befinden sich nach unserem Kenntnisstand ca. 882m² Geschossfläche auf dem Grundstück. Wenn wir das Vorhaben umsetzen, sind wir gezwungen aus wirtschaftlichen Gründen das Maximum das dem Grundstück herauszuholen, um die Baukosten zu optimieren. Laienhaft durch uns überschlägig ermittelt, hätte dieses eine Erweiterung in Höhe von ca. 600m² zur Folge. Daher bitten wir weiterhin um Angleichung dieser Kennziffer an der Nachbarniveau.

Bezüglich der Grundflächenzahl gehen wir davon aus, dass zusammen mit den Nebengebäuden (Schuppen Süd-Ost-Ecke des Grundstücks) die maximale Ausnutzung bereits erreicht ist. Diese Nebengebäude sind abgängig und sollen nach Rücksprache mit den Nachbarn erneuert werden. Gerne hätten wir auch hier die Chance der Umgestaltung, damit dort Kühlhäuser für Waren und der Zwischenlagerung von Biomüll untergebracht werden können. Dieses hätte ggf. eine Ausweitung zur Folge. Konkrete Pläne liegen diesbezüglich noch nicht vor.

Die betroffenen Grundstücke zwischen dem Hotel Atlantic und der Strandstraße betrachten wir, insbesondere aufgrund der geschlossenen Bauweise, als Einheit. Daher sehen wir auch aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung keinen Nachteil darin für diesen „Block“ einheitliche Vorgaben festzulegen. Ähnlich wird dieses auch von den Ratsmitgliedern beurteilt, mit denen wir bereits über unser Vorhaben gesprochen haben.

Die gewünschten Unterlagen des gemeinsamen Antrags mit der Familie Worch reichen wir Anfang nächster Woche nach.

Für Ihre Bemühungen vielen Dank im Voraus.



Grundbuch von
Juist

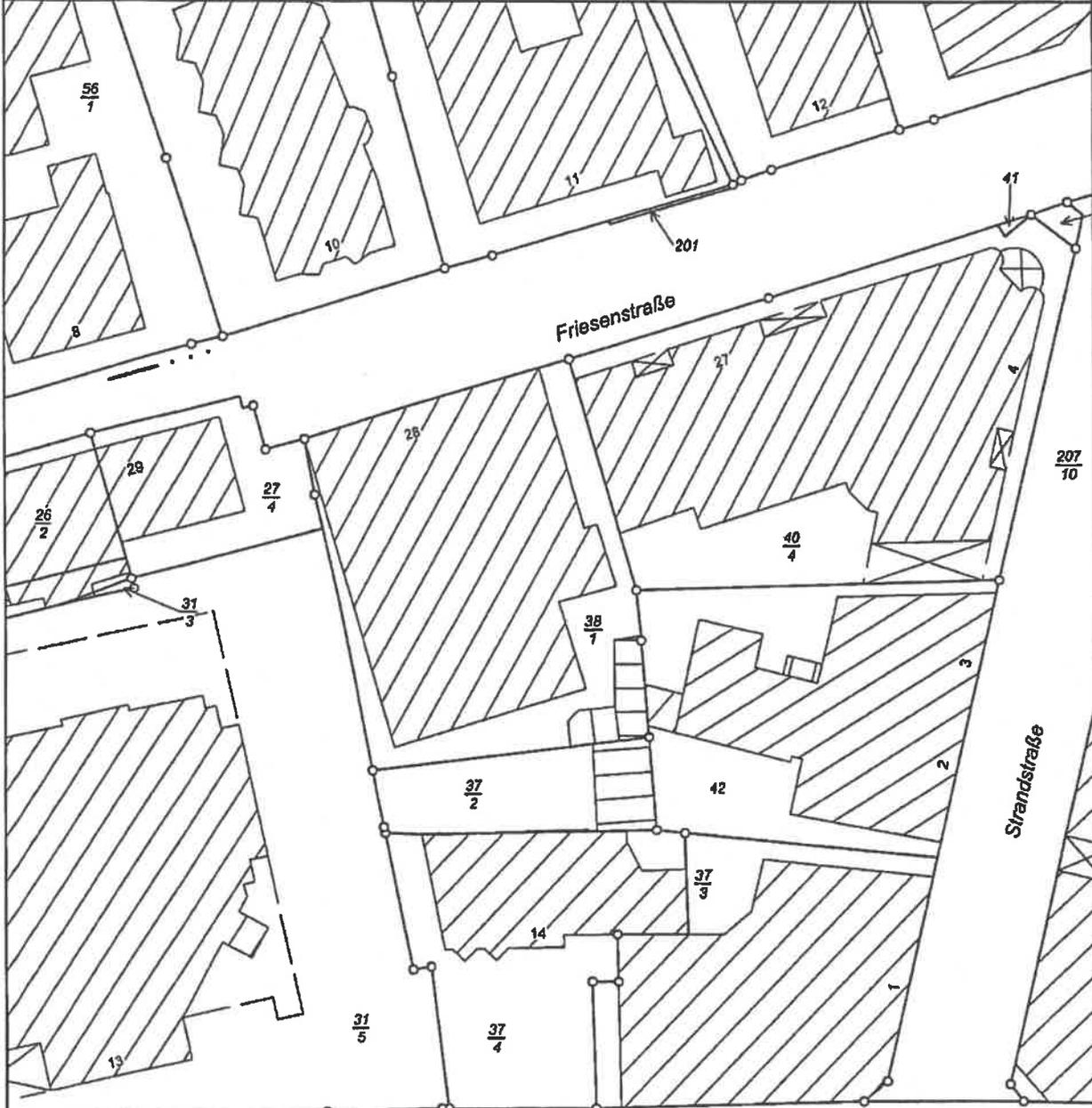
Amtsgericht
Norden

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück b	Liegenschaftsb. c/d	Wirtschaftsart und Lage e	ha	a m²
1	2						4	
1	-	Juist	3	38/1		Gebäude- und Freifläche, Friesenstr. 28	7	06



Gemeinde: Juist
Gemarkung: Juist

Flur: 3
Flurstück: 00038/001



Verantwortlich für den Inhalt
LGLN Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Norden - Fortführungsstand: 29.03.2011
Bereitgestellt durch

Zeichen:

Datum: 19.08.2011

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Grundrißdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet; eventuell eingeschränkte Genauigkeit.

