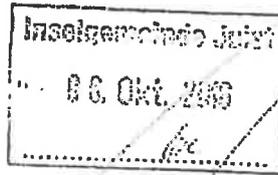


**Gemeinde Juist
Bebauungsplan 1 „Ortsmitte“**

**Stellungnahmen aus der 3. Offenlage
vom 01.09.2016 bis 30.09.2016**



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

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
IV/60-kem

Datum
29.09.2016

Email:
ckempf@landkreis-aurich.de

Bauleitplanung der Inselgemeinde Juist

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“

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

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

- Gem. § 2 der textlichen Festsetzungen sind in den Sonstigen Sondergebieten SO1-Hotel und SO2-Hotel Wohnungen (i.S.d. § 1 Abs. c) nur ausnahmsweise zulässig. Gem. § 4 der textlichen Festsetzungen sind aber in den Sonstigen Sondergebieten SO1-Hotel und SO2-Hotel 10% der Geschossfläche als Fläche für Wohnraum (i.S.d. § 1 Abs. c) nachzuweisen. Dieser Nachweis darf gem. § 4 c) wiederum nur ausnahmsweise auf einem anderen Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erbracht werden. Durch die Festsetzungen des § 4 wird die Ausnahme zur Regel innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1-Hotel und SO2-Hotel gemacht. M. E. nach verlieren sich gegenseitig widersprechenden Festsetzungen beide ihre Wirksamkeit und können – im Bezug auf die SO1-Hotel und SO2-Hotel Gebiete - nicht rechtssicher angewendet werden. Eine rechtliche Prüfung der hier bestehenden „Ausnahme als Regel“ ist dringend erforderlich.
- Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 c) dürfen Beherbergungsbetriebe den erforderlichen Wohnraum nach § 1 c) in ihrem Gebäude oder aber außerhalb des Grundstücks, jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nachweisen. Hier stellt sich die Frage, ob diese Bedingung tatsächlich auch im B-Plan Nr. 1 gewollt ist und nicht für die Hotels im Kerngebiet der Insel eine unbeabsichtigte Härte darstellt.
- Die textliche Festsetzung § 10 Absatz 4 legt fest, dass, sofern die Oberkante des gewachsenen Geländes für ein Bauvorhaben nicht mehr eindeutig erkennbar ist, die Geländeoberkante für den Hangzuschlag anhand der

1 | 4

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 BRLA021AND

repräsentativen Nachbargrundstücke in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde festzustellen ist. Um die Geländekante unter Einbezug der Nachbarschaft eindeutig und „gerecht“ festzulegen, ist der unteren Bauaufsichtsbehörde diesbezüglich ein Einmessprotokoll eines Vermessungstechnikers unter Einbezug der Nachbargrundstücke vorzulegen.

- Gemäß der Festsetzung § 11 darf bei Einhaltung der GFZ die Zahl der Vollgeschosse überschritten werden. Der dadurch entstehende Raum darf jedoch nur als Wohnraum nach § 1 c) genutzt, auf den Nachweis für den zu schaffenden Wohnraum nach § 4 jedoch nicht mit angesetzt werden. Für die von dieser Regelung Betroffenen erhöht sich somit der Nachweis der Fläche für Wohnraum auf über 10%. Hier stellt sich die Frage, ob das gerecht ist.
- Im Wirkungsbereich des Plangebiets (auch außerhalb des Geltungsbereichs) befinden sich mehrere Baudenkmale. Vorhaben in der Umgebung dieser Baudenkmale sind nach den §§ 8 und 10 NdsDSchG genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.
In unmittelbarer Nachbarschaft der Friesenstraße 28 befindet sich mit dem eingeschossigen Baudenkmal Friesenstraße 29 eines der ältesten Gebäude der Insel Juist. Nach § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NdsDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder besetzt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Folglich sollten geplante Änderungen auf dem Grundstück Friesenstraße 28 in enger Abstimmung mit meiner Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.
- Der Geltungsbereich der Bebauungspläne 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 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.
Baumaßnahmen die mit einer Wasserhaltung einhergehen, bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei meiner unteren Wasserbehörde zu stellen. Dieser Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- 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.

LANDKREIS AURICH

29. September 2016

- Um eine rechtssichere Anwendung der Gestaltungssatzung sicherzustellen, muss die Gestaltungssatzung im Parallelverfahren geändert bzw. neu aufgestellt werden.

Hinweise

- Nr. 2.5 des Umweltberichtes ist zu beachten:
 „Zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wie Fledermäuse oder Brutvögel sind bei Um- und Anbauarbeiten etc. Quartiere zu prüfen bzw. ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Ggf. notwendig werdende Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.“
 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 Baufelderweiterung in einer Größe von 1.500 m² erfordert eine Kompensation, hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Boden gemäß Kartenserver des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) unter der Kategorie „Suchräume für seltene Böden“ mit der Bezeichnung „Seltene Böden“ eingestuft wird.
 Vor Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes ist die Kompensationsmaßnahme detailliert zu beschreiben und mit meiner Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Um den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht zu unterziehen ist eine Erhaltungssatzung gem. §172 BauGