# Gemeinde Juist Bebauungsplan 1 "Ortsmitte"

Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 28.12.2015 bis 28.01.2016



Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Inselgemeinde Juist Abt. 60 Bauverwaltung Strandstraße 5 26571 Juist Kirchdorfer Straße 7-9

Auskunft erteilt: Frau Kempf

Zimmer-Nr:

Telefon:

04941/16-6031

. Telefax:

04941/16-6099

Email:

ckempf@ landkreis-

aurich.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen IV/60-kem Datum 05.02.2016

## Bauleitplanung der Inselgemeinde Juist

Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte"

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

# Entwurf

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

 Die textliche Festsetzung § 4 ....10% der realisierten Geschossfläche je Baugrundstück sind als Dauerwohnraum nachzuweisen bzw. zu schaffen..., als auch die dazugehörige Ausnahmeregelung ...Baugrundstücke mit weniger als 125qm realisierter Geschossfläche sowie Grundstücke des Gemeinbedarfs sind von dieser Festsetzung gänzlich ausgenommen... ist missverständlich formuliert.

Es geht daraus nicht hervor, dass die Regelung lediglich auf neue, bzw. neu hinzukommende Gebäude / Gebäudeteile und einem Neubau gleichkommende Nutzungsänderungen (= die neu beantragte Geschossfläche) anzuwenden ist.

Das Ziel der Ausnahmeregelung sollte in der Begründung zudem näher erläutert werden (insbesondere im Hinblick auf kleinere An- und Umbauten im Bereich bestehender und vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigter Gebäude und deren Nutzung).

Es sollte explizit darauf hingewiesen werden, dass die Geschossflächen bereits bestehender (bzw. vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigter) Gebäude und deren Nutzungen nicht mitzurechnen sind.

Andernfalls kann theoretisch bereits durch kleine Anbauten die Pflicht zum Nachweis von Dauerwohnraum in bestehenden, bzw. vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigten Gebäuden und deren Nutzung ausgelöst werden, da die Geschossfläche bestehender Gebäude beim Nachweis der

Einhaltung der Geschossflächenzahl regulär mitzurechnen ist. Ein solcher Eingriff in bestehendes Recht wäre m. E. unzulässig.

Gleichzeitig wirft die Formulierung "realisierte" (=vorhandene) Geschossfläche die Frage auf, ob die geplante (= neu hinzukommende) Geschossfläche

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

1 | 4

überhaupt mitzurechnen ist. Dadurch würden theoretisch sämtliche Neuplanungen (jeglicher Größe) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, also vor ihrer "Realisierung", gar keine Nachweispflicht auslösen.

Die Formulierung der genannten Festsetzung bedarf daher dringend einer Überarbeitung und Konkretisierung, bzw. einer rechtlichen Überprüfung.

 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im festgesetzten Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Juist. Nicht unerhebliche Flächenanteile liegen sogar in der Schutzzone II in der u.a. das Bauen von Wohnungen, Stallungen, Gärfuttersilos und Gewerbebetriebe verboten sind.

Die einschlägigen Bestimmungen der SchutzgebietsVO vom 07.02.1969 (§ 5 u. 6) sowie die landesweite VO über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

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

Im Kapitel 3.14 der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung zum B-Plan Nr. 1 werden Kühlanlagen bis 30 m² 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. Es sind die Anforderungen der VAwS zu berücksichtigen.

Bauvorhaben im festgesetzten Wasserschutzgebiet bedürfen einer Ausnahmegenehmigung.

- Die Altbaumbestände im Bereich der Baufeldergänzung im SO2-Gebiet südlich der Wilhelmstraße sind zu erhalten, zudem sind Neupflanzungen auf dem Grundstück zu garantieren.
- Die Kompensationsmaßnahme ist detailliert zu beschreiben.
- 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 Vereinigung der beiden Grundstücke (im Grundbuch) muss vor Beschlussfassung erfolgen und in die Abwägung eingestellt werden.</p>
- Um eine rechtssichere Anwendung der Gestaltungssatzung sicherzustellen, muss die Gestaltungssatzung im Parallelverfahren geändert bzw. neu aufgestellt werden.

LANDKREIS AURICH

#### Hinweise

- § 39 Abs. 1 und 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), sowie § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.
- Um den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen grundsätzlichen Genehmigungspflicht zu unterziehen ist 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 Grundbzw. 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 ZO 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.

- 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.
- 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 den verfügbaren umweltbezogenen BauGB zu

LANDKREIS AURICH

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





Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Norden-Norderney

NLWKN - Betriebsstelle Norden-Norderney Jahnstraße1, 26506 Norden

**NWP GmbH** Escherweg 1 26121 Oldenburg

Rearbeitet von Frank Gilardoni

frank.gilardoni@nlwkn-nor.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bitte bel Antwort angeben)

Telefon 04931/

Norden

Ja/ He 18.12.2015

21102-01-03-2016-003

947-150

26.01.2016

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 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan - Entwurfs gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB um Stellungnahme. Eine erneute Beteiligung ist entsprechend § 4a (3) Bau GB erforderlich.