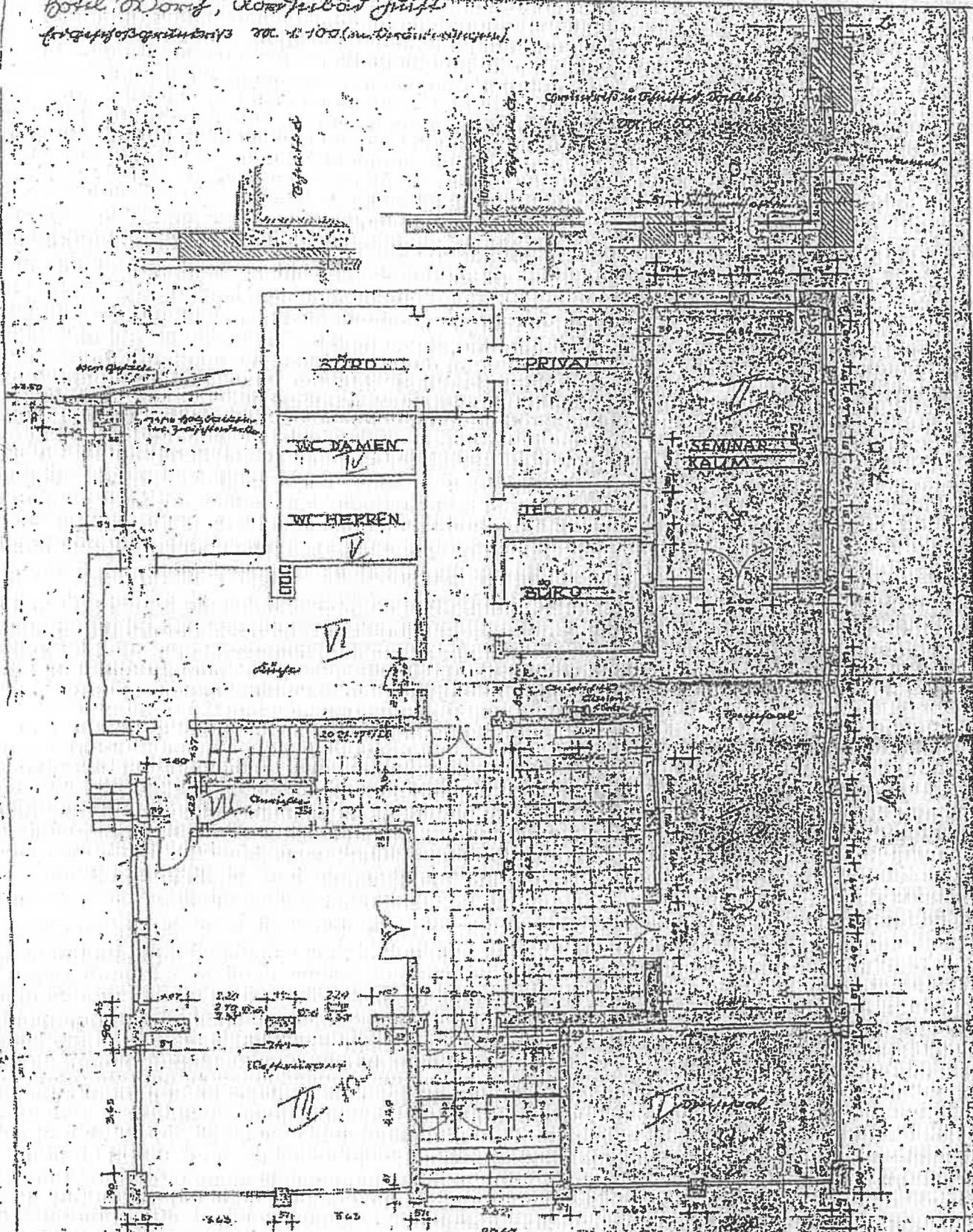
Wohn- und Nutzflächenberechnung
 auf Basis der Kellergeschosszeichnung aus 1947 und der Berechnung von Architekt Horst Hünig vom 11.06.1976
 Fritsenstraße 28, Jülist

Erd- und Obergeschoss laut Architektenberechnung

	Ost - West	X	Nord - Süd	Summe in m	Summe in m	Fläche in m²									
Kellergeschoss															
Nord-Ost	4,58	2,50						5,11	3,00				7,08	8,11	57,42
Süd-Ost	2,30	2,10					4,40	4,40					4,40	4,40	19,36
Nord-West	2,00	4,00	0,30	0,30			1,90	1,90					6,60	1,90	12,54
Süd-West	3,70	2,00	4,00	4,00	4,70		3,00	2,50	2,90	3,00			14,40	11,40	164,16
Gesamtfläche															253,48
															882,21

Julist. 30.08.2012

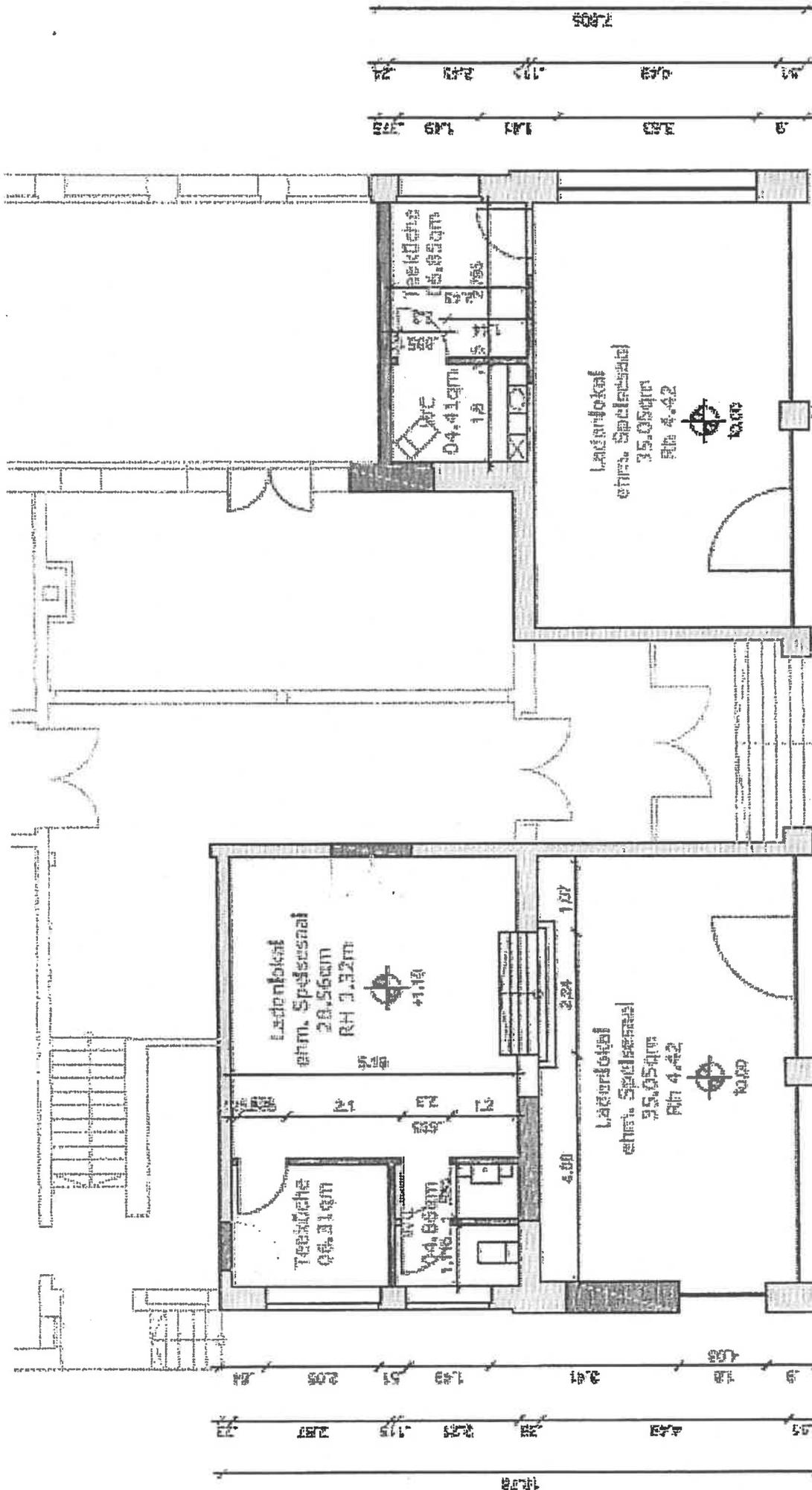
Hotel Dorn, Dorfplatz 1
 für 200 Personen (mit 100 Zimmern)



Fischer & Co.

