Gemeinde Juist
Bebauungsplan 1 „Ortsmitte“

Stellungnahmen aus der 1. Offenlage
vom 27.08.2015 bis 29.09.2015

LANDKREIS AURICH | Der Landrat

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	Datum
	IV/60-kem	30. September 2015

Bauleitplanung der Inselgemeinde Juist

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte"

–Stellungnahme gem. §4(2) BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB–

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

- Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 160 m vom Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer" und dem Natura 2000 Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer". Verteilt über den gesamten Bereich des Plangebietes befinden sich Dünen. Die vorhandenen Biotoptypen unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Dünen sind in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 01 als „gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG" festzulegen.
  Der südlich des Hotels an der Gemeindestraße „Strandpromenade" vorhandene Bereich unterliegt ebenfalls dem besonderen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG (geschützte Düne). Die Verwirklichung von Vorhaben, wie z.B. Stellflächen oder Nebenanlagen bedarf einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG. Die Naturschutzbehörde kann eine Ausnahme zulassen, wenn die Ausnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist und wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Außerdem besteht in besonderen Fällen auch die Möglichkeit einer Befreiung (§ 67 BNatSchG in Verbindung mit § 41 NAGBNatSchG).
  Der Ausnahmeantrag nach § 30 BNatSchG ist parallel zum Bauleitplanverfahren zu stellen. In dem Ausnahmeantrag sind die Art und der Umfang des Eingriffs, die betroffenen Biotoptypen sowie die Art

LANDKREIS AURICH
Telefon 04941/16-0
www.landkreis-aurich.de

Sparkasse Aurich-Norden
BLZ 283 500 00
Konto-Nr. 90 027

IBAN-Nr. DE73 2835 0000 0000 090027
SWIFT-BIC BRLADE21ANO

und der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen zu beschreiben.
Eine Ausnahme der Naturschutzbehörde kann erteilt werden, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.
Ich weise bezüglich der alten Bebauungspläne 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 geschützter 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.

- Die Altbaumbestände auf den neu festgesetzten Bauflächen sind als zu erhalten festzusetzen. Die in den bestehenden Bebauungsplänen als zu erhalten festgesetzten Bäume sind unbegründet zu übernehmen (Bsp. B-Plan 8A).

- Durch die Erweiterung der Überbaubaren Fläche an der Carl-Stegmann-Straße wird ein „Baugrundstück" (Flur 7, Flurstück 146) mit einer Größe von insg. 127qm geschaffen (< Mindestgrundstücksgröße von 250qm). Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 könnten hier maximal 51qm Grundfläche realisiert werden. Aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände und dem 3-eckigen Grundstückszuschnitt ist eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks offensichtlich nicht möglich. Auf diesem Flurstück eine überbaubare Fläche festzusetzen wäre abwägungsfehlerhaft, sofern es nicht mit dem benachbarten Flurstück 145 ein gemeinsames Grundstück bildet.

- 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. Die erforderlichen Nachweise fehlen nach wie vor. Die Überschreitung beschränkt sich auf einen sehr kleinen Bereich, in den übrigen Bereichen wird die Obergrenze gem. §17 BauNVO eingehalten oder unterschritten. Die Begründung in Kapitel 3.1.3.1 kann daher nicht nachvollzogen werden. Es ist städtebaulich nicht begründet, welche „herausragende" Bedeutung der Bahnhofstraße zwischen Wilhelmstraße und Friesenstraße zukommt, die eine Überschreitung der Obergrenze notwendig macht.

- Durch die Unterbrechung der Linie zur Abgrenzung der SO-Gebiete durch Straßen ist der Plan weiterhin sehr unübersichtlich und kaum lesbar. Die Abgrenzungs-Linie sollte nicht unterbrochen werden.
  Die Festsetzungen bezüglich der Ausnutzung und Bauweise können zudem in vielen Fällen innerhalb des jeweiligen Geltungsbereichs dargestellt werden. Diese Änderungen der Darstellung würden die Anwendung des Plans deutlich erleichtern.

Hinweise

- Im Umweltbericht unter Pkt. 2.1.1 (letzter Absatz) wird angemerkt: *„Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Aurich werden wertvolle Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften für das Plangebiet nicht abgegrenzt."* Der Landschaftsrahmenplan liegt lediglich im Entwurf vor. Eine detaillierte Begrenzung der besonders geschützten Bereiche wurde nicht vorgenommen.
- 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 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)

- Die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrage

- Kempf -

LANDKREIS AURICH | Der Landrat

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Amt 60
Abt. 60-1

Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche
Gewerbestr. 61
26624 Südbrookmerland

Auskunft erteilt:
Frau Poppen

Zimmer-Nr:
L 1.01

Telefon:
04941-16-6616

Telefax:
04941-16-6699

E-Mail:
mpoppen
@landkreis-aurich.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
IV/60.1-Mail v. 01.09.2015	66 10 14	29.09.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Juist

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte"

Straßenrechtliche Beurteilung:

Durch die Planungen der Stadt in dem o.a. Plan werden straßenbaurechtliche Interessen und Belange nicht direkt betroffen.

Es werden keine Bedenken erhoben.

Wasser- und Deichrechtliche Beurteilung:

Aus wasser- und deichrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise/Auflagen:

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne liegt vollständig im festgesetzten Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Juist. Nicht unerhebliche Flächen-anteile liegen sogar in der Schutzzone II (Bpl. Nr. 1) bzw. im Brunnenfeld West (Bpl. Nr. 4), das faktisch einer Schutzzone II entspricht. Dieser grundlegende Umstand wird in der Begründung nicht hinreichend gewürdigt.
Die einschlägigen Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1969 (§ 5 u. 6) sowie die landesweite Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.
Darüber hinaus ist die Darstellung im Umweltbericht (Pkt. 2.1.2) über den Grundwasserleiter falsch, hier ist zwingend eine Korrektur erforderlich. Es handelt sich vielmehr um ein Süßwasservorkommen, dass zur Trinkwassergewinnung genutzt wird und entsprechend zu schützen ist.

LANDKREIS AURICH
Telefon 04941 16-0
www.landkreis-aurich.de

Sparkasse Aurich-Norden
IBAN:
DE73 2835 0000 0000 090027
SWIFT-BIC:
BRLADE21ANO
Gläubiger-ID:
DE03AUR00000102250

Zukünftige Baumaßnahmen im Schutzgebiet, die mit einer Wasserhaltung einhergehen, bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Im Kapitel 3.1.1 der Begründung zum Bplan Nr. 1 werden Kühlanlagen bis 30 m^2 außerhalb der bebaubaren Fläche zugelassen. Mit Blick auf den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (Kühlmittel, Kompressorenöle) ist hier ein besonderes Augenmerk auf die sichere Aufstellung (z.B. undurchlässige Wannen) und den sicheren Betrieb zu legen. Kühlanlagen außerhalb der Bebauung sind in Zone II ganz zu vermeiden. Es dürfen nur biologisch leicht abbaubare Kühlmittel verwendet werden.

Im Auftrage

-Poppen-

NLWKN

NLWKN – Betriebsstelle Norden - Norderney –

NWP GmbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

EINGEGANGEN
30. Sep. 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	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	Datum
Ja/ He 26.08.2015	21102-01-03-2015-043	04931/947-140	25.09.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauBG

Stellungnahme des Trägers der Deicherhaltung und Schutzdünensicherung

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. Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes befinden sich innerhalb der gemäß Niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Schutzdünen. Gemäß § 14 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünensicherung 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, Verkehrsflächen, 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 kennzeichnen, in denen jede Benutzung *grundsätzlich* verboten ist. Diese Auflagen sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Der Bebauungsplan und die dazu gehörigen Anlagen sind entsprechend zu ändern.

Zum Bebauungsplan

Die textliche grün eingefärbte Bezeichnung „nach dem NDG gewidmete Schutzdünen" erweckt den Anschein, dass es sich bei den Schutzdünen lediglich um öffentliche Grünflächen handelt. Tatsächlich liegen jedoch auch Verkehrsflächen, Aussichtsplattform, Freisitz, Sondergebiete etc. in den Schutzdünen. Es ist eine eindeutigere Darstellung zu wählen.

Zur Planzeichenerklärung

Der in der Planzeichenerklärung verwendete Begriff „50 m Schutzdünenbereich" ist falsch. Es sollte besser heißen „nach dem NDG gewidmete Schutzdünen". Die für die Grenze der Schutzdünen verwendete Strichelung ist stärker hervorzuheben.

Zum Teil I der Begründung

Unter 3.1.3.1 „Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange" sind die Sätze „Für die baulichen Anlagen liegt eine Ausnahmegenehmigung vor. Diese sind bereits Bestandteil rechtsverbindlicher Bebauungspläne und werden nachrichtlich in die Neuaufstellung übernommen" falsch formuliert, da nicht grundsätzlich für alle vorhandenen baulichen Anlagen deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen erteilt wurden. Es muss heißen „Das Benutzungsverbot gilt nicht für Benutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen."

Unter 4.4 „Sonstiges Sondergebiet SO3 – Art der baulichen Nutzung" heißt es „Für die Errichtung von baulichen Anlagen ist [...] eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.". Es ist zu ergänzen, dass innerhalb der Schutzdünen nicht nur für die Errichtung von baulichen Anlagen eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, sondern für jede Benutzung. Die Sätze „Für die bereits bestehenden baulichen Anlagen besteht derzeit eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung. Diese wurden bereits durch rechtsverbindliche Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert." sind falsch formuliert, da nicht grundsätzlich für alle vorhandenen baulichen Anlagen deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen erteilt wurden. Es muss heißen „Das Benutzungsverbot gilt nicht für Benutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen.".

Unter 5 „Hinweise" ist die Überschrift „Gesetzlich geschützte Biotope" falsch gewählt. Es muss heißen „Schutzdünen".

02. Okt. 2015

EWE NETZ

EWE NETZ GmbH | Netzregion Ostfriesland
Postfach 10 04 47 | 26494 Norden

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Sie erreichen uns:
EWE NETZ GmbH | Netzregion Ostfriesland
Am Markt 24 | 26506 Norden
Tel. 04931 9833-245 | Fax 04931 9833-219
werner.muelder@ewe-netz.de | www.ewe-netz.de
Ihr Ansprechpartner: Werner Mülder
Ihre Zeichen/Nachricht: 26.08.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Juist 28. September 2015
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

von den uns zugesandten Unterlagen nahmen wir Kenntnis.