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

Mit Stellungnahmen mit Datum vom 24.07,2015 und 18.09.2015 hat der Träger der Schutzdünensicherheit sich bereits zum Bebauungsplan Entwurf geäußert. Es wurden Prüfbemerkungen und Hinweise zur Optimierung des Entwurfes in Schriftform übersandt.

## Resümee zu den erneut vorgelegten Unterlagen:

Nach erneuter Durchsicht des Entwurfes muss festgestellt werden, dass einige Prüfbemerkungen und Hinweise keine oder ungenügende Berücksichtigung fanden, bzw. der Bebauungsplan Entwurf aus Sicht des Trägers der Schutzdünensicherheit fehlerhaft aufgestellt worden ist!

Somit erfolgt nun eine nochmalige Prüfung mit einzelnen Prüfbemerkungen zu verschieden Abschnitten.

### 1.1 Allgemein:

Gegen den Entwurf bestehen in Teilbereichen grundsätzliche Bedenken. Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes befinden sich innerhalb der gemäß Niedersächsischem Deichgesetz gewidmeten Schutzdünen. Nach § 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 durch die Deichbehörde nach Niedersächsischen Deichgesetz (NDG)! Hier ist für jede Nutzung oder bauliche Veränderung gesondert ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Deichbehörde zu stellen.

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.

## Prüfbemerkung:

Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Grenzen der Schutzdünen widerspricht dem NDG als Spezial- und Fachrecht!

Die betroffenen Flächen sind somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen <u>oder als Flächen zu kennzeichnen</u>, in denen jede Benutzung <u>deichrechtlich</u> grundsätzlich verboten ist. Diese Auflagen sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Der Bebauungsplan und die dazu gehörigen Anlagen sind entsprechend zu überarbeiten.

Eine Änderung der zeichnerischen Darstellung der betroffenen Flächen und auch der Verlauf bzw. die Flächen der gewidmeten Schutzdüne sind nicht erfolgt!

## 1.2 Bebauungsplan:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Teilflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der gewidmeten Schutzdünenzone befinden (siehe Anlage 1). Detaillierte Planunterlagen erhalten Sie bei der zuständigen Deichbehörde des NLWKN, Geschäftsbereich VI in 26122 Oldenburg. Als Ansprechpartner möchte ich Ihnen Herrn Schwobe (Tel.: 0441/799-2022) benennen.

Wir bitten, den bislang fehlenden Verlauf der gewidmeten Schutzdünenzone im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen und in den textlichen Festsetzungen zu erläutern/ zu benennen.

#### Prüfbemerkung:

Der Verlauf bzw. die Flächen der gewidmeten Schutzdüne sind nicht dargestellt. Dies ist nachzuholen.

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. Vor allem handelt es sich um eine Fläche für die Wasserwirtschaft/ den Hochwasserschutz, somit ist kein Grün als Hintergrundfarbe zu wählen.

Es ist eine eindeutigere Darstellung zu wählen. Siehe PlanzV90. Das BauGB § 9 Abs.1 Nr. 16 gilt entsprechend für Hochwasserschutzanlagen (Hier: gewidmete Schutzdünen nach NDG)

# 1.3 Planzeichenerklärung:

### Prüfbemerkung:

Die Planzeichenerklärung für gewidmete Schutzdüne "Nach dem NDG gewidmete Schutzdünen" wurde entsprechend der Stellungnahme vom 18.09.2015 geändert und ist nun richtig.

Jedoch steht nun noch in Klammern darunter geschrieben: "50 m Schutzdünenbereich" Dieser Begriff ist falsch und ist zu entfernen! Einen "50 m Schutzdünenbereich" gibt es nicht! Die für die Grenze der Schutzdünen verwendete Strichelung entsprechend der Planzeichenverordnung ist stärker hervorzuheben und mit der Farbe kobaltblau kenntlich zu machen. Es gilt die Planzeichenverordnung PlanzV90: Hier Anstrich 10 ff.

#### 1.4 Hinweise:

- 1.4.1 Anstrich 1 ist nun richtig!
- 1.4.2 Unter Anstrich 2 wurde aufgenommen, dass "Gemäß § 16 NDG ... ... Ausnahmen genehmigen. "

#### Prüfbemerkung:

Dieser Absatz ist falsch, da dieser die Anlagen landseitig des Deiches behandelt. Somit kann dieser Textteil entfallen, da in dem Bebauungsplan – Entwurf kein Deich oder Deichschutzzone vorhanden ist!