Entwurf vom 1. Juni 1950
 BÜRO FÜR ARCHITECTUR- u. BAULEITUNG
 DIPL.-ING. GERT LICHTENMANN
 HILDEBRUNNSTR. 11, RUF 3 90
 TRAIL- u. WINDENBURG-PLATZ 2
 7053 SIECKINGEN, HANNOVER 103131

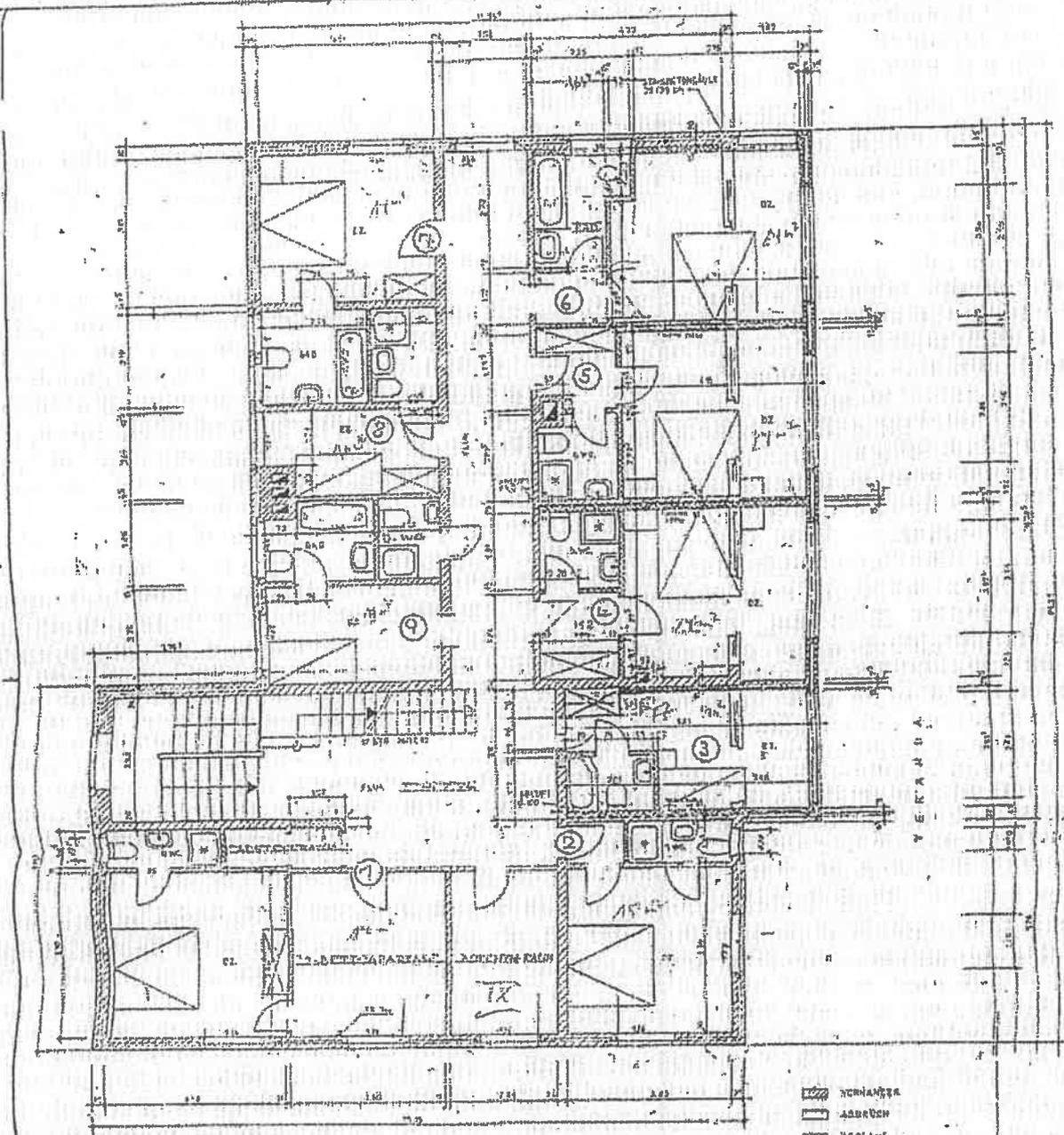
KONZESSTON D 212 3996



51	1.08	1.8	1.05	51	4.00	1.5	1.00	51
	3.24	3.24	3.04		3.24		3.24	
51	51	51	0.71				0.85	1.01
							2.13	
0.03								

51	1.5	1.08	51	1.00	1.5	1.00	51
	3.24	3.24	3.24		3.24		3.24
51	4.70	2.24	2.24	1.37	51		
							0.03

Architectural drawing

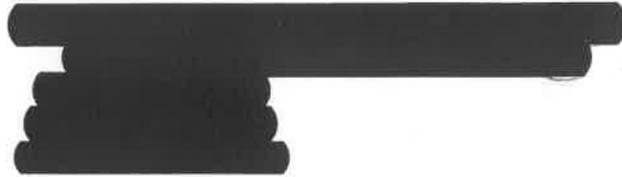


1. OBERGESCHOSS

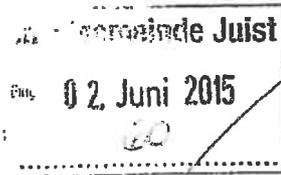
- VERMÄCHER
- ABRUCH
- BEPLAN

A. B. M. J. & C. ARCHITECTS 100 N. BROADWAY NEW YORK, N. Y.	J. J. JACOBSON ARCHITECT 100 N. BROADWAY NEW YORK, N. Y.	JACOBSON ARCHITECT 100 N. BROADWAY NEW YORK, N. Y.	JACOBS ARCHITECT 100 N. BROADWAY NEW YORK, N. Y.
--	---	---	---





Inselgemeinde Juist
Strandstraße 5
26571 Juist



Osnabrück, den 30.05.2015

B-Plan Nr. 09 /
Neufassung B-Plan Nr. 1 Kurgebiet Ortsmitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

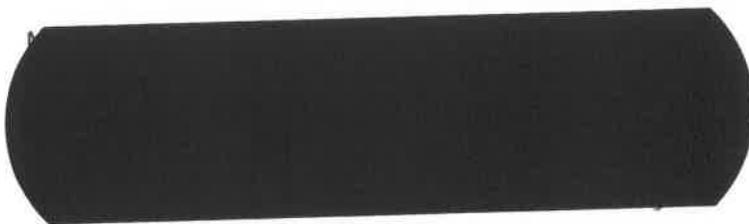
wie ich erfahren habe, ist für den o.a. Bebauungsplan das Bürgerbeteiligungsverfahren und das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet worden.

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Juist, Flur 7, Flurstück 145 & 146 (Carl-Stegmann-Str. ●) das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Das Flurstück 145 ist bebaut, das Flurstück 146 nicht (Brachfläche).

Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes ist unter anderem eine bauliche Verdichtung im Kernbereich der Insel. Ich rege daher an, zu prüfen, ob die von mir beschriebene Brachfläche (siehe beiliegender Lageplan) künftig als Baufläche festgesetzt werden kann.