Die EWE NETZ GmbH hat diesbezüglich keine Einwände.

Freundliche Grüße

i.A. H. Eilts i.V. Mülder

Harald Eilts Werner Mülder

INFO_Konzern

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Timo Poppe
Geschäftsführer: Torsten Maus (Vorsitzender), Heiko Fastje, Hans-Joachim Iken, Jörn Machheit
Sitz der Gesellschaft: EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg
Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236, Steuernummer: 23/64/20000762

Commerzbank AG
IBAN: DE02 2804 0046 0402 3495 00
BIC: COBADEFFXXX
Umsatzsteueridentifikationsnummer DE814696578

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

**Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie**

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1

26121 Oldenburg

Bearbeitet von Gerhard Nowak

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)	Durchwahl (0511) 643-2488	Hannover, 22.09.2015
Ja/He - 26.08.2015	L 3.3-L68505-03-2015-0918-Nk	E-Mail: poststelle@lbeg.niedersachsen.de	

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - „Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Fachbereiches **Hydrogeologie** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Das von dem Bebauungsplan betroffene Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Inselwasserwerkes (weitere Schutzzone III, engere Schutzzone II). Wir verweisen auf die Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1969 des Regierungsbezirkes Aurich. Eine Bebauung ist demnach in der Zone II verboten.

Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen keine Bedenken sofern die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung beachtet werden.

Sollen Ausnahmen von Verboten im Einzelfall zugelassen werden, empfehlen wir das mit den Dienststellen des Gewässerkundlichen Landesdienstes (NLWKN, LBEG) über die NLWKN Betriebsstelle Aurich abzustimmen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage
Nowak
(Nowak)

GEOZENTRUM HANNOVER
Dienstgebäude
Alfred-Benz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover

Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Haltestelle
Pappelwiese, Richtung
Schierholzstraße

Internet
http://www.lbeg.niedersachsen.de

Telefon
(0511) 643 – 0
Telefax
(0511) 643 – 2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 022 395
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29467
USt. – ID – Nummer: DE 811289769

Von: NWP (D. Janssen) <d.janssen@nwp-ol.de>
An: a.heine@nwp-ol.de
Betreff: Fwd: Bauleitplanung der Gemeinde Juist - Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte" u. Nr. 4 "Billstraße/Siedlung"
Datum: Montag, 14. September 2015, 11:24

Dies ist eine weitergeleitete Nachricht
Von : roskam, andreas <andreas.roskam@nlwkn-aur.niedersachsen.de>
An : Diedrich Janssen <d.janssen@nwp-ol.de>
Datum : Freitag, 11. September 2015, 12:35
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Juist – Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte" u. Nr. 4 "Billstraße/Siedlung"

===8<========== Original Nachrichtentext ==========
Bauleitplanung der Gemeinde Juist – Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ und Nr. 4 „Billstraße/Siedlung“

Sehr geehrte Damen und Herren!
Sie baten um Stellungnahme im o.g. Beteiligungsverfahren.

Aus gewässerkundlicher Sicht bestehen keine **grundsätzlichen Bedenken** gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 und Nr. 4 – vorbehaltlich der Beachtung von Auflagen zum Grund- und Trinkwasserschutz.

Die überplanten Flächen befinden sich in Zone III und Zone II des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Juist, Auflagen der WSG-VO vom 07.02.1969 und der landesweiten allgemeinen Schutzgebietsverordnung (SchuVO) vom 09.11.2009 sind zu beachten. Die Trinkwassergewinnung der Insel Juist erfolgt aus der begrenzten Ressource der Süßwasserlinse und unterliegt aufgrund der Standorteigenschaften und der flach ausgebauten Förderbrunnen einem erhöhten Gefährdungspotential, so dass eine achtsame Bewirtschaftung des Einzugsgebietes erforderlich ist.

Zu den vorgelegten Unterlagen folgende Hinweise:
Im Kapitel 3.1.1 wird der B-Plan Nr. 1 für Kühlanlagen bis 30 m² außerhalb der bebaubaren Fläche geöffnet – mit Blick auf den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kühlmittel, Kompressoren-Öle) ist hier ein besonderes Augenmerk auf die sichere Aufstellung (z.B. undurchlässige Wannen) und den sicheren Betrieb zu legen. Kühlanlagen außerhalb der Bebauung sind in Zone II ganz zu vermeiden.

Für beide B-Pläne gilt, dass sowohl jeweils im Kapitel 3.2.8 als auch im Teil II - Umweltbericht jeweils in Kapitel 2.1.2 zwingend eine Korrektur erforderlich ist – dort wird von einer vollständigen Versalzung des Grundwassers im Planungsraum gesprochen, das ist falsch und suggeriert ggf. eine geringere Erfordernis zum Grundwasserschutz. Es handelt sich vielmehr um ein Süßwasservorkommen, das zur Trinkwassergewinnung genutzt wird und entsprechend zu schützen ist.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen mit Wasserhaltung im Wasserschutzgebiet ist eine Genehmigung / Beteiligung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich erforderlich und eine Information der Wasserwerksbetreiberin angesagt.

Sind weitergehende Genehmigungen im Einzelfall erforderlich z.B. Ausnahmen vom Verbot der

Schutzgebietsverordnung, behalte ich mir eine Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes vor (Dienststellen des LBEG und des NLWKN).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
Andreas Roskam

Dipl.-Ing. Andreas Roskam
Gewässerkundlicher Landesdienst / Grundwasserschutz / Wasserversorgung / Landwirtschaft
Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
NLWKN Betriebsstelle Aurich, Oldersumer Str. 48, 26603 Aurich
Tel: 04941/176-116 Fax: 04941/176-199
andreas.roskam@nlwkn-aur.niedersachsen.de www.nlwkn.niedersachsen.de

===8<========== Ende des Original Nachrichtentextes ==========

--
Mit freundlichen Grüßen
NWP mailto:d.janssen@nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Tel (0441) 97174-0
Fax (0441) 97174-73
Web www.nwp-ol.de
Geschäftsführer:
Thomas Aufleger, Elisabeth Ferus
Hans-J. Hinrichsen, Diedrich Janssen
Michael Meier, Johannes Ramsauer, Werner Steimer
Amtsgericht Oldenburg - HRB 2104
USt.-Id.-Nr. DE 117 474 502

Anlagen:
Nachricht.html

Von: koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de
<koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de>
An: <a.heine@nwp-ol.de>
Betreff: Stellungnahme S00072905, Juist - Bauleitplanung - Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte"
Datum: Montag, 7. September 2015, 16:12

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2 * 26789 Leer

NWP GmbH
Escherweg 1
26028 Oldenburg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00072905
E-Mail: PL_NE3_Leer@kabeldeutschland.de
Datum: 07.09.2015
Juist - Bauleitplanung - Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.08.2015.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland 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
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Anlagen:
<keine>

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Ja/He, Janssen	26.08.2015	PLEdoc GmbH	**1315342**	**02.09.2015**

Baleitplanung der Gemeinde Juist; Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

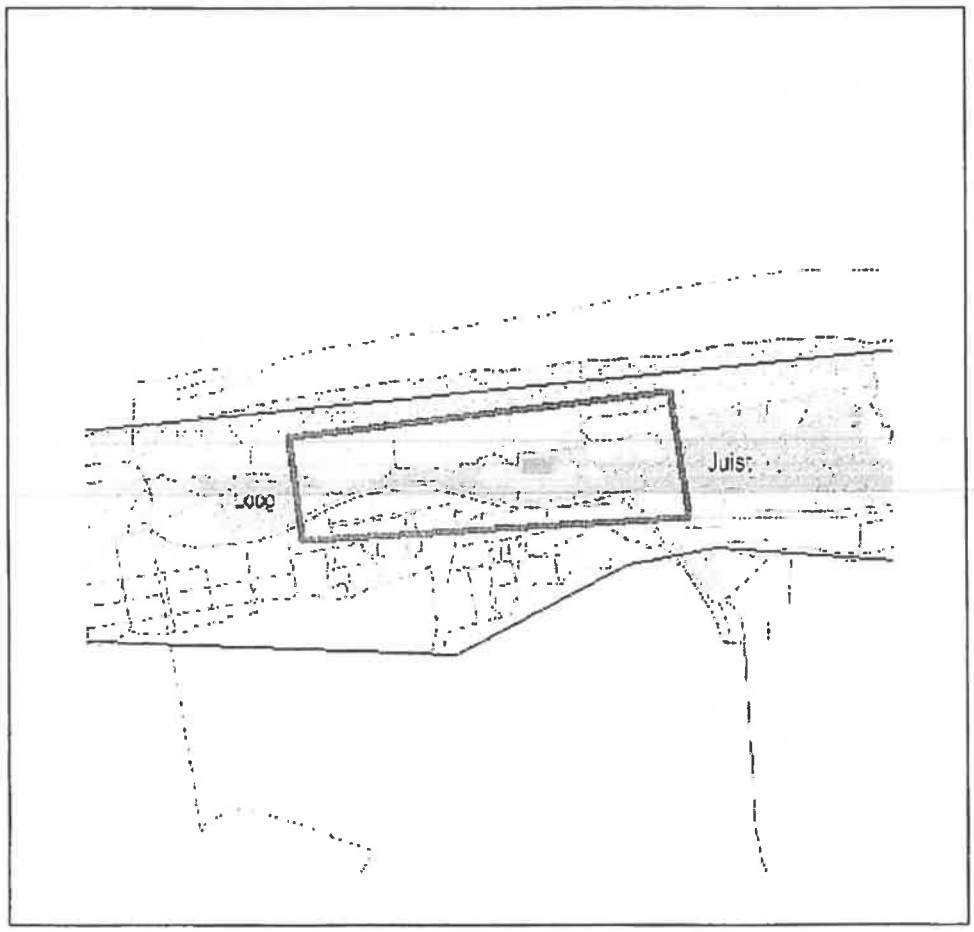
Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.



ohne Maßstab

Projektbereich

Ferngas/Produktleitung

LWL-Kabel

Nachrichtenkabel

Stand: 02.09.2015

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH , Postfach 12 02 55 , 45312 Essen

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Heine	02.09.2015	PLEdoc GmbH	**1315969**	**03.09.2015**

Bauleitplanung der Gemeinde Juist; Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