Hier muss folgender Text des Paragraphen 20a des NDG für die gewidmete Schutzdüne eingepflegt werden:

Auszug aus dem NDG: § 20a Schutzdünen

- (1) Dünen erhalten die Eigenschaft von Schutzdünen durch Widmung. Die Deichbehörde spricht die Widmung durch Verordnung aus, soweit dies für den Sturmflutschutz und den Bestandsschutz der Inseln erforderlich ist. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Zu den Schutzdünen gehören auch ihre Sicherungswerke.
- 2. (2) Für die Verordnung nach Absatz 1 gilt §9 Abs.6 entsprechend.
- 3. (3) Für Schutzdünen gelten die §§14, 15, 18 und 20 entsprechend.

## 1.5 Textteil, hier Begründung:

1.5.1 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."

### Prüfbemerkung:

Textteil wurde entfernt. Und der letzte Absatz wurde dem kabitel 4.4 letzter Absatz integriert. Korrekt.

1.5.2 Unter dem Kapitel 4.4, Seite 29 "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.".

### Prüfbemerkung:

Textteil wurde ergänzt. Korrekt.

1.5.3 Unter dem Kapitel 4.4, Seite 29, 2. Absatz heißt es: In dem sonstigen Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung für Kur- Heil- und Erholungszwecke sind nur Nutzungen... Räume für freie Berufe.

Diese Aussage ist falsch, da für jede Nutzung jeglicher Art in der gewidmeten Dünenbereichs eine Einzelfallprüfung durch die zuständige Deichbehörde nach Antragstellung erfolgen muss.

Ob jedoch für eine Nutzung, wie im Text beschrieben, eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, kann nicht anhand des Bebauungsplanes beurteilt werden, sondern bedarf der Einzelfallprüfung durch die Deichbehörde nach Niedersächsischen Deichgesetz (NDG)! Hier ist für jede Nutzung oder bauliche Veränderung gesondert ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Deichbehörde zu stellen.

#### Prüfbemerkung:

Absatz sollte entfernt werden, da dieser eine Falschaussage beinhaltet.

1.5.4 Unter Kapitel 5, Seite 33 "Hinweise", Seite ist die Überschrift "Gesetzlich geschützte Biotope" falsch gewählt. Es muss heißen "Schutzdünen".

# Prüfbemerkung:

Wurde berücksichtigt. Korrekt.

1.5.5 Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Seite 47

# Prüfbemerkung:

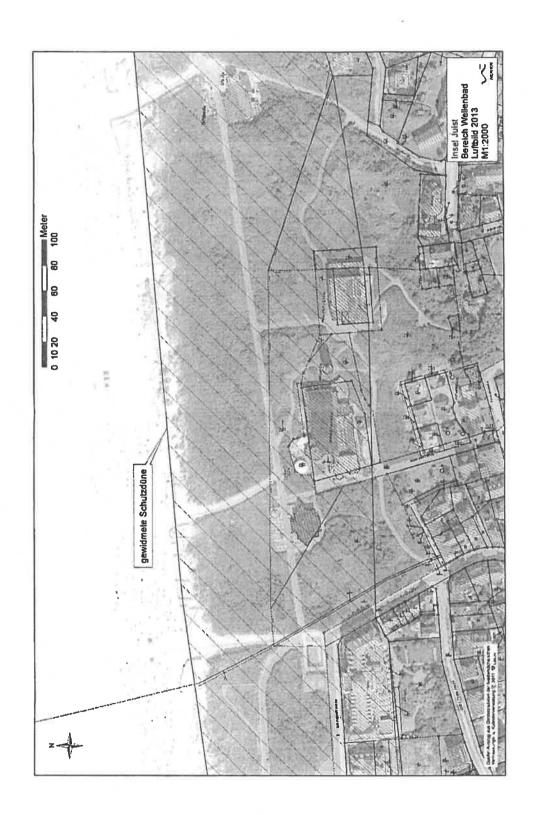
Hier wurde nur die Fläche der Wasserschutzgebiete der Zone II und Zone III aufgeführt. Diese ist zu ergänzen mit der Fläche "Gewidmete Schutzdüne nach NDG (siehe Punkt 1.2 dieser Stellungnahme).

## 1.5.6 Prüfbemerkung:

Im Kapitel 3, Seite 19 ist zu prüfen, ob ein Unterpunkt eingefügt wird, welcher sich mit den wasserwirtschaftlichen Auswirkungen (Hochwasser-/ Küstenschutz) hinsichtlich der gewidmeten Schutzdüne nach Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) und der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes auseinander setzt. Dies ist in der bisherigen Fassung nicht erfolgt (Stichwort: "Belange des Küstenschutzes").