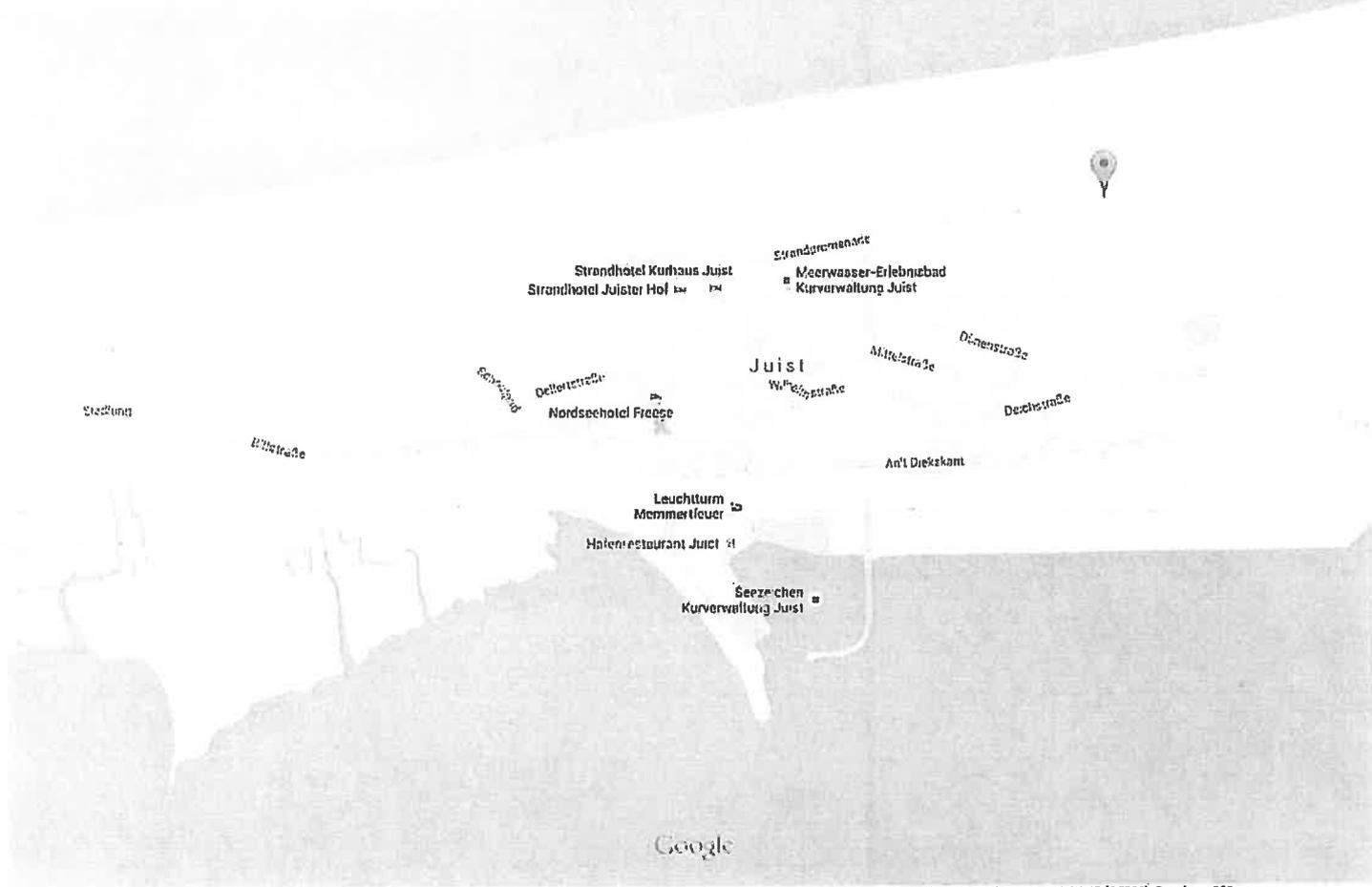
Ich werde mich bemühen, das südlich dieser Fläche gelegene Grundstück des Landes (ehemalige Deichfläche) zum Teil hinzuzuerwerben, damit entsprechende Abstandsflächen geschaffen werden können.

Gerne bin ich bereit die Einzelheiten in Ihrem Hause persönlich vorzutragen.



Google hilft uns bei der Bereitstellung unserer Dienste. Durch die Nutzung unserer Dienste erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies setzen. [Mehr erfahren](#) [OK](#)

Fotos · In der Nähe suchen



Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google 200 m

Von: [REDACTED]
An: bauverwaltung@jst.de
Datum: 06/17/2015 02:19 PM
Anlagen: 15-06-17 Skizze Änderung BPlan.pdf (135 kB)
Betreff: Änderung Bebauungsplan

E6

Sehr geehrter Herr Wilde,

wie besprochen, sende ich Ihnen im Anhang eine Skizze bezüglich der Bebauungsplan-Änderung im Bereich Carl-Stegmann-Straße. Prinzipiell sollte die ausgewiesene überbaubare Fläche bis auf 3m an die westliche Grundstücksgrenze herangezogen werden. Zur Strasse hin - der bestehenden Bebauung folgend - ebenfalls in 3m Abstand. Am Deich sollte die Fläche der Grundstücksgrenze folgend verändert werden.

Mit welchen Kosten ist bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes zu rechnen?

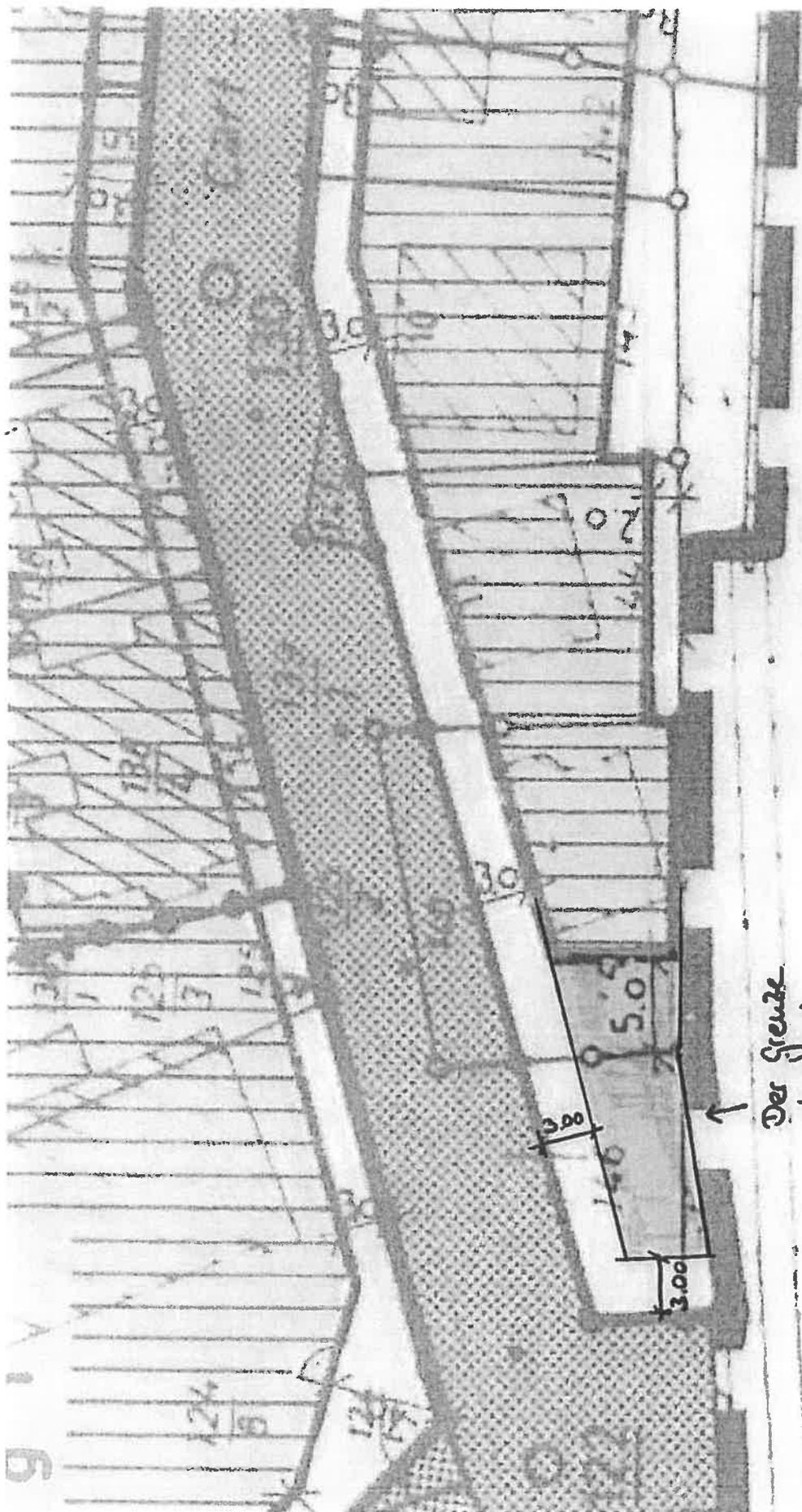
Falls Sie Fragen haben, bin ich morgen mobil über [REDACTED] bis Mittag erreichbar. Ansonsten melde ich mich in der kommenden Woche zwecks weiterer Schritte bei Ihnen.