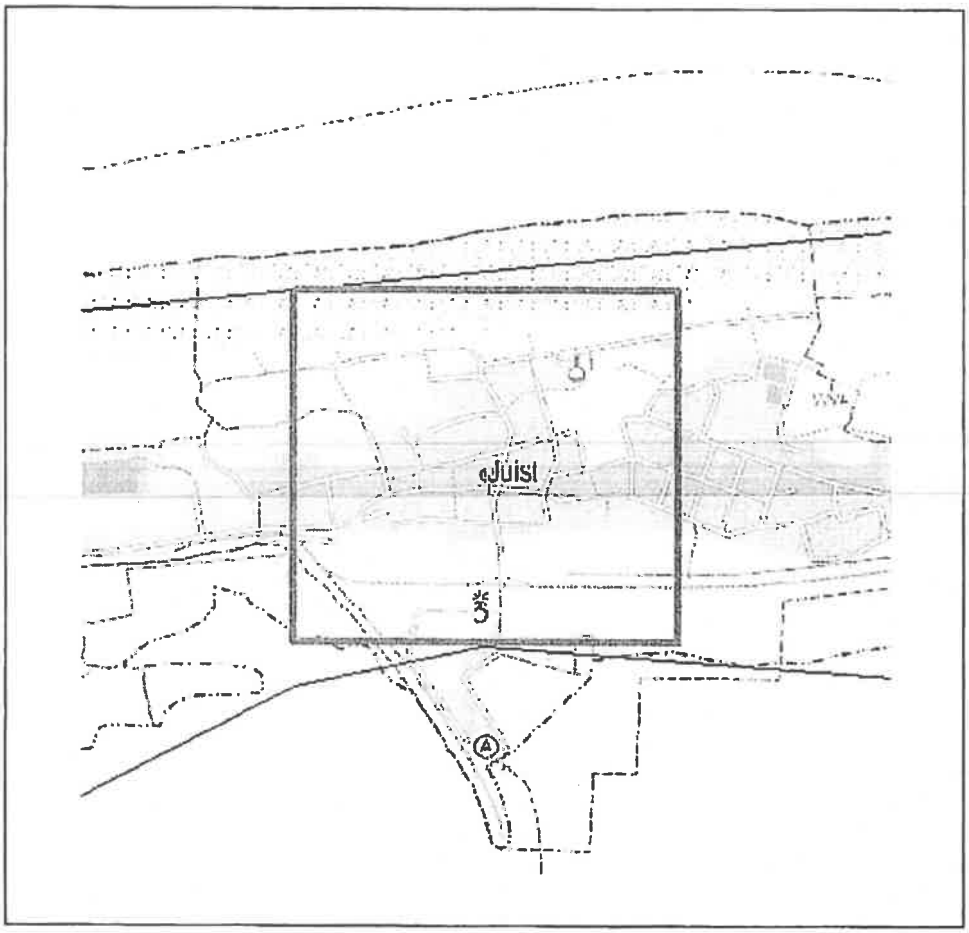
Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.



ohne Maßstab

Projektbereich

Ferngas/Produktleitung

LWL-Kabel

Nachrichtenkabel

Stand: 03.09.2015

ALV 5.12.101

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden

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

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

07. Sep. 2015

Bearbeitet von Fischer, Sonja

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)			
Ja/he	Juist 1 Stellungnahme	Durchwahl	04931/9568130	Norden
		Telefax	04931/9568177	03.09.2015
		E-Mail	sonja.fischer@lgln.niedersachsen.de	

Bauleitplanung der Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Die Planunterlage für den Bebauungsplan wird zurzeit vom Katasteramt Norden gefertigt.

Mit freundlichen Grüßen

Fischer

07. Sep. 2015

Frl.

OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT

Kultur, Wissenschaft und Bildung

OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT | Georgswall 1 - 5 | 26603 Aurich

NWP Planungsgesellschaft mbH
z.H. Herrn Diedrich Janssen
Escherweg 1
26121 Oldenburg

**Archäologischer Dienst &
Forschungsinstitut
Dr. Jan F. Kegler**

Georgswall 1 - 5
26603 Aurich

Tel.: 04941 1799-34
Fax: 04941 1799-94
kegler@ostfriesischelandschaft.de

Aurich, 03.09.2015

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte" der Gemeinde Juist
Ihr Schreiben v.: 26.08.2015 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

Industrie- und Handelskammer
für Ostfriesland und Papenburg

EINGEGANGEN
23. Sep. 2015
Erl. ....

IHK für Ostfriesland und Papenburg | Postfach 1752 | 26697 Emden

NWP Planungsgesellschaft mbH
Postfach 38 67
26028 Oldenburg

Ihre Zeichen/Nachricht vom
Ja/He 26.08.2015
Ihr Ansprechpartner
Hartmut Neumann
E-Mail
hartmut.neumann@emden.ihk.de
Tel.
04921 8901-34
Fax
04921 8901-9217

23.09.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer
für Ostfriesland und Papenburg

Dipl.-Ökonom Hartmut Neumann
Referent Standortpolitik

[redacted]
Carl-Stegmann-Straße
26571 Juist

E1

Inselgemeinde Juist
Strandstraße 5
26571 Juist

11.09.2015

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“

Sehr geehrter Herr Patron,
sehr geehrte Damen und Herren,

seit einigen Jahren beabsichtige ich einen Anbau an mein Haus in der Carl-Stegmann-Straße in Richtung Westen (Pläne sind Herrn Wilde bekannt), jedoch fehlten mir bisher für eine wirtschaftlich vertretbare Erweiterung 3 m Baufeld in diese Richtung.

Im alten Bebauungsplan Nr. 8b wie auch im ausliegenden Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 1 ist die Baugrenze zur Bahnhofstraße ca. zwischen 7 und 8 m von meiner Grundstücksgrenze eingerückt, so dass mein Grundstück nur sehr eingeschränkt ausnutzbar ist. Ich beantrage daher eine Verschiebung der Baugrenze um 3 m zur Bahnhofstraße hin.

Da meine Anbaupläne auch einen eingeschossigen Vorbau bis an den Bürgersteig der Carl-Stegmann-Straße beinhalten, der nach dem alten Bebauungsplan Nr. 8b bislang möglich war, nach dem aktuell ausliegenden Entwurf jedoch nicht mehr zulässig ist, beantrage ich die Beibehaltung der alten, den Anbau ermöglichen Regelung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted] 26571 JUIST

[redacted] 26571 Juist

Inselgemeinde Juist
11. Sep. 2015
60

EZ

An die
Inselgemeinde Juist
Strandstraße 5

26571 Juist

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

Projekt : [redacted]

26571 Juist **26571 Juist**

Sehr geehrte Damen und Herren, 09.09.15

hiermit möchten wir Stellung nehmen zu den *Abwägungen und Beschlußempfehlungen* zum Bebau-Bauungsplan Nr. 1 der Bauausschußsitzung vom 11. August 2015.

Wir begrüßen den Nachtrag der Planungssicherheit für Veranden an der Nordseite der Friesenstraße, bedauern aber, das für das Haus [redacted] dies nach wie vor nicht möglich sein soll.
In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, das im weiteren Straßenverlauf das *Haus Antonia, Haus Helgoland* und *Haus Charlottenruh* durchaus Veranden haben, die ebenfalls nicht im neuen Bebauungsplan Beachtung finden.
Das *Haus* [redacted] in der Gräfin-Theda-Str. ist in diesem Zusammenhang zu sehen und nicht mit den danach folgenden Hausern Gräfin-Theda-Str. 23,22,21.
Diese Häuser sind offensichtlich nach Inkraftreten des Bebauungsplanes deutlich kleiner und auch mit einer anderen Nutzung (teilweise Dauerwohnungen) gebaut worden.

In diesem Zusammenhang möchten wir hinterfragen, wieso das Haus [redacted] ein *hohes Bauvolumen, das deutlich über dem, der angrenzenden Bebauung* hätte.
Haus [redacted] ist im gleichen Baufeld wie die östlichen Häuser des Damenpfades und ist mit diesen Häusern zu vergleichen! Auch diese Häusern sind durch die Festlegung des Grüngürtels eingeschränkt.

Wir bitten um Beachtung der oben genannten Punkte und Verbleiben.

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Inselgemeinde Juist
Der Bürgermeister

Inselgemeinde Juist
Eing.: 13. Aug. 2015

Juist, 13/08/2015

E3

Informationsmitteilung

Thema: Postgebäude Öffentliche Einrichtung

Am 13.08.2015 rief Frau [redacted] im Vorzimmer an, da sie Herrn Wilde nicht erreichen konnte. Sie wies darauf hin, dass sich im ehemaligen Postgebäude jede Menge technischer Anlagen der Telekom und der Deutschen Post befinden würden. Wenn man bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes dieses Gebäude nicht länger als öffentliche Einrichtung deklarieren würde, könne Herr [redacted] auf den Abbau dieser Anlagen drängen. Dieser habe beim Kauf des Gebäudes schon Interesse bekundet nicht länger an die Post zu vermieten. Der Erhalt der technischen Anlagen sei ein öffentliches Interesse für die Insel und sollte bei der Planung des neuen Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

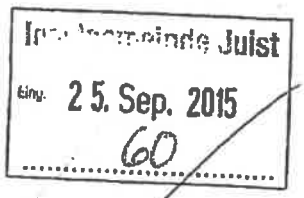
SG 10

Im Auftrage

Potts

Bitte an Pat + NWP (Hr. Janssen) weiterleiten R

Bebauungsplan 1, Juist, Änderungswunsch, Herrenstrandstr. [redacted] Juist



Von: [redacted]
An: Gemeinde <gemeinde@juist.de>, Dietmar Patron <dpatron@juist.de>, Bauverwaltung <bauverwaltung@juist.de>
Datum: 25.09.2015 0:10

E4

[redacted]
[redacted] 26571 Nordseebad Juist
[redacted]

Änderungsantrag zum neuen Bebauungsplan Nr. 1
Verlegung der östlichen Baugrenze im Bereich der Schaufenster an den Bürgersteig
Grundstück: Juist, Herrenstrandstraße [redacted] Flur 4, Flurstück 30
Erhalt und Erweiterung des Eisen- u. Haushaltwarengeschäftes [redacted] auf Juist

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Patron,
Sehr geehrte Damen und Herren der Bauverwaltung,
Sehr geehrte Damen und Herren vom Gemeinderat
Sehr geehrte Damen und Herren vom Planungsbüro NWP, Oldenburg

Der Bebauungsplan Nr.1 Ortsmitte befindet sich in der Auslegungszeit wo wir die Möglichkeit nutzen möchten, um den nachfolgen Änderungsantrag einzubringen.