Mit freundlichen Grüßen

Frank Gilardoni



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 <u>wassergefährdenden Stoffen</u> (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 <u>falsch</u> und suggeriert ggf. eine geringere Erfordernis zum Grundwasserschutz. Es handelt sich vielmehr um ein <u>Süßwasser</u>vorkommen, das zur Trinkwassergewinnung genutzt wird und entsprechend zu schützen ist.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen <u>mit Wasserhaltung</u> 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 Schutzgebletsverordnung, 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 Von: NWP GmbH <info@nwp-ol.de>

An: "Heine, Anne-Katrin" <a.heine@nwp-ol.de>

Betreff: Fwd: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Juist -

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" u.

Nr. 4 "Billstraße/Siedlung"

Datum: Dienstag, 19. Januar 2016, 11:28

Dies ist eine weitergeleitete Nachricht

: roskam, andreas <andreas.roskam@nlwkn-aur.niedersachsen.de>
: "info@nwp-ol.de" <info@nwp-ol.de>

An Datum : Dienstag, 19. Januar 2016, 11:14

Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Juist - Neuaufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" u. Nr. 4 "Billstraße/Siedlung"

Bauleitplanung der Gemeinde Juist – Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" und Nr. 4 "Billstraße/Siedlung" Erneute Beteiligung - Entwürfe Dez. 2015

Sehr geehrter Herr Janssen,

vielen Dank für die überarbeiteten / ergänzten Entwürfe.

Aus Gewässerkundlicher Sicht gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise. Auf unsere unten stehende Stellungnahme vom September 2015 weise ich hin – die dort aufgeführten Aspekte sind weitestgehend übernommen / integriert.

Mit freundlichen Grüßen aus Aurich

Andreas Roskam

Von: Roskam, Andreas

Gesendet: Freitag, 11. September 2015 12:35

An: 'info@nwp-ol.de'

Cc: Hillebrand, Sonja (SHillebrand@landkreis-aurich.de); Wasserwerk Juist; Weustink, Andree

(Andree.Weustink@lbeg.niedersachsen.de); Vries, Dieter de; Grünefeld, Peter

Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Juist - Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1

"Kurgebiet Ortsmitte" u. Nr. 4 "Billstraße/Siedlung"

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 <u>wassergefährdenden Stoffen</u> (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 <u>mit Wasserhaltung</u> 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 =========

Microscopic ton progen

The more securities of which is the security of the security o



# Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung

Telefon

0201/36 59 - 0

Telefax

0201/36 59 - 160

E-Mail

fremdplanung@pledoc.de

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 26121 Oldenbura

PLEdoc GmbH . Postfach 12 02 55 45312 Essen

zuständig Ralf Sulzbacher

Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Anfrage an

unser Zeichen

Datum

Ja/HE. Heine

18.12.2015

**PLEdoc** GmbH/Open Grid Europe GmbH

1340978

23.12.2015

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.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

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)

Übersichtkarte (@ NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentalionserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201 / 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USI-IdNr. DE 170738401 Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500 IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWFT: COBA DE FF 360

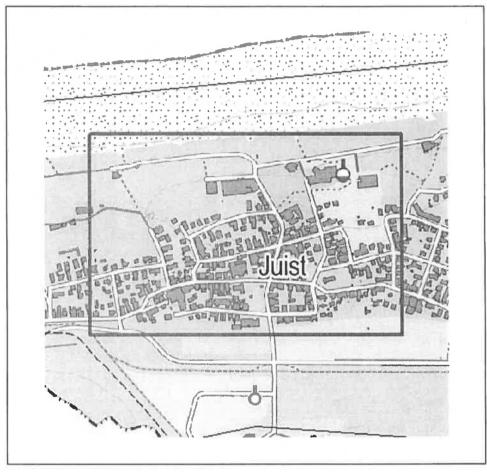
Zedifizied nach OIN EN ISO 9001





Stand: 23.12.2015

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.



Von: NWP GmbH <info@nwp-ol.de>

An: "Heine, Anne-Katrin" <a.heine@nwp-ol.de>

Betreff: Fwd: Juist, BPlan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" -Neuaufstellung, § 4a Abs. 3 BauGB; Ihr Schreiben Ja/He vom

18.12.2015

Datum: Donnerstag, 14. Januar 2016, 11:25

Dies ist eine weitergeleitete Nachricht

Von : ludger.quaing@telekom.de <ludger.quaing@telekom.de>

: <info@nwp-ol.de>

Datum : Donnerstag, 14. Januar 2016, 10:46
Betreff: Juist, BPlan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" - Neuaufstellung, § 4a Abs.
3 BauGB; Ihr Schreiben Ja/He vom 18.12.2015

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.