Vielen Dank

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]
Architektin

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
30449 Hannover



Der Grenze
folgend

Vorschlag
Änderung
B-Plan

17.06.2015



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] 26 571 JUIST
[Redacted]

Inselgemeinde Juist
Er. 22. Juni 2015
.....
/60

Juist 22.06.15
E 7

Gemeinde Juist / Landkreis Aurich
z.Hd.Herrn Bürgermeister D.Patron

26 571 Juist

Betr: .Einspruch Bebauungsplan Kurgebiet Ortsmitte Friesenstr. [Redacted] Plan Nr.199 / 7 Eingabe

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Patron

Hiermit weise Ich darauf hin, dass meines Erachtens die Darstellung für das oben genannte Gebiet nach meiner Meinung einer Enteignung gleichkommt.
Ich fühle mich in meinem Persönlichkeitsrecht der freien Wohnungswahl eingeschränkt.
Ich denke dabei in meinem Alter an den ebenerdigen/ barrierefreien Zugang der Wohnung.
Ferner entstehen bei eventuellem Verkauf grosse Nachteile.
Ich protestiere/erhebe Einspruch gegen Die im Bebauungsplan erklärte Massnahme und bitte,
Nach Rücksprache mit mir,um Änderung.
Ich behalte mir vor,alle möglichen Aktionen einzuleiten und eventuell auch auf dem Rechtswege
Meine Vorstellungen zu realisieren.

In der Hoffnung auf eine beiderseitig akzeptable Lösung verbleibe ich mit bestem Gruss
[Redacted]
[Redacted]

Der obige Text wurde via Einschreiben mit Rückschein zugestellt.

E9 11 11 11



26571 Juist
Inselgemeinde Juist
an Rat und Verwaltung
Strandstraße 5
26571 Juist

Inselgemeinde Juist
Eing. 29. Juni 2015
Klein / Co

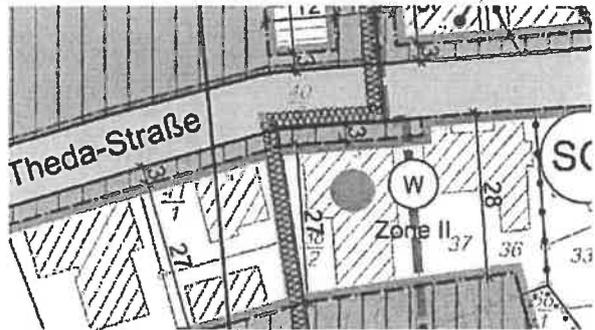
Kopie an BGM

08.06.2015

Bebauungsplan „Ortsmitte“ Juist

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihrer Veröffentlichung des neuen Bebauungsplans konnte ich nebenstehenden Ausschnitt entnehmen. Demnach beginnt die bebaubare Fläche meines Grundstücks erst nach den ersten drei Metern ab der Straße und nicht wie bei meinen Nachbarn zur Ostseite bzw. wie bisher direkt an der Straße bzw. Gehweg.



Im unten abgebildeten Foto sowie auf jeder Flurkarte (Diese reiche ich auf Anforderung gerne nach.) können Sie erkennen, dass mein Grundstück bereits bis zur Straße bebaut wurde.

Die von Ihnen geplante Baugrenze hätte zur Folge, dass eine Veränderung oder Erweiterung meines Hauses zur Nordseite nicht mehr möglich ist. Jedoch möchte ich in den nächsten Jahren den Eingang zu meinem Restaurant erneuern und die Wohnungen erweitern. Bisher ist in einem Teilbereich lediglich das Grundstück mit einem Kellerraum bebaut.



Ich bitte Sie darum, die von Ihnen festgelegte Grenze der Bebauung bis an die Straße um ein Grundstück nach Westen zu verschieben. Dieses würde mir ermöglichen, den Bestand nach meinen Wünschen zu verändern und

niemanden benachteiligen. Schließlich befinden sich alle übrigen Häuser der Gräfin-Theda-Straße, westlich von meinem Grundstück, bereits im geplanten Abstand zur Größe von drei Metern.

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im Voraus und freue mich auf Ihre Rückmeldung.



Mit freundlichen Grüßen

T. N. V. 7

8.06.2015

Wiederherstellung historisches 2.Ober-/Dachgeschoss und Steigerung der Wirtschaftlichkeit.

von

26571 Juist

an

Inselgemeinde Juist

Jens Wilde

26571 Juist

17.07.2015

**aktuelle Änderung der Bebauungspläne auf Juist
Überplanung Friesenstraße auf Juist**

Sehr geehrter Herr Wilde,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 27.06.2015. In der Anlage erhalten Sie nachfolgende Unterlagen:

- Auszug Bestandsverzeichnis aus dem Grundbuch
- Liegenschaftsgrafik im Maßstab 1:500
- überschlägige Flächenberechnung
- Grundriss Kellergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Ladenlokale im Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss

Zur Zeit befinden sich nach unserem Kenntnisstand ca. 882m² Geschossfläche auf dem Grundstück. Wenn wir das Vorhaben umsetzen, sind wir gezwungen aus wirtschaftlichen Gründen das Maximum das dem Grundstück herauszuholen, um die Baukosten zu optimieren. Laienhaft durch uns überschlägig ermittelt, hätte dieses eine Erweiterung in Höhe von ca. 600m² zur Folge. Daher bitten wir weiterhin um Angleichung dieser Kennziffer an der Nachbarniveau.

Bezüglich der Grundflächenzahl gehen wir davon aus, dass zusammen mit den Nebengebäuden (Schuppen Süd-Ost-Ecke des Grundstücks) die maximale Ausnutzung bereits erreicht ist. Diese Nebengebäude sind abgängig und sollen nach Rücksprache mit den Nachbarn erneuert werden. Gerne hätten wir auch hier die Chance der Umgestaltung, damit dort Kühlhäuser für Waren und der Zwischenlagerung von Biomüll untergebracht werden können. Dieses hätte ggf. eine Ausweitung zur Folge. Konkrete Pläne liegen diesbezüglich noch nicht vor.

Die betroffenen Grundstücke zwischen dem Hotel Atlantic und der Strandstraße betrachten wir, insbesondere aufgrund der geschlossenen Bauweise, als Einheit. Daher sehen wir auch aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung keinen Nachteil darin für diesen „Block“ einheitliche Vorgaben festzulegen. Ähnlich wird dieses auch von den Ratsmitgliedern beurteilt, mit denen wir bereits über unser Vorhaben gesprochen haben.

Die gewünschten Unterlagen des gemeinsamen Antrags mit der Familie [REDACTED] reichen wir Anfang nächster Woche nach.

Für Ihre Bemühungen vielen Dank im Voraus.