In der Herrenstrandstraße [redacted] Juist, Flur 4, Flurstück 30, befindet sich seit dem 29.11.1945 das Eisen- und Haushaltswarengeschäft [redacted] nun schon in der zweiten Generation. In diesem 70. Betriebsjahr sind die Planungen soweit fortgeschritten, um in den kommenden Jahren auch den nächsten Generationswechsel vorzubereiten. Seit 70 Jahren bietet das Fachgeschäft ein breites Warensortiment und hat in vielen Situationen oft einen wichtigen Versorgungszweck auf der Insel erfüllt, um den uns so manch andere ostfriesische Insel beneidet. Auf fast keiner der anderen ostfriesischen Inseln gibt eine gleiche oder ähnliche Konstellation. Um den Betrieb auch in Zukunft wirtschaftlich betreiben zu können, sind mögliche Erweiterungen der Verkaufs- und Lagerfläche dringend einzuplanen und auch die Begehbarkeit ist für den Kundenverkehr des Geschäftes zu verbessern. Viele Inseltypische Geschäfte auf Juist habe Ihre Schaufenster und Verkaufsflächen straßenseitig mit Baugrenze bis zum Beginn des öffentlichen Bürgersteiges. Vor Jahren wurde z. B. dem Einzelhandelsgeschäft Hasbargen in der Mittelstraße 19 aus ähnlichen Gründen eine eben solche
Erweiterung bis an den Bürgersteig genehmigt. (Foto) Die jetzt bei [redacted]

bestehende Schaufensterfläche ist in Gebäudebreite über die gültige Baugrenze in östliche
Richtung bereits überschritten und hat derzeit somit nur Bestandsschutz. Zur Sicherstellung der Existenzgrundlage der kommenden Generation mit dem Geschäft [redacted]
beantragen wird daher die Verlegung der östlichen Baugrenze an den Bürgersteig und diesbezüglich den Bebauungsplan zu ändern.

Der angefügte Änderungsantrag beinhaltet Zeichnungen und Fotos zum Änderungsantrag.
Einen dreifachen Schriftsatz werden wir hierzu heute mit Unterschriften im Rathaus einreichen.
Wir bitten um Weiterleitung an Gemeinderat und Planungsbüro NWP - Danke!

Gerne stehen wir jederzeit für weitere Fragen zur Verfügung. Wir danken für Ihre freundlichen Bemühungen und verbleiben
mit herzlichen Grüßen

[redacted]

Anhänge:

- Antrag Bebauungsplan 1, Juist.pdf

[redacted] 26571 Nordseebad Juist [redacted]

E4

[redacted] D-26559 Juist •

Inselgemeinde Juist
- Bürgermeister und Gemeinderat
- Bauverwaltung
- Planungsbüro NWP
Strandstraße 5
26571 Juist

Inselgemeinde Juist
Eing. 25. Sep. 2015
GO

Juist, 25. September 2015

Änderungsantrag zum neuen Bebauungsplan Nr. 1
Verlegung der östlichen Baugrenze im Bereich der Schaufenster an den Bürgersteig
Grundstück: Juist, Herrenstrandstraße [redacted] Flur 4, Flurstück 30
Erhalt und Erweiterung des Eisen- u. Haushaltwarengeschäftes [redacted] auf Juist

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Bebauungsplan Nr.1 Ortsmitte befindet sich in der Auslegungszeit wo wir die Möglichkeit nutzen möchten, um den nachfolgen Änderungsantrag einzubringen.

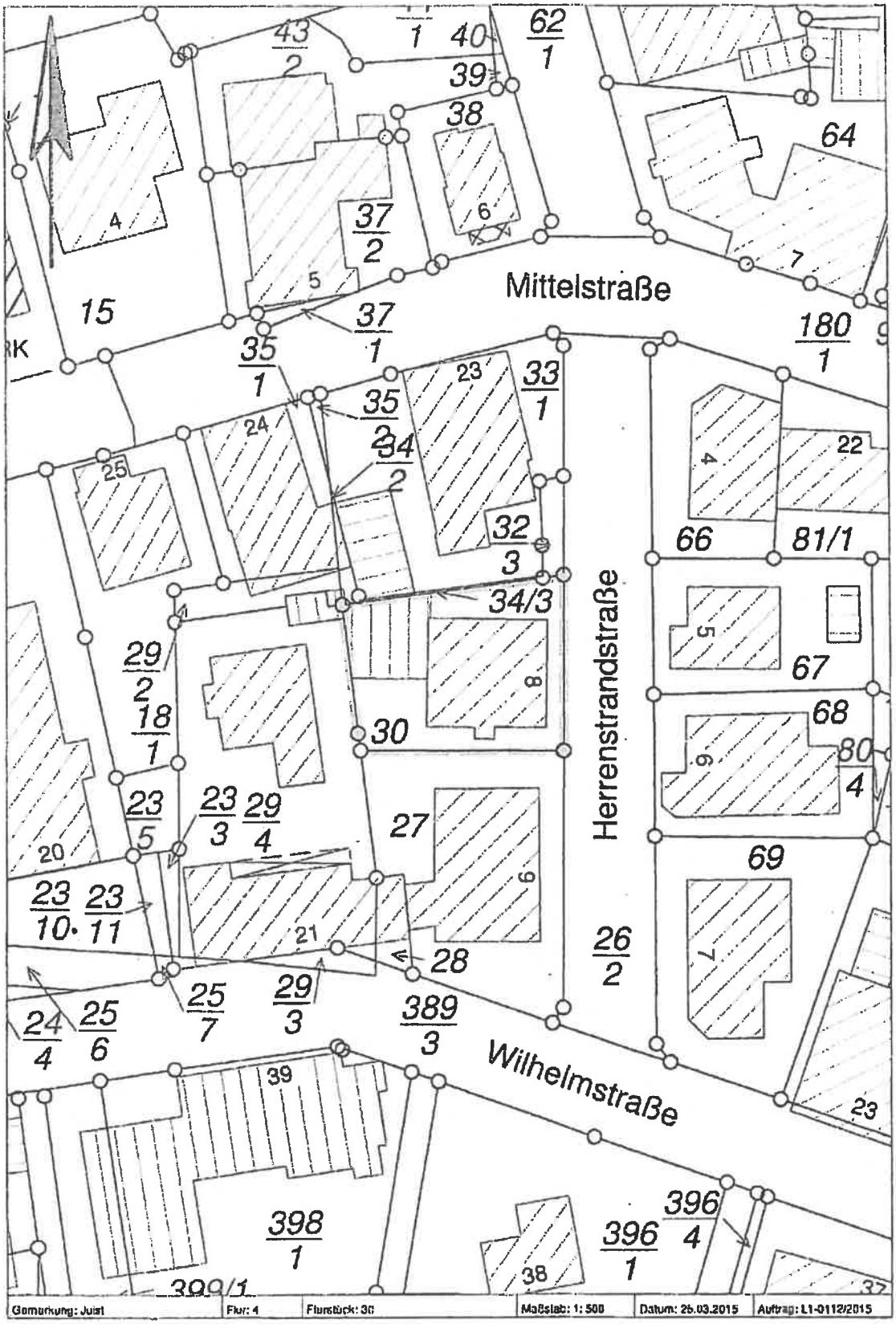
In der Herrenstrandstraße [redacted] Juist, Flur 4, Flurstück 30, befindet sich seit dem 29.11.1945 das Eisen- und Haushaltswarengeschäft [redacted] nun schon in der zweiten Generation. In diesem 70. Betriebsjahr sind die Planungen soweit fortgeschritten, um in den kommenden Jahren auch den nächsten Generationswechsel vorzubereiten. Seit 70 Jahren bietet das Fachgeschäft ein breites Warensortiment und hat in vielen Situationen oft einen wichtigen Versorgungszweck auf der Insel erfüllt, um den uns so manch andere ostfriesische Insel beneidet. Auf fast keiner der anderen ostfriesischen Inseln gibt eine gleiche oder ähnliche Konstellation. Um den Betrieb auch in Zukunft wirtschaftlich betreiben zu können, sind mögliche Erweiterungen der Verkaufs- und Lagerfläche dringend einzuplanen und auch die Begehbarkeit ist für den Kundenverkehr des Geschäftes zu verbessern. Viele Inseltypische Geschäfte auf Juist habe Ihre Schaufenster und Verkaufsflächen straßenseitig mit Baugrenze bis zum Beginn des öffentlichen Bürgersteiges. Vor Jahren wurde dem Einzelhandelsgeschäft Hasbargen in der Mittelstraße 17 aus ähnlichen Gründen eine eben solche Erweiterung bis an den Bürgersteig genehmigt. (Foto) Die jetzt bei Behrends bestehende Schaufensterfläche ist in Gebäudebreite über die gültige Baugrenze in östliche Richtung bereits überschritten und hat derzeit somit nur Bestandsschutz. Zur Sicherstellung der Existenzgrundlage der kommenden Generation mit dem Geschäft Behrends beantragen wird daher die Verlegung der östlichen Baugrenze an den Bürgersteig und diesbezüglich den Bebauungsplan zu ändern.