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 13.07.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen **Ludger Quaing** 

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI12 Dipl.-Ing. Ludger Quaing Fachreferent Linientechnik Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück +49 541 333-6013 (Tel.) +49 541 333-6019 (Fax) E-Mail: Ludger.Quaing@telekom.de www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Grosse Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

8<	Ende	des	Original	Nachrichtentextes	

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

An: a.heine@nwp-ol.de

Betreff: Stellungnahme S00131804, Bauleitplanung der Gemeinde Juist:

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Datum: Donnerstag, 28. Januar 2016, 16:48

Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 \* 26789 Leer

NWP Planungsgesellschaft mbH - Frau Heine Escherweg 1 26028 Oldenburg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00131804

E-Mail: PL NE3 Leer@kabeldeutschland.de

Datum: 28.01.2016

Bauleitplanung der Gemeinde Juist: Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.12.2015.

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 <u>www.vodafone.de</u>, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentuemer unter <u>www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen</u>.

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



Kultur, Wissenschaft und Bildung

Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Dr. Sonja König

Georgswall 1 - 5 26603 Aurich

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

Aurich, 21.01.2016

Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" in der Gemeinde Juist

Ihr Zeichen: Ja/He

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben v.: 18.12.2015

OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT | Georgswall 1 - 5 | 26603 Aurich

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 38 67

26028 Oldenburg

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. GVBI. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBI. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

5, Ka

Körperschaft des öffentlichen Rechts Landschaftspräsident: Rico Mecklenburg Landschaftsdirektor: Dr. Rolf Bärenfänger

Georgswall 1 - 5 26603 Aurich/Auerk Postfach 15 80 26585 Aurich/Auerk Tel.: 04941 1799-0 Fax: 04941 1799-70 ol@ostfriesischelandschaft.de www.ostfriesischelandschaft.de





EWE NETZ GmbH | Netzregion Ostfriesland Postfach 21 46 | 26771 Leer

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 26121 Oldenburg Sie erreichen uns:

EWE NETZ GmbH | Netzregion Ostfriesland Ubbo-Emmius-Straße 7-9 | 26789 Leer

& Tel. 0491 99754-245 | Fax 0491 99754-219

@ werner.muelder@ewe-netz.de | www.ewe-netz.de

Ihr Ansprechpartner: Werner Mülder Ihre Zeichen/Nachricht: 18.12.2015

Bauleitplanung der Gemeinde Juist Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" 28. Januar 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens.

In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Freundliche Grüße

Hinrich Willms

NFO\_Konzern

Werner Mülder



7 IHK für Ostfriesland und Papenburg | Postlach 1752 | 26697 Emden

NWP Planungsgesellschaft mbH Postfach 38 67 26028 Oldenburg thre Zeichen/Nachricht vom
Ja/He 18.12.2015
thr Ansprechpartner
Hartmut Neumarin
E-Mail
hartmut.neumann@emden.ihk.de
Tol.
04921 8901-34
Fax
04921 8901-9217

25.01,2016

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



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



2.2. Jan. 2015

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

NWP Planungsgesellschaft Postfach 3867

26028 Oldenburg

Bearbeitet von Dirk Prause

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Ja/He - 18.12.2015

Mein Zeichen (Bei Antwort bitle angeben)
L 3.3-L68505-03-2015-1331-Pr

Durchwahl (0511) 643-3354

Hannover, 19.01.2016

E-Mail: poststelle@lbeg.niedersachsen.de

Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

(Dirk Prause)

# | Landwirtschaftskammer | Niedersachsen

Bezirksstelle Ostfriesland Am Pferdemarkt 1 26603 Aurich Telefon: 04941 921-0 Telefax: 04941 921-116

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Pferdemarkt 1 • 26603 Aurich

**NWP GmbH** Postfach 3867

26028 Oldenburg

Internet, way by -meneraechden for

Bankverbindung IBAN: DE79280501000001994599 SWIFT-BIC: BRLADE21LZO

Steuernr.: 64/219/01445 USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Ansprechpartner

Durchwahl

E-Mail

Datum

.la/He

(

190300

Manfred Möhlmann

921-121

manfred.moehlmann@lwk-niedersachsen.de

13.01.2016

Bauleitplanung der Gemeinde Juist

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.

(Manfred Möhlmann)

FB Träger öffentlicher Belange



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

NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 26121 Oldenburg



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden

2 9. Dez. 2015

Bearbeitet von Fischer, Sonla

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Jaine

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) Juist 001 Stellungnahme Durchwahl Telefax 04931/9568130 04931/9568177 Norden 22.12.2015

E-Mail

sonja.fischer@lgln.niedersachsen.de

Bauleitplanung der Gemeinde Juist

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Fischer

Inselgemeinde Juka

🖦 25, Jan. 2018

397/60

# REMMERS, MOLZAHN & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE

E1

Remmers. Molzahn & Kollegen . Hauptkanal rechte

Per Mail
Inselgemeinde Juist
Bürgermeister Patron
Strandstraße 5
26571 Juist

2 offentage Private

Inselg.....