Grundbuch von
Juist

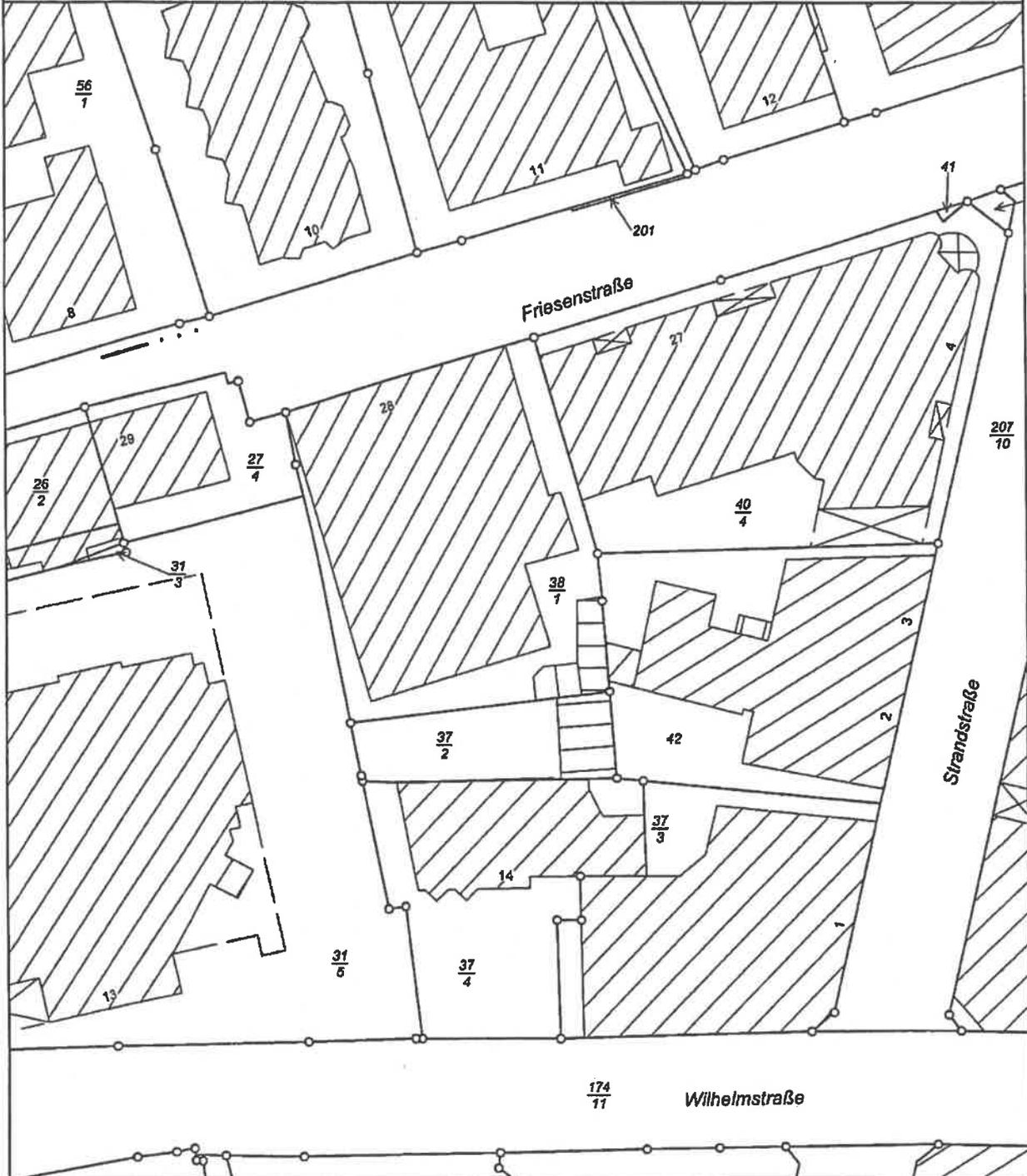
Amtsgericht
Norden

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Nennungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsb.	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	-	Juist	3	38/1		Gebäude- und Freifläche, Friesenstr. 28	7	06	



Gemeinde: Juist
Gemarkung: Juist

Flur: 3
Flurstück: 00038/001



Verantwortlich für den Inhalt
LGLN Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Norden - Fortführungsstand: 29.03.2011

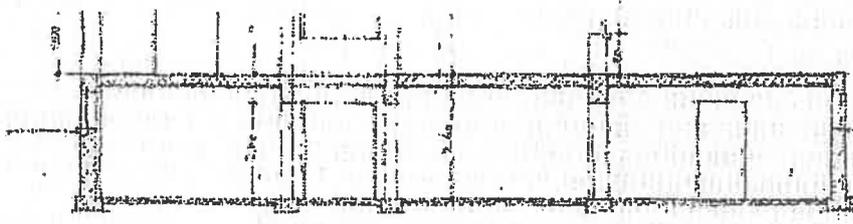
Bereitgestellt durch
[Redacted]

Zeichen:

Datum: 19.08.2011

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Grundrisstdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet; eventuell eingeschränkte Genauigkeit.



für Fensterbank

Altbau

Türschwelle

Türschwelle

Altbau

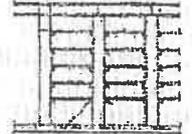
Türschwelle

Türschwelle

Türschwelle

Türschwelle

Stufenhöhe 140 mm



Stufenhöhe 140 mm

Stufenbreite 240 mm

Altbau

* B *

7.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

* C *

4.70

4.70

4.70

4.70

4.70

4.70

4.70

4.70

4.70

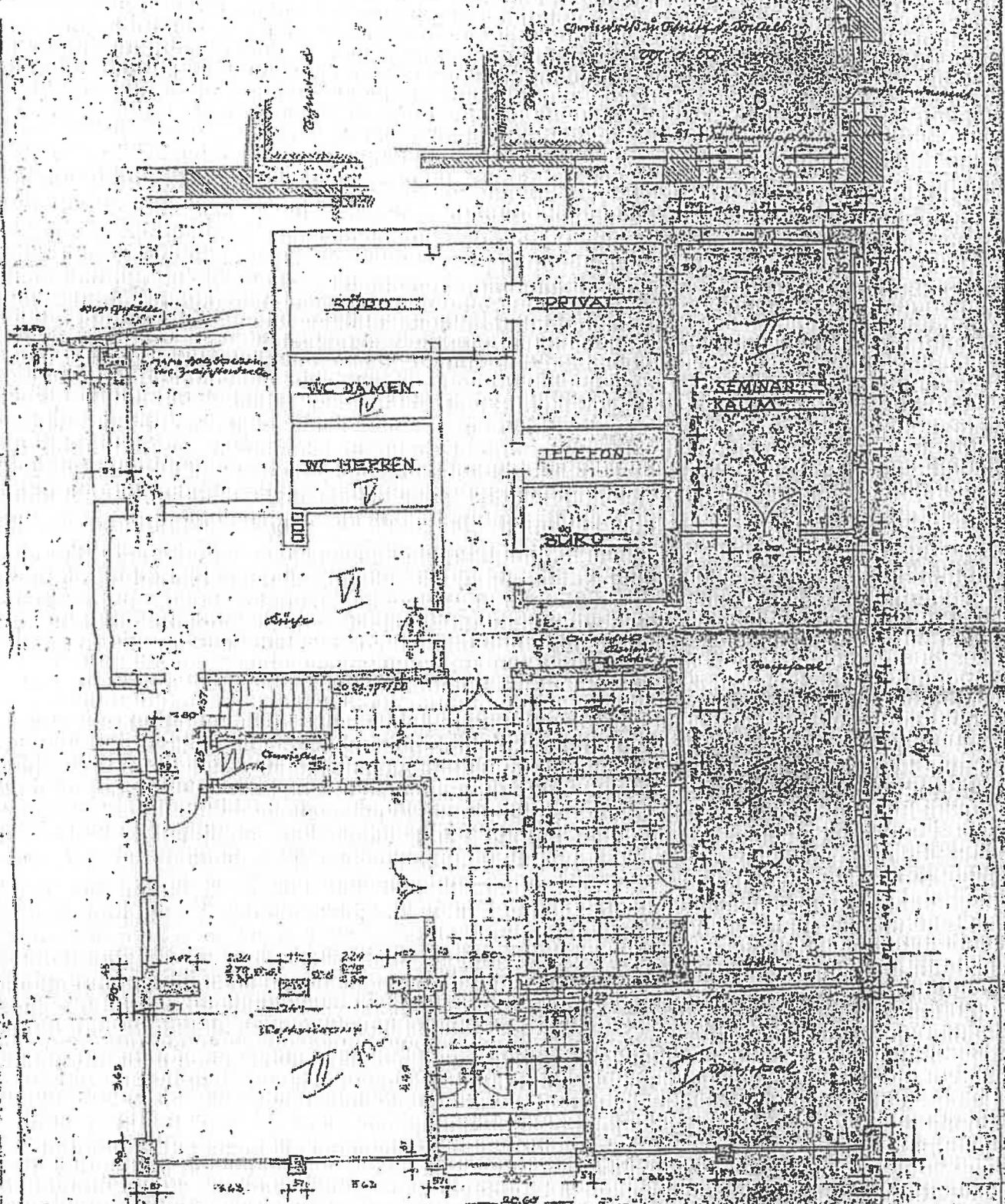
4.70

N

2.1.1920

Kellergeschoß HOTEL
Friesenstraße

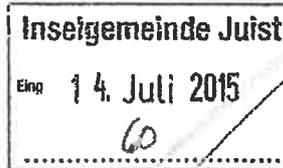
Hotel Dorn, Klosterfeldstr. 10
 1:100 (anhand der Originalpläne)