Gerne stehen wir jederzeit für weitere Fragen zur Verfügung. Wir danken für Ihre freundlichen Bemühungen und verbleiben

mit herzlichen Grüßen

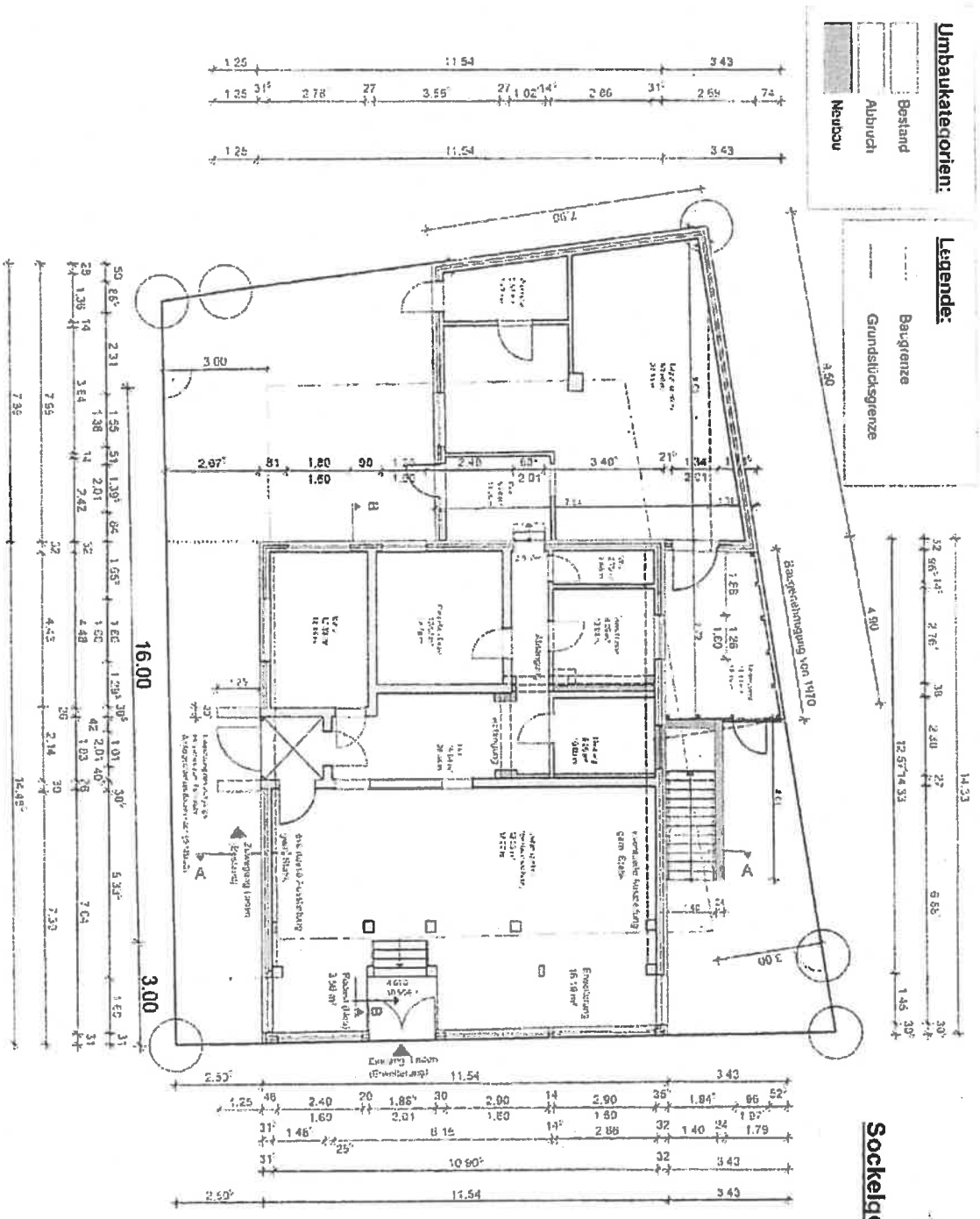
[redacted]

[redacted]
26571 Nordseebad Juist



[redacted]

26571 Nordseebad Juist



Architektur + Ingenieurbüro

Eschen

Planen Bauen Leben

[redacted]

[redacted] Juist

[redacted]
26571 Nordseebad Juist

[redacted]

26571 Nordseebad Juist

Ladenerweiterung bis zum Bürgersteig, Einzelhandel Hasbargen, Mittelstraße 19, Juist

[redacted]

[redacted] Juist

[redacted]

[redacted]

Inselgemeinde Juist
Eing. 25. Sep. 2015

Inselgemeinde Juist
Strandstr. 5
26571 Nordseebad Juist

Vorab per Telefax an: 04395 – 809 115

Juist, den 23.09.15

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ der Inselgemeinde Juist

Bereits in der dritten Generation betreiben wir, die Eheleute [redacted] das Apartmenthaus [redacted] Das Gebäude ist überwiegend verklinkert, mit einem Walmdach und langen Gauben versehen und traufständig zur Friesenstraße ausgerichtet.
Die Parkvilla Mathilde wurde vor der Veräußerung an uns als klassische Frühstückspension betrieben.
Im Jahr 2004 haben wir die [redacted] sehr umfangreich saniert -ohne weitere Anbauten- und zu einem reinen Apartmenthaus (1 – 3 Raum-Apartments mit Selbstverpflegung) umfunktioniert. Das Haus öffnet jährlich im März/April und schließt in der Regel Ende Oktober.
Über Silvester öffnen wir noch einmal für ca. 14 Tage.
Die Auslastung war immer sehr gut, der Bedarf an zentral gelegenen Gästeunterkünften ist in den letzten Jahren sogar noch angestiegen. Daher planen wir, die Parkvilla in Zukunft mit dauerbeschäftigtem Personal ganzjährig zu öffnen.

Nach 12 Jahren Erfahrung im Bereich der Vermietung von Ferienwohnungen bzw. Apartments haben wir festgestellt, dass die Unterkunftsnachfrage von Familien mit 4 – 6 Personen am stärksten ist.

Alle größeren Drei-Raum-Apartments in der [redacted] sind in der Vermietung am besten ausgelastet, selbst die kleineren Apartments, welche eigentlich nur für max. 3 Personen geeignet sind, werden von 4-köpfigen Familien bereitwillig gebucht, da diese oftmals keine Alternativunterkünfte im Juister Ortskern finden.

Wir planen nun, einige kleine Apartments zur Nordseite durch einen Anbau zu vergrößern. Gleichzeitig sollen insgesamt ca. 4 weitere, größere Drei-Raum-Apartments mit jeweils 2-3 Schlafzimmern für Familien mit 4-6 Personen neu erschaffen werden.
In diesem Zuge sollen auch die kleinen (im jetzigen Zustand nicht mehr zumutbaren) Personalzimmerchen im Spitzboden umstrukturiert und zu neuen Gästeapartments umgebaut werden.
Unsere Mitarbeiter/innen werden künftig in bestehenden Apartments sowie in umzubauenden, zurzeit als Abstellräume genutzten Räumen im Souterrain untergebracht. Dadurch erzielen wir auch einen deutlich höheren Wohnkomfort für unser Personal.

Es ist weiterhin vorgesehen, die vorhandenen Ferienapartments zu renovieren, da die Nachfrage der Gäste generell nach mehr Platz, mehr Komfort und auch nach eigenen Balkonen steigt. Daher sollen alle neuen und erweiterten Apartments zur Nordseite mit Balkonen versehen werden. Zusätzlich soll die dringende Sanierung des Daches, der Dachgauben, der Dachrinnen, Fallrohre und Blitzableiter sowie der bestehenden Balkone und der Außenputzfassade erfolgen.

Da für die Umsetzung der Planung erhebliche wirtschaftliche Aufwendungen getätigt werden, soll im Zuge der Sanierung auch ein relativ geringfügiger Anbau / Erweiterungsbau in einer Breite von 6,80 m vorgenommen werden. Hierzu soll das vorhandene Dach entsprechend verlängert werden. Das Gebäude verfügt im Bestand über eine Firsthöhe von etwa 14,55 m - Bezugshöhe ist hierbei die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Traufhöhe des Bestandsgebäudes beträgt 6,50 m - Bezugshöhe ist hierbei die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Das Baugrundstück unterliegt derzeit noch den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Nr. 8b“ sowie der Gestaltungssatzung der Inselgemeinde Juist. Mit der Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ der Inselgemeinde Juist wird der Bestand der Ortsmitte überplant um diese im Falle der Neubauplanung an die städtebaulichen Ziele der Gemeinde anzupassen.

Sowohl in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch in der Planzeichnung (Maß der baulichen Nutzung) wird der bauliche Bestand aus unserer Sicht nicht ausreichend gewürdigt.

Die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes betragen 13,00 m Firsthöhe sowie 6,00 m Traufhöhe. Beide Werte liegen (erheblich) unterhalb des baulichen Bestandes.

Da eine Ausnahmeklausel für Bestandsgebäude im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, können wir unseren behutsamen und dem Gebäudetypus [redacted] entsprechenden Anbau nicht wie geplant verwirklichen. Dies wurde uns vom Landkreis Aurich bereits bestätigt, der auf die Festsetzungen des nun in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes verweist.

Als Folge davon wird eine Gebäudeform durch die neuen Festsetzungen „erzwungen", der dem Gebäudetypus widerspricht und somit deutlich als „Anbau" sichtbar würde. Dies ist von uns nicht gewollt, wir wünschen einen Anbau, der sich dem Gebäude gleichsam anschmiegt und zu einer Einheit werden lässt bzw. das Gebäude als Einheit wahrnehmen lässt.
Zusätzlich würde der Anbau gemäß der Richtlinien des neuen Bebauungsplanes konstruktiv aufwändiger (Ausbildung von Kehlen, Höhenversätze) und insgesamt unwirtschaftlicher.

Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung „Fickert / Fieseler, 11. Auflage" heißt es zum Maß der baulichen Nutzung, Punkt 1 Allgemeines: „Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element.
Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in §1Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der Berücksichtigung der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie des Umweltschutzes, vor allem des Bodenschutzes".

Es ist nicht ersichtlich, warum das Firstmaß des Bestandes nicht in den neuen Bebauungsplan übernommen wurde, gerade auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung der Umgebung entlang der Friesen-, Warmbad- und Bahnhofstraße.

Im Sinne des Baugesetzbuches hat sich eine Planung grundsätzlich nach „Art und Maß der umliegenden Bebauung" zu richten – bzw. nach den Vorgaben des Bebauungsplanes, der wiederum nach dem gleichen Gebot, nämlich, sich in Art und Maß der umliegenden Bebauung anzupassen, aufgestellt werden sollte. Dies wird mit der Festsetzungen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 nicht realisiert. Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Das bedeutet, dass Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche und die Höhe festgesetzt werden. Dafür reichen bereits zwei Bestimmungsfaktoren aus, z.B. 1. GRZ und Z (Zahl der Vollgeschosse) oder H (Höhe baulicher Anlagen) oder 2. GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl).

Im Bebauungsplanentwurf sind alle 4 Bestimmungsfaktoren festgesetzt, GRZ, GFZ, H und Z, diese Form der Überbestimmung stellt eine nicht nachzuvollziehende Form der Baubeschränkung dar. Allein die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschossflächenzahl wäre bereits eine ausreichende dreidimensional wirkende Gebäudekubaturbeschränkung, die das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Weiterhin lässt sich nicht schlüssig nachvollziehen, aus welchem Grund die direkt benachbarten Bauflächen mit den Bestimmungsfaktoren GRZ 0,6 und GFZ 1,4 (2,0) dargestellt sind, während die Baufläche Warmbadstraße / Friesenstraße „nur" mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bestimmt ist.
Ein städtebauliches Argument für eine im direkten Umfeld zulässige Verdichtung mit einer gelockerten Mitte (unser Grundstück) lässt sich nicht argumentieren!