Hier: Nutzungsänderung Dachgeschoss

Sehr geehrter Herr Patron,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf das geführte Gespräch.

Zurzeit fehlt es zur Erteilung einer Genehmigung der Nutzungsänderung ausschließlich an der Erklärung des Einvernehmens der Gemeinde.

Hierzu weisen wir auf folgendes hin:

Die Verweigerung der Erteilung des Einvernehmens widerspricht dem öffentlichen Interesse.

In den zurzeit ausliegenden Bebauungsplänen, beispielhaft für den Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte", wird unter Ziffer 2.1 ("Planungserfordernis") darauf hingewiesen, dass die ungebrochene Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen/Ferienwohnungen nicht nur die Bau-, sondern auch die Bewohnerstruktur auf der Insel nachhaltig verändert hat.

Viele Immobilien werden bei Eigentümerwechsel von Investoren aufgekauft, erweitert oder abgerissen und durch neue Objekte ersetzt.

#### **Büro Papenburg**

Haupukanal rechts 32 26871 Papenburg Tel. 04961.91 07-0 Fax 04961.91 07-77 Info@kanzlei-remmers.de www.kanzlei-remmers.de

Dr. h., c. Walter Remmers Rechtsanwalt Notar a.D. Dr. Burkhard Remmers

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- &
Architektenrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Ralf Molzahn Rechtsanwalt Fachanwalt für Verkehrsrecht Fachanwalt für Versicherungsrecht

Anja Harnel Rechtsanwältin

In Kooperation mic: Rechtsamwälte Remmers Robra Meyer Parmorschaftsgesellschaft mbH Seumestraße 1 39104 Magdeburg

#### Büro Leer

Am alten Handelshafen 2 26789 Leer Tel. 0491.99 75 99-0 Fax 0491.99 75 99-77 kanzlel@kanzlei-remmers.de www.kanzlei-remmers.de Grietje Oldigs-Nannen

Grietje Oldigs-Nannen Rechtsanwältin Fachanwältin für Miet- & Wohnungselgentumsrecht Mediatorin

# Bankverbindungen

Fremdgeldkonto:
Sparkasse Emsland
IBAN: DE72 2665 0001 0000 0255 77
BIC: NOLADE21EMS
Sparkasse Emsland
IBAN: DE33 2665 0001 0000 0094 98
BIC: NOLADE21EMS
Emsländische Volksbank eG
IBAN: DE62 2666 1494 8513 0265 00
BIC: GENODEF1MEP
Steuernummer: 53 23 11 64 00



Zertifiziert gemäß Standard EN ISO 9001:2008 für anwaltliches Dienstleistungs- und Kanzleimanagement Weiter heißt es, dass für viele dringend benötigte Fach- und Arbeitskräfte der Arbeitsort Juist aufgrund fehlender oder überteuerter Wohnungen unattraktiv wird, sodass sich auch langfristige Folgen einstellen. Die touristischen Einrichtungen können aufgrund personeller Engpässe nicht mehr aufgehalten werden, sodass sie zurückgefahren werden müssen und die Attraktivität der Insel sinkt.

Beschleunigt wird dieser Prozess – so heißt es ausdrücklich – auch durch fehlende Personalwohnungen auf der Insel.

Die Geschichte des Hotels wird als bekannt vorausgesetzt. Es handelt sich um ein Hotel, das ganzjährig geöffnet zur Attraktivitätssteigerung der Insel beiträgt.

Unsere Mandantschaft versichert, dauerhaft und ausschließlich Personalwohnungen einzurichten.

Um Bedenken gegen einen Verstoß gegen diese Absicht auszuräumen, wäre unsere Mandantschaft bereit, im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit der Inselgemeinde Juist zu versichern, dass dort ausschließlich Wohnraum für Personal eingerichtet wird. Unsere Mandantschaft wäre weiter bereit, dies durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe in Höhe von Wur jeden Einzelfall der Zuwiderhandlung zu unterstreichen.

Wir bitten, diesen Vorschlag im Ratsinformationsgespräch am 25.01.2016 vorzustellen.

Mit freundlichen Grüßen Rechtsanwälte Remmers, Molzahn & Kollegen durch:

Rechtsanwalt

# Inseldemeinde Juist REMMERS, MOLZAHN & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE

28. Jan. 2016

Remmers, Molzahn & Kollegen, Hauptkanal rechts 32, 26871 Papenburg

Vorab per Fax: 04935/809-115 Inselgemeinde Juist Strandstraße 5 26571 Juist

Papenburg, den 26.01.16

Sachbearbeiter: RA Dr. Remmers

Sekretariat: Frau Cordes Durchwahl: 04961/9107-14

Hier: Öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit Bebauungsplan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" der Inselgemeinde Juist gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister Patron,

für unsere Mandantschaft, die Firma

26571 Juist nehmen wir -

Vollmacht versichernd - wie folgt Stellung:

Das Objekt unserer Mandantschaft liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte".