Friedrich

Gezeichnet am 1. Februar 1950
 DIPL. ING. GERD LICHTENMANN
 HILDESHEIMER RUF 320
 HAUPTVON HINDEBURG PLATZ 2
 POSTKONTOKONTO HANNOVER 15222

RECHENFOLIE KONZESSTON 02.11.1996



26571 Juist

An die
Inselgemeinde Juist
Strandstraße 5

26571 Juist

Auflagen des neuen Bebauungsplanes Nr.1 Kurgelbiet Ortsmitte der Inselgemeinde Juist

Projekt : [redacted] Auftraggeber : [redacted]
26571 Juist 26571 Juist

Sehr geehrte Damen und Herren,

03.07.15

bei der öffentlichen Vorstellung des neuen Bebauungsplanes am 19.Mai wurde unter anderem betont, dass inseltypische Eigenheiten, wie die straßenseitigen 1-geschossigen Verandavorbauten auf jeden Fall erhalten werden sollen, da sie eine besonderes Merkmal und eine Eigenart der Insel darstellen und einen besonderen Charme ausdrücken.

Dies sollte im B-Plan wieder zu finden sein.

Nun stellen wir fest, dass die Nordseite der Friesenstraße von der Gräfin-Theda-Str. bis zum Rathaus und die Gräfin-Theda-Straße hier nicht beachtet wurden, obwohl zahlreiche Häuser Veranden zur Straße seid sehr langer Zeit besitzen(z.B. Haus Ufen, Haus Südwind, Haus Antonia, Haus Helgoland...)

Das Haus [redacted] in der Gräfin-Theda-Str., als eines der noch verbliebenen Pensionsbetriebe, würde sehr Gerne für seine Gäste eine *Frühstückveranda*, wie sie Insel typischer nicht sein könnte anbauen. Dies ist aber nur möglich, wenn der neue Bebauungsplan auch an diesen oben genannten Straßen Eine **1-geschossige Bebauung mit Veranden** ermöglicht.

Das Haus [redacted] wurde vor dem Erstellen der Bebauungspläne und auch vor Inkrafttreten der NBauO errichtet.

Danach hat die Gemeinde auf dem hinteren Grundstück den vom Bauherren selber angelegten Garten als *Öffentliche Grünfläche* in dem alten B-Plan Nr. 9 festgelegt.

Als diese darf sie zur Berechnung von GRZ und GFZ nicht mit herangezogen werden.

Um den Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wäre jetzt der Zeitpunkt diese Festlegung zu überdenken. Das Gebäude wurde seinerzeit so genehmigt und gebaut. Es gab nie einen Anlass seitens der Gemeinde im Nachhinein nach Baufertigstellung im B-Plan 9 die Bebaubarkeit einzuschränken. Inzwischen wurde der *Öffentlichen Grünbereich* im B-Plan 9 (unverständlich, weil immer privat) in eine **Private Grünfläche** im neuen B-Plan geändert. Aber auch dies **schränkt die Bebaubarkeit des Grundstückes ein**. Mit der Festlegung des Bauteppichs verhindert man bereits eine Bebauung des westlichen Grundstückes.

Wir bitten um Beachtung der beiden oben genannten Änderungsvorschlägen und Verbleiben