Man nimmt uns damit die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung, die bei den Nachbarn gewürdigt wird. Auch hier findet der gebaute Bestand im Bebauungsplan keinen ausreichenden Niederschlag. Wir erwarten daher eine Gleichbehandlung!

Aus den genannten Gründen fordern wir, die Belange des Gebäudebestandes in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend aufzunehmen, dass weder die Festsetzungen für die Gebäudehöhe noch für die Traufhöhenbeschränkung auf Um- und Erweiterungsbauten im baulichen Bestand anzuwenden sind. Wir schlagen eine Formulierung vor, die für den Gebäudebestand eine Höhenbeschränkung mit den Maßen des Bestandes zulässt. Zudem sind die GRZ und die GFZ den unmittelbaren Nachbarn anzugleichen.

Wir bitten höflich um Unterrichtung bezüglich des weiteren Bauleitplanverfahrens und um Übersendung der Berücksichtigung unserer Einwendung.
Für Ihre Bemühungen möchten wir uns bereits jetzt bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

E6

Von: [redacted]
An: bauverwaltung@juist.de
Datum: 09/24/2015 08:47 PM
Anlagen: Nordansicht-Anpassung an B-Plan.pdf (134 kB) Anpassung an B-Plan-Ostananicht .pdf (137 kB)
Nordansicht -anpassung an Gebäude (1).pdf (138 kB) Ostansicht -anpassung an Gebäude (2).pdf (138 kB)
Betreff [redacted]

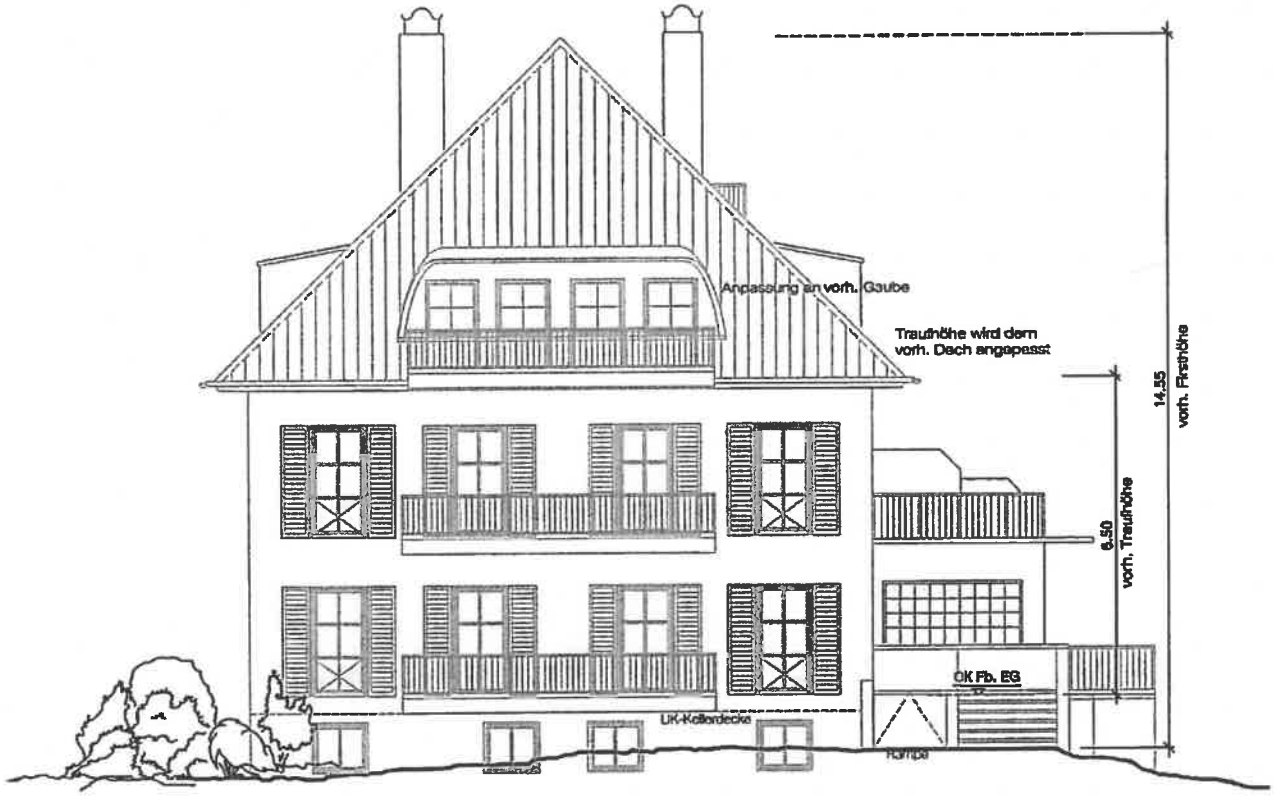
Sehr geehrter Herr Wilde,

angefügt übersende ich Ihnen als Nachtrag zur unserer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte" der Inselgemeinde Juist (vorab per Fax am 23.09.15 gesendet) zwei Gebäudeansichten nach dem neuen B-Plan sowie 2 Gebäudeansichten mit unserer gewünschten und sinnvollen Erweiterung der [redacted] zur Nordseite.

Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn wir in der kommenden Woche noch einmal Rücksprache hinsichtlich unseres Bauvorhabens und der Stellungnahme halten könnten.

Meinen Mann, [redacted] erreichen Sie mobil unter [redacted]

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]



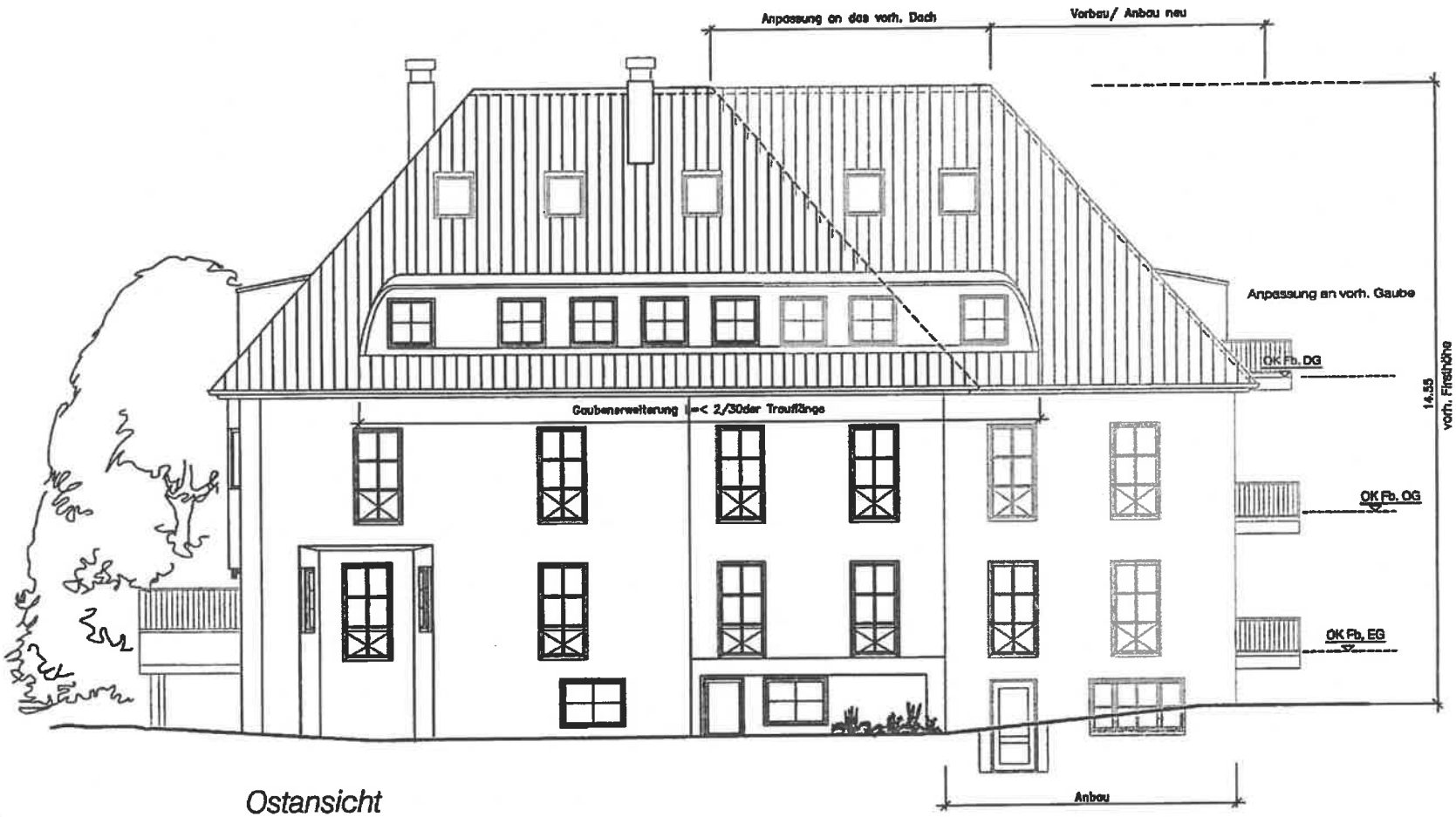
Nordansicht

Anpassung an das vorh. Gebäude

Bestand
Abbruch
Neu

L. BOLD

PROJEKT	[redacted]
BAUHERR	
BAUTEIL	Nordansicht
PROJEKT-NR.	
MAßSTAB	1:100
BEARBEITET	21.09.15 Fle.
GEZEICHNET	04.08.15 Fle.