Im vergangenen Bebauungs-Plan war eine Regelung enthalten (vgl. Ziffer 7.2.11), wonach es den Grundstückseigentümern ermöglicht werden sollte, das Gebäude so zu gestalten, dass eine möglichst rentable Nutzung erfolgen kann. Dies könne - so die ehemalige Begründung - im Einzelfall eventuell nur durch eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Grundflächenzahl erfolgen.

Durch die Bedingung, dass in jedem Fall die Geschossflächenzahl einzuhalten ist, werde eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung jedoch ausreichend gewährleistet.

#### Büro Papenburg

Hauptkanal rechts 32 26871 Papenburg Tel. 04961.91 07-0 Fax 04961.91 07-77 info@kanziei-remmers.de www.kanzlei-remmers.de

Dr. h. c. Walter Remmers Rechtsanwalt Notar a.D.

Dr. Burkhard Remmers

Rechtsanwalt Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht Fachanwait für Medizinrecht

Dr. Raif Molzahn Rechtsanwalt Fachanwalt für Verkehrsrecht Fachanwalt für Versicherungsrecht

Anja Hamel Rechtsanwältin

In Kooperation mit: Rechtsanwälte Remmers Robra Meyer Partnerschaftsgesellschaft mbH Seumestraße 1 39104 Magdeburg

#### Büro Leer

Am alten Handelshafen 2 26789 Leer Tel. 0491.99 75 99-0 Fax 0491.99 75 99-77 kanzlei@kanzlei-remmers.de www.lcanzlei-remmers.de Grietle Oldigs-Nannen Rechtsanwältin Fachanwältin für Miez-& Wohnungseigentumsrecht

#### Bankverbindungen

Mediatorin

Fremdgeldkonto: Sparkasse Emsland IBAN: DE72 2665 0001 0000 0255 77 **BIC: NOLADE21EMS** Sparkasse Emsland IBAN: DE33 2665 0001 0000 0094 98 BIC: NOLADE21EMS

Emsländische Volkshank eG IBAN: DE62 2666 1494 8513 0265 00 BIC: GENODEFIMEP

Steuernummer: 53 23 11 64 00



Zertifiziert gemäß Standard EN ISO 9001:2008 für anwaltliches Dienstleistungs- und Kanzleimansgement

Diese Möglichkeit ist bei der Neufassung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt worden.

Damit wird der Gemeinde der notwendige Spielraum genommen, insbesondere zur Schaffung von Dauerwohnraum und Wohnraum für Personal.

Mit freundlichen Grüßen Rechtsanwälte Remmers, Molzahn & Kollegen durch:

Rechtsanwalt

E3

An die

Inselgemeinde Juist

Strandstraße 5

Personal Abjector

Person

of Teimin 2. Tebr. 2.46

Alin ilt / En. N

26571 Juist

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

Projekt :			)
	26571 Julet	26571 Juist	

Sehr geehrte Damen und Herren,

28,01,15

hiermit nehmen wir im Auftrag und Namen unserer Auftraggebern Stellung zu den Abwägungen und Beschlußempfehlungen zum Bebauungsplan Nr.1 der Bauausschußsitzung vom 03. Dezember 2015.

#### Veranden als Grenzbebauung zur öffentlichen Straße:

Wenn als Grundlage für die Gebäudegröße, die Häuser hinzugezogen werden sollen, die im Blickfeld von der öffentlichen Erschließungsstraße zu sehen sind, sollten diese auch für die Beurteilung zur Genehmigungsfähigkeit von Veranden vor Haus Maike hinzugezogen werden.

Eindeutig bilden die Häuser Haus Antonia, Haus Helgoland und Haus Charlottenruh eine Nachbarschaft!

# Festlegung private Grünfläche; Hintergrundstücke zwischen Damenpfad und G.Theda-Str.:

Die Gebäude im Damenpfad und in der Gräfin-Theda-Str. Sind sehr wohl in einem Zusammenhang zu sehen. Sie grenzen alle an den gleichen *Privaten Grüngürtel* und sind in Größe und Nutzung vergleichbar. Hier gibt der B-Plan die Betrachtungsweise vor.

Verbindend ist auch die gleiche Problematik. Durch die Festlegung der Grünfläche wird die Bebaubarkeit der Grundstücke so eingeschränkt, das ein theoretischer Wiederaufbau in alten Abmessungen nicht möglich wäre.

Auch der alte Bebauungsplan hatte diese Einschränkung. Mit Umwandlung der Grünfläche in nicht überbaubare Flächen wäre jetzt der Zeitpunkt, um den B-Plan an die vorhandene Bebauung auszurichten.