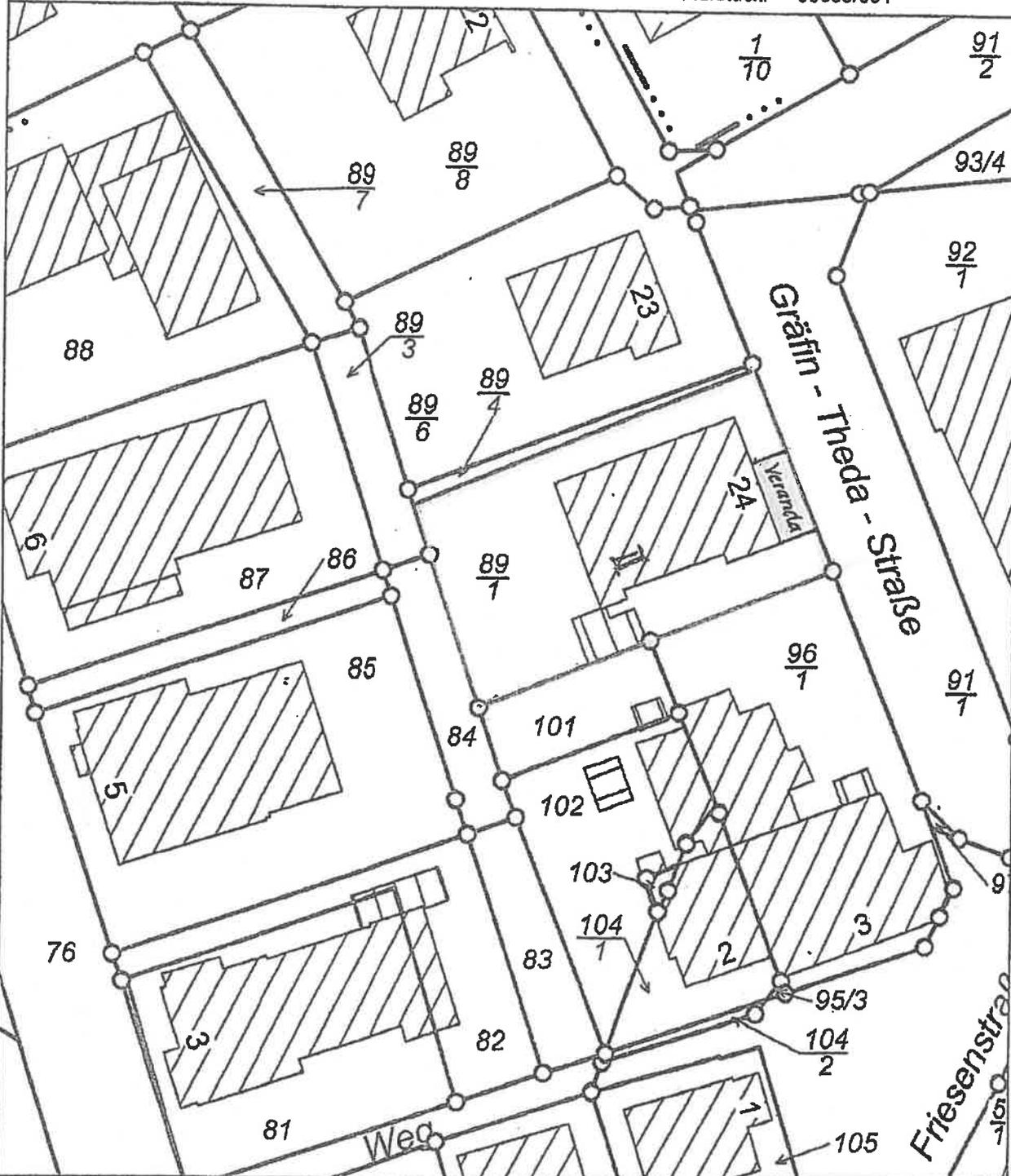
mit freundlichen Grüßen

[redacted]
26571 Juist



Gemeinde: Juist
Gemarkung: Juist

Flur: 7
Flurstück: 00089/001



Verantwortlich für den Inhalt

Behörde für GLL Aurich
- Katasteramt Norden -

Bereitgestellt durch

Behörde für GLL Aurich
- Katasteramt Norden -

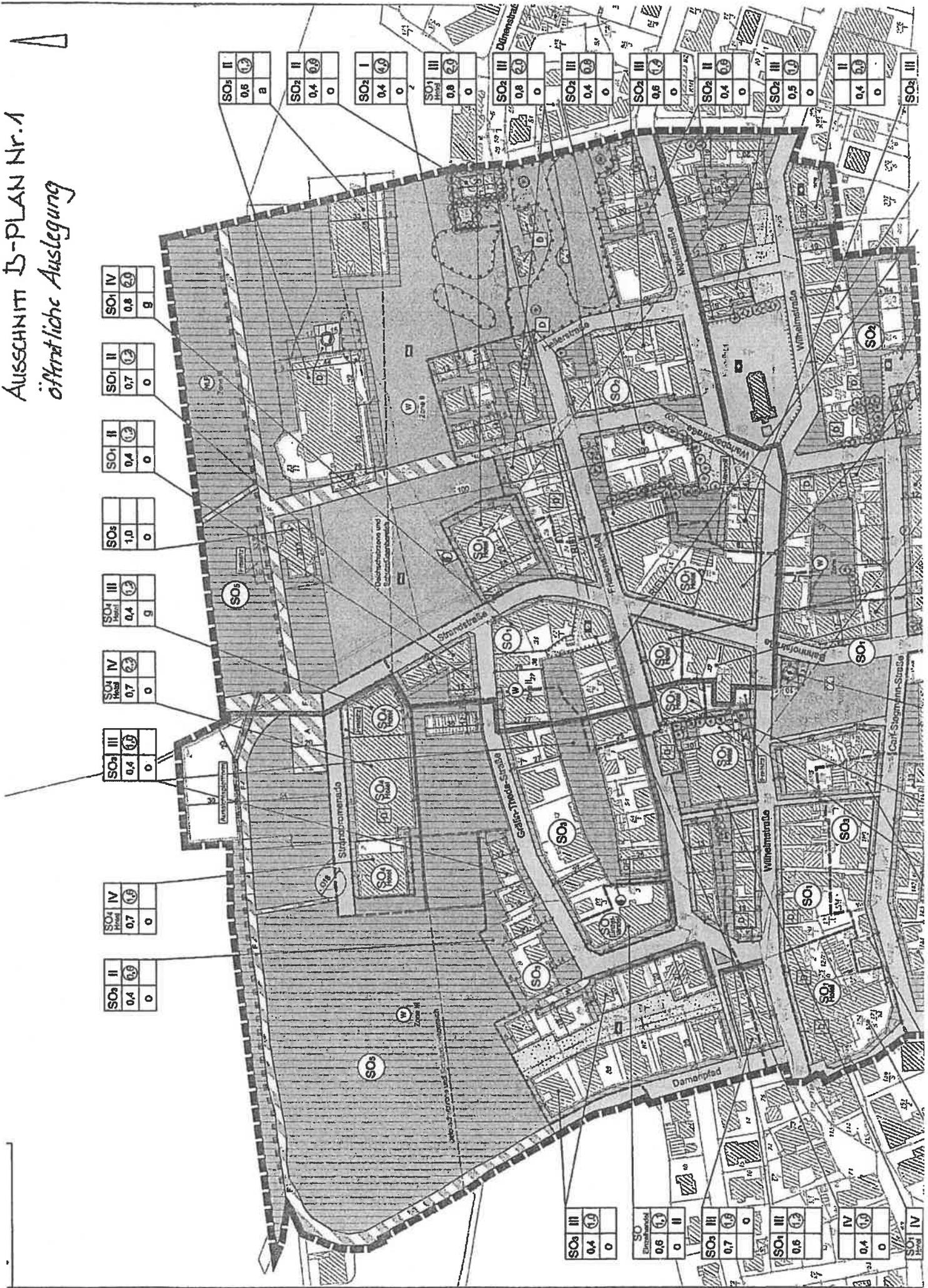
Zeichen: A 971 /2006

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Datum: 02.08.2006

Die Grundrisssdarstellung ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet; eventuell eingeschränkte Genauigkeit.

AUSSCHNITT B-PLAN Nr. 1
öffentliche Auslegung



SO ₄	IV		
SO ₄	II	0.7	0
SO ₄	II	0.4	0
SO ₂		1.0	0

SO ₄	III	0.4	0
SO ₄	IV	0.7	0

SO ₄	III	0.4	0
SO ₄	IV	0.7	0

SO ₄	III	0.4	0
SO ₄	IV	0.7	0

SO ₄	IV	0.7	0
SO ₄	II	0.4	0

SO ₄	II	0.4	0
SO ₄	II	0.4	0

SO ₂	II	0.6	0
SO ₂	II	0.4	0
SO ₂	I	0.4	0
SO ₄	III	0.8	0
SO ₂	III	0.8	0
SO ₂	III	0.4	0
SO ₂	III	0.6	0
SO ₂	II	0.4	0
SO ₂	III	0.5	0
SO ₂	II	0.4	0
SO ₂	III		

SO ₂	III	0.4	0
SO ₂	III	0.7	0
SO ₂	III	0.6	0
SO ₄	IV	0.4	0
SO ₄	IV		

SO ₂	III	0.6	0
SO ₂	III	0.7	0
SO ₂	III	0.6	0
SO ₄	IV	0.4	0
SO ₄	IV		

SO ₂	III	0.6	0
SO ₂	III	0.7	0
SO ₂	III	0.6	0
SO ₄	IV	0.4	0
SO ₄	IV		

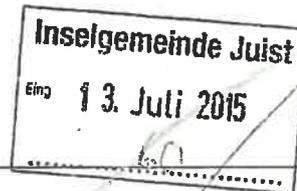
SO ₂	III	0.6	0
SO ₂	III	0.7	0
SO ₂	III	0.6	0
SO ₄	IV	0.4	0
SO ₄	IV		

SO ₂	III	0.6	0
SO ₂	III	0.7	0
SO ₂	III	0.6	0
SO ₄	IV	0.4	0
SO ₄	IV		

Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte"

E8

Von: [REDACTED]
An: gemeinde@juist.de
Datum: 12.07.2015 8:50



Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der zur Kenntnisnahme des Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" möchte ich folgenden Änderungsvorschlag unterbreiten:

Die Festsetzung, dass je Baugrundstück mindestens 10% der realisierten Geschossfläche, mindestens jedoch 20 m² als Fläche für Dauerwohnraum nachgewiesen bzw. geschaffen werden muss. Dies darf sich nicht auf Geschossflächen ab 200 m² beziehen! Ein Haus mit 199m² hat sicherlich mehr als genug Fläche für ein Ferienhaus.

Da die Inselgemeinde Juist ja einen weiteren Leerstand durch Zweitwohnungsbesitzer verhindern will, muss die Grenze herab gesetzt werden. Ab 50m² sind mindestens 20m² als Dauerwohnraum zu schaffen oder 10% der realisierten Geschossfläche.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Von: Architekturbüro [REDACTED]
An: Bauverwaltung@just.de Kopie: [REDACTED]
Datum: 06/19/2015 04:14 PM
Betreff: Friesenstrasse

Hallo Herr Wilde,

wie schon am Telefon besprochen, finden wir es für unser Projekt in der Friesenstrasse etwas ungünstig, daß Sie einen Abstand von 3,00 m der bebaubaren Fläche vom öffentlichen Grundstück in dem neuen Bebauungsplan Nr. 1 vor gesehen haben.

Vielleicht können Sie diesen Punkt bei Ihrer nächsten Besprechung noch einmal erörtern.

Danke für Mühe.

[REDACTED]