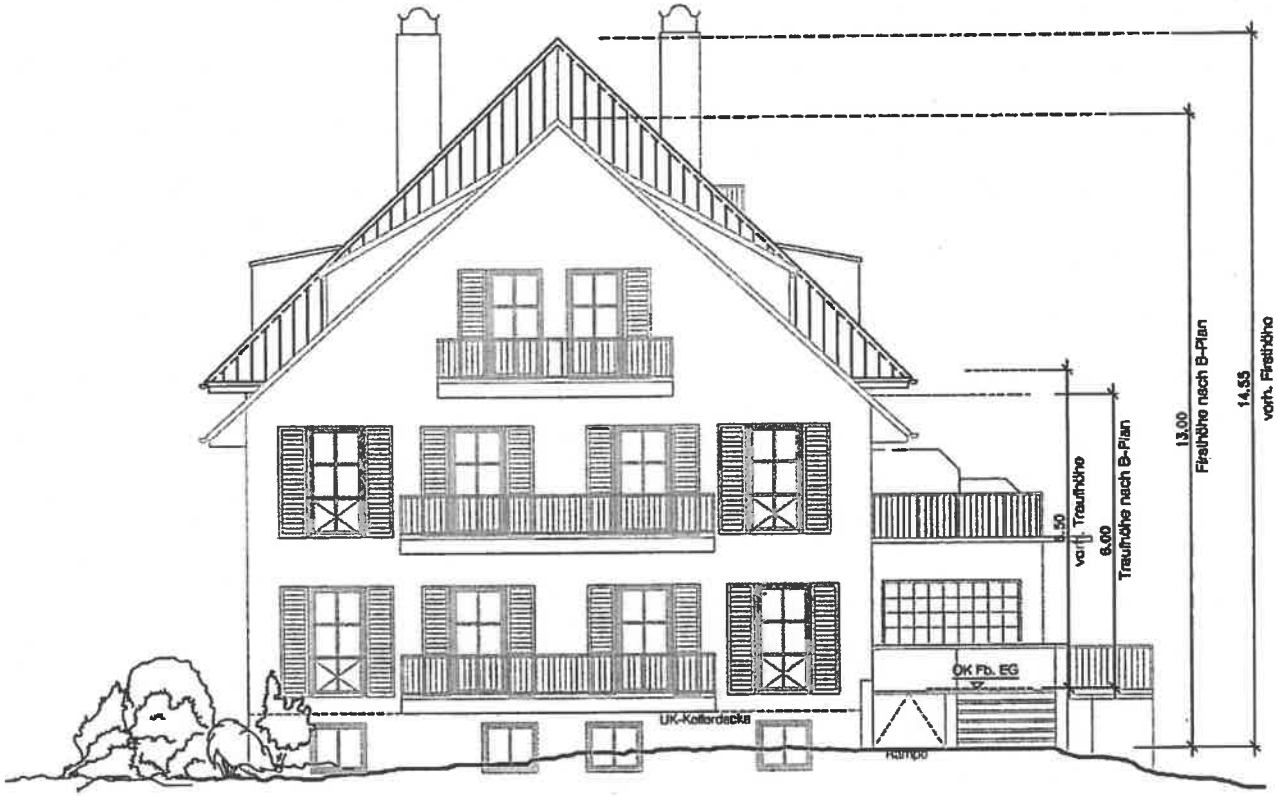
Ostansicht

Anpassung an das vorh. Gebäude

Bestand
Abbruch
Neu

L. BOLD

PROJEKT	[redacted]
BAUHERR	
BAUTEIL	Ostansicht
PROJEKT-NR.	
MAßSTAB	1:100
BEARBEITET	21.08.15 Fla.
GEZEICHNET	24.08.15 Fla.



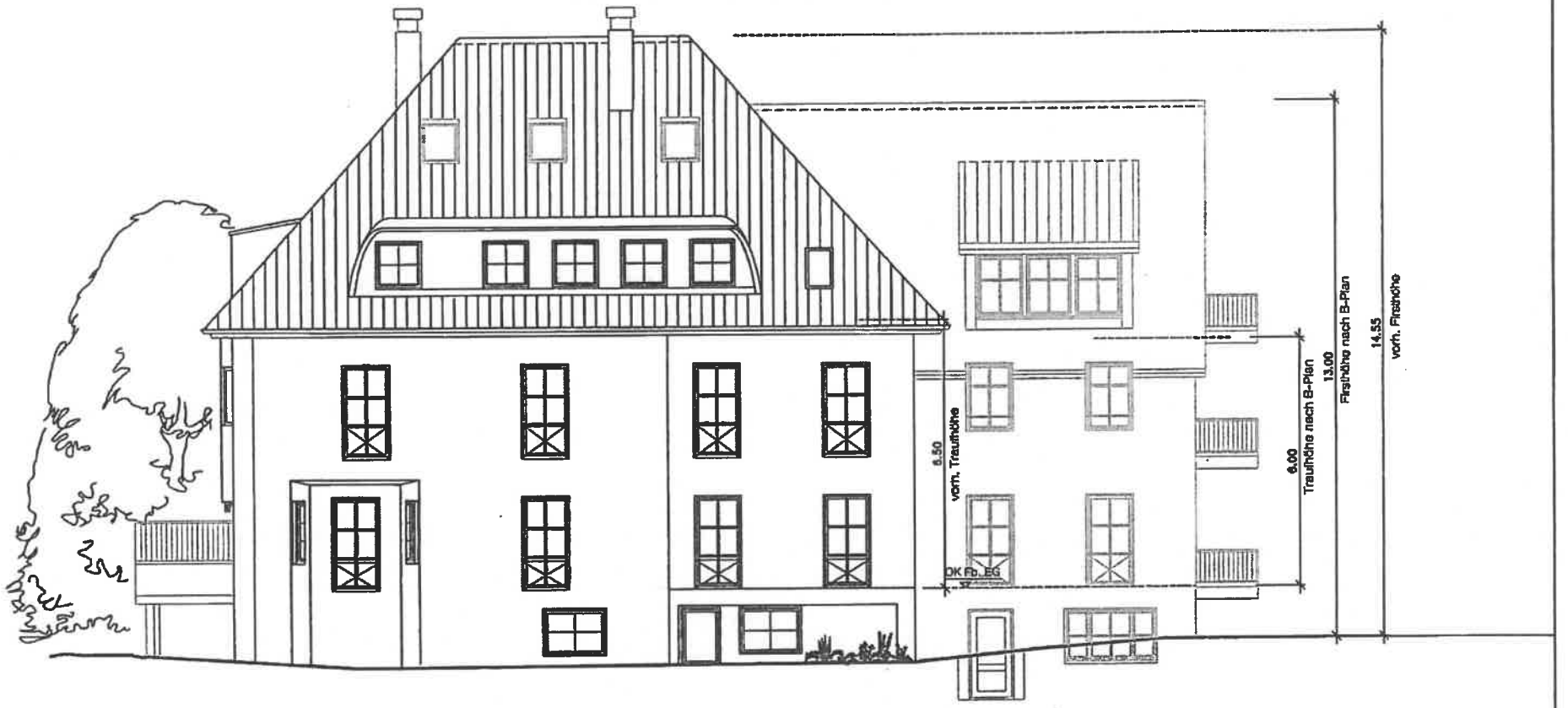
Nordansicht

Bestand
Abbruch
Neu

Anpassung an neuen Bebauungsplan

L. BOLD

PROJEKT	[redacted]
BAUHERR	
BAUTEIL	Nordansicht
PROJEKT-NR.	
MAßSTAB	1:100
BEARBEITET	21.08.15 Fla.
GEZEICHNET	04.08.15 Fla.



Ostansicht

Anpassung an neuen Bebauungsplan

Bestand
Abbruch
Neu

L. BOLD

PROJEKT	[redacted]
BAUHERR	
BAUTEIL	Ostansicht
PROJEKT-NR.	
MAßSTAB	1:100
BEARBEITET	21.09.15 Fis.
GEZEICHNET	04.08.15 Fis.

E2

[redacted]

Eine Pension auf der schönen Insel Juist
Inhaberin [redacted]

[redacted] 26571 Juist

[redacted]

An die
Inselgemeinde Juist
=Bauordnungsamt=
26571 Juist

Inselgemeinde Juist
Eing. 28. Sep. 2015
60

Juist 26.09. 2015

Bebauungsplan 1 =Kurgebiet Ortsmitte=
Betr.: Wilhelmstr. Haus Nr. [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bei der Einsicht des o.g. Bebauungsplanes ,habe ich festgestellt,das die Angaben für die Trauf- und Firsthöhen nicht korrekt angegeben sind.

Im o.g. Bebauungsplan wird für diesen Straßenabschnitt eine Bebauung mit 3 Vollgeschoße zugelassen. Die Traufhöhe ist dabei mit 6,00 m, und die Firsthöhe mit 13,00 m vorgegeben.
Diese Maße können nicht stimmen.
Begründung: Die Höhe eines Vollgeschoßes beträgt lt. Bauordnung:
Lichte Raumhöhe mind. 2,50 m zuzüglich Deckenaufbau (in der Regel 0,25 m).
Somit beträgt die Höhe eines Vollgesch0ßes mind. 2,75 m.
Bei einem Gebäude mit 3 Vollgeschoße beträgt die Traufhöhe somit 8,25 m und die Firsthöhe 8,25 m + 6,00 m = 14,25 m.

Sollten Sie diesen Ausführungen nicht folgen können,beantrage ich hiermit im Rahmen der Gleichbehandlung die Traufhöhe von 6,00 m auf mind. 7,00 m zu erhöhen.
Begründung: Bei den Nachbargebäuden in der Straßenflucht beträgt die Traufhöhe bei 4 Gebäude (von 6) über 6,00 m.
Das ist im Einzelnen:

Wilhelmstr. [redacted] Gemeinde) = 6,80 m
Wilhelmstr. [redacted] = 7,20 m
Wilhelmstr. [redacted] = 7,25 m
Wilhelmstr. [redacted] = 7,40 m

Ich bitte Sie diese Eingabe zu überprüfen,und mir die Entscheidung mitzuteilen.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

E8

Sparkasse
Aurich-Norden
Ostfriesische Sparkasse

Inselgemeinde Juist
Eing 28. Sep. 2015

175 Jahre Ein ♡ für Ostfriesland

Sparkasse Aurich-Norden, Marktplatz 11 - 15, 26603 Aurich

Inselgemeinde Juist
Strandstraße 6
26571 Nordseeheilbad –Juist

Per Fax: 04935-809115
Per Mail: gemeinde@juist.de

Immobilienmanagement der Sparkasse Aurich-Norden:
Norder Bau & Grund GmbH.
Neuer Weg 48
26506 Norden

Telefon: 04931-99991900
Telefax: 04931 9999-1990
werner.peterssen-norder-bau-grund.de

28. September 2015

Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan Nr. 1 „ Kurgebiet Ortsmitte"
Hinweis Nachreichung Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

heute haben wir von der öffentlichen Bekanntmachung des neuen Bebauungsplans Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" erfahren. Die Frist zur Stellungnahme, die am heutigen Tage endet, können wir nicht einhalten. Wir werden die Stellungnahme kurzfristig nachreichen.