Diese Flächen würde auch zukünftig nicht bebaut, da die Bauteppiche eine weitere Bebauung verhindern Nebenanlagen schließen sich durch die teilweise extreme Hanglage aus. Gartengrün bliebe also erhalten.

Wir bitten um Beachtung der oben genannten Punkte und Verbleiben.

mit freundlichen Grüßen





Zum vorliegenden Bebauungsplan Gemeinde Juist Nr. 1 "Kurgebiete Ortsmitte" habe ich folgende Einwände:

### Baugrenzen

Im Kerngebiet der Ortschaft ist eine Grenzbebauung vorgesehen. Selbst dort, wo eine offene Bauweise eintragen ist, verlaufen im Kerngebiet die Baugrenzen rund um den Strassenblock oder entlang der Strassenfront mit allenfalls einer nicht bebaubaren Fläche im Kern. Das gilt für die gesamte Strandstrasse, mit einer Ausnahme: Strandstrasse lier verläuft die Baugrenze nahezu unmittelbar um den vorhandenen Baukörper. Das entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept im Ortskern.

#### <u>Geschossiakeit</u>

Im Vergleich zu den Mitbewerbern fällt auf, dass das Hotel mit 3 Vollgeschossen niedriger eingestuft ist als alle anderen Hotelgrundstücke. Diese sind mit 4 Geschossen ausgewiesen. Durch die Festlegung einer Firsthöhe verliert auch die Geschossigkeit an Bedeutung.

Gleiches gilt für die GRZ und GFZ. Hier ist das Hotel eingestuft mit GRZ 0,8 /GFZ 2,0. Wohingegen die anderen Hotels im Ortskern bei GRZ 1,0/GFZ 2,0-2,4 liegen.

Dies ist eine erhebliche, weder erforderliche noch nachvollziehbare Benachteiligung gegenüber den unmittelbaren Wettbewerbern.

Nach meinem Kenntnisstand ist auch das Hotel hier auf das Niveau des Nachbarn eingestuft worden.

Wir bitten daher um Änderung der Baugrenze auf die Grundstücksgrenze.

Das Hotel zählt zu den führenden Hotels der Insel und scheut keinen Vergleich mit Mitbewerbern auf den anderen Inseln und entlang der Küste. Dass das so bleibt ist unser Bestreben.

Dieses hohe Niveau zu erzielen und zu halten, bedarf es großer Anstrengungen und einer kontinuierlichen Anpassung an die Wünsche des Gastes bzw. den Veränderungen im Urlaubsverhalten. Dabei müssen wir die Wirtschaftlichkeit des Betriebes stets im Auge haben.

Vom Gebäudezuschnitt ist die Situation so, dass größere Erweiterungen nicht mehr möglich sind. Jedoch gibt es Planungen (und Handlungsbedarf) in kleinerem Umfang, die in Summe Probleme bei der GRZ und GFZ bereiten würden. Aber auch die Geschossigkeit betreffen würde.

Laut unserem vor wenigen Jahren eingereichten Baugesuch beabsichtigen wir, einen Wintergarten bzw. Vorbau auf unserem Grundstück zu errichten. Das seinerzeit genehmigungsfähige Vorhaben widerspricht den Festlegungen des neuen Bebauungsplanes.

Es besteht nach wie vor Erweiterungsbedarf beim Hausgästerestaurant. Die an der Nordseite gelegene Terrasse ist witterungsbedingt nur eingeschränkt nutzbar. Auch hierzu gab es bereits eine Bauvoranfrage für einen Wintergarten. Einhergehen sollte das mit der Fassadenrenovierung der gelben Riemchenfassade.

Die Einführung und Umsetzung des Rauchverbotes stellt uns vor die Situation, keinen Ausweichraum für die Raucher anbieten zu können. Der ist auf dem Rasen südwestlich des Hotels geplant. Als Winterprovisorium steht dort jetzt ein Pagodenzelt.

26571 JUIST

Telefon



Oberhalb unseres Schwimmbads befindet sich unser "Sonnendeck", windgeschützt zur Südseite gelegen ein gern genutztes Angebot – leider nur an Schönwettertagen im Sommer. Gerade zu den nicht so schönen Zeiten wäre dort ein Wintergarten eine große Verbesserung des Angebotes.

Das Dach über dem Mitteltrakt des Haupthauses zur Strandstrasse stammt aus dem Jahr 1970 und ist grundsanierungsbedürftig (Energetisch, Windlast, Bausubstanz). Bei geschickter Ausnutzung des vorhandenen Höhenprofils ließen sich hier beliebte Malsonettensulten einrichten; eine weltere Verbesserung des Angebotes. Dazu wäre aber die Einstufung als viertes Vollgeschoß erforderlich.

Ich bitte daher um wonlwollende Prüfung.

Juist, 27.01,2016