Sind Sie in der Lage uns die Planunterlagen per Mail zur Verfügung zu stellen, dann würde sich die Beurteilung für uns erheblich vereinfachen?

Mit freundlichen Grüßen

Sparkasse Aurich-Norden
-Immobilienmanagement-

Dipl. Ing. Werner Peterssen
Geschäftsführung

E4

[redacted]
26571 Juist
☎ [redacted]

[redacted] 26571 Juist

Inselgemeinde Juist
-Bauverwaltung-

Strandstraße 5
26571 Juist

Inselgemeinde Juist
Eing. 23. Sep. 2015
CC

22. September 2015

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" der Inselgemeinde Juist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Bebauungspläne Kernzone Juist
Hier: Anregungen und Einwendungen

Sehr geehrter Herr Wilde,

in Ergänzung zu unserem Schreiben vom Februar 2015 an die Mitglieder des Juister Gemeinderates und unserer mündlich vorgetragenen Anregungen bei „frühen Bürgerbeteiligung" möchten wir Anregungen und Einwendungen vorbringen.
Allgemeines Ziel ist dabei einerseits die Aufhebung des Verbotes der Wohnnutzung im straßenseitigen EG im SO1 und die Aufnahme der Begrifflichkeiten rund um den „demographischen Wandel" und „altersgerechtes Wohnen".
Letzteres betrifft Begründung, textliche Festsetzungen und zu reservierende Flächen im Plan selbst.
Unser Fokus liegt aus naheliegenden Gründen exemplarisch auf dem Thema „altengerechtes Wohnen". Gleichwohl halten wir analoge Präzisierungen auch für andere Themenfelder wie z.B. die Jugendarbeit für nötig und sinnvoll.
Unser konkretes Bauvorhaben wird durch den zur Diskussion stehenden Bebauungsplan nach wie vor unmöglich gemacht.
Das (touristische) Interesse an einem breiten öffentlichen Angebot darf jedoch unseres Erachtens nicht höher bewertet werden als der Anspruch einer Immobilienbesitzerin in der Kernzone, dort Ihren Alterswohnsitz einrichten zu wollen.
Auf Juist gibt es keinen zugänglichen altersgerechten Wohnraum. Darum muss es möglich sein, die eigene Immobilie senioren- bzw. behindertengerecht zu gestalten. Dazu gehört insbesondere Wohnraum im Erdgeschoss zur Straße hin, um eine Teilhabe am öffentlichen Leben zu gewährleisten.
Für Ruckfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit [redacted]

Die folgenden Einwendungen und Anmerkungen sollen jeweils einzeln und jeder für sich stehen und bearbeitet werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeiner Einwand....2
2 Begründung, Abs 2.2: Grundsätzliche Ziele....2
3 Begründung, Abs 2.3: Entwicklungsziele der Gemeinde Juist....3
4 Begründung, Abs 2.5: Ziele und Inhalte der Neuaufstellung....3
5 Begründung, Abs 2.7: Neuaufstellung....3
6 Begründung, Abs 3.1.1 : Textliche Festlegung im Bebaungsplan Nr.1 §4....4
7 Textliche Festsetzungen §1....4
8 Textliche Festsetzungen §4:....5
9 Plan....5

1 Bebauungsplan Juist Nr. 1

Allgemeiner Einwand

Einwand:

Die aus dem demographischen Wandel sich ergebenden Anforderungen an die Weiterentwicklung sozialer Angebote und bedarfsgerechter Wohnangebote sind insbesondere im Ortskern im Bebauungsplan fest und durchgehend zu verankern. Die daraus sich ergebenden veränderten Zielsetzungen sind konsequent zu berücksichtigen.

Begründung:

Wiederholt ist in der Begründung des Bebauungsplanes die Rede vom Erhalt sozialer Strukturen.
Von deren Weiterentwicklung findet sich kein Wort.
Auch Begriffe wie „demographischer Wandel", „senioren- oder altersgerechtes Wohnen", oder „Wohnen im Alter" sind nicht zu finden.

2 Begründung, Abs 2.2:

Grundsätzliche Ziele

Einwand:

Es ist in die Aufzählung einzufügen: „Sicherung einer entwicklungsfähigen sozialen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen".

Begründung:

Die Sicherung und Fortentwicklung sozialer Versorgungsstrukturen ist in den Zielen bisher nicht benannt.

3 Begründung, Abs 2.3: Entwicklungsziele der Gemeinde Juist

Der Absatz „Außerdem ist die Gemeinde bestrebt, das gewachsene Ortsbild und die charakteristischen baulichen sowie sozialen Strukturen der Insel zu wahren und aufrecht zu erhalten."
ist durch eine Formulierung zu ersetzen, die bei den sozialen Strukturen nicht „Bewahrung" und „Erhaltung" sondern eine Fortentwicklung zum Ziel hat.
Begründung:
Soziale Strukturen entwickeln sich fort, explizit z.B. durch den demographischen Wandel. Hier eine „Bewahrung" zu fordern ist kurzsichtig und rückwärtsgewandt.

4 Begründung, Abs 2.5: Ziele und Inhalte der Neuaufstellung

Siehe: (7) Textliche Festsetzungen §1

5 Begründung, Abs 2.7: Neuaufstellung

Einwand:
Es ist zweifelhaft, ob der Bebauungsplan in seiner aktuellen Form, wie in seiner Begründung unter 2.7 postuliert, „...Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf die Schaffung und dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauGB gerecht..." wird. Insbesondere ist an keiner Stelle die Rede von einer Anpassung an eine Bevölkerungsentwickung im Rahmen des laufenden demographischen Wandels.
Der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit ist entsprechend anzupassen.
Begründung:
Insbesondere der Bevölkerungsentwicklung im Sinne des zunehmenden Bedarfes an altengerechtem Wohnraum tragen weder der Bebauungsplan noch seine Begründung mit einem Wort Rechnung.

6 Begründung, Abs 3.1.1: Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Textliche Festlegung im Bebaungsplan Nr.1 §4

Zitat: „Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone im SO1-Gebiet wird die Errichtung einer barrierefreien Wohnung verwehrt.
Die textliche Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass in der Erdgeschosszone des SO1-Gebiets an der straßenzugewandten Gebäudeseite Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie Räume zur Übernachtung als Bestandteil der Betriebe des Beherbergungsgewerbes maximal auf einer Breite von 5,0 m, inklusive Erschließung, zulässig sind."

Bemerkung:
Ziel der Einwendung war hier erklärtermaßen nicht eine Erschließung-, sondern die Gestaltung einer seniorengerechten Wohnung, die eine angemessene Teilhabe am öffentlichen (Straßen-)Leben bei hinreichender architektonischer Qualität sicherstellt. Das ist auf 5m Breite nicht darstellbar.

7 Textliche Festsetzungen §1

Gilt sinngemäß auch für:
Begründung, Abs 2.5: Ziele und Inhalte der Neuaufstellung

Einwand:
Weder im einleitenden Absatz noch unter -h) werden die Seniorenarbeit oder die dazu erforderlichen Einrichtungen explizit genannt.
Die Begriffe „sonstige Versorgungsfunktion" und „Anlagen für soziale Zwecke" sind entsprechend zu präzisieren. Unter anderem ist das auch das Ziel des altersgerechten Wohnens und der dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen angemessen zu berücksichtigen.

Begründung:
Eine Subsummierung der Seniorenarbeit unter „zentrale Versorgung" ist nicht ohne Weiteres gegeben, bei „Anlagen für ...soziale... Zwecke" denkbar, jedoch nicht sichergestellt.
Es ist kein Versuch erkennbar, über die „Zweitwohnungsproblematik" hinaus sich abzeichnende Entwicklungen wie z.B. den demographischen Wandel und sich daraus ergebenden Anforderungen zu antizipieren und die entstehenden Bedarfe im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
Die Vorsorge für eine zentrumsnahe Infrastruktur für ein würdiges Wohnen im Alter wäre hierbei ein wichtiges Element.

8 Textliche Festsetzungen §4:

Einwand:
§4 stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte der Immobilienbesitzer dar. Argumente für einen solchen Eingriff werden -auch an anderer Stelle- nicht angeführt.
§4 ist sinngemäß dahin gehend zu ändern, dass eine gewerbliche Nutzung auf der gesamten Fassadenbreite bevorzugt ermöglicht, nicht aber Dauerwohnen zwingend verboten wird.

Begründung:
Die Förderung von gewerblicher Nutzung im Dorfkern ist selbstverständlich ein legitimes Ziel eines Bebauungsplanes.
Das Verbot der Wohnnutzung im Erdgeschoss zur Straßenseite hin stellt jedoch gegenüber der bisherigen Auflagen einen massiven Eingriff in das Recht am Eigentum dar.
Das Verbot ist als Ganzes und in seiner Ausgestaltung unverhältnismäßig und willkürlich.
Es ist insbesondere kein Versuch erkennbar, beispielsweise mit einer fundierte Prognose des zukünftig erwarteten Bedarfes an Gewerbeflächen Argumente für ein solches Verbot anzuführen.
Die nachträgliche Festlegung auf 5m als maximale Breite einer ausnahmsweisen Wohnnutzung ist zu niedrig und im übrigen ebenfalls willkürlich angesetzt. Je nach baulicher Situation ist eine Wohnungsgestaltung im Sinne einer Teilhabe am Straßengeschehen in diesen Grenzen nur ausnahmsweise darstellbar - **insbesondere dann nicht, wenn eine nach den einschlägigen Normen barrierefreie oder gar rollstuhlgerechte Gestaltung zwingend gefordert ist.**

9 Plan

Einwand:
Im Ortskern sind neue,zusätzliche Flächen für soziale Zwecke (insbesondere für die ambulante und/oder stationäre Betreuung von Senioren vorzusehen.
Begründung:
Die Teilhabe am öffentlichen Leben wird von älteren Menschen als immer wichtiger empfunden.

Konzepte, die Betreuung in sogenannten „ruhigen" Gebieten anzusiedeln, finden zukünftig sicher immer weniger Akzeptanz.
Das Beispiel auf Juist ist das so genannte „Eckhard-Heim.

Zur weiteren Begründung siehe insbesondere (7) zur textlichen Festsetzung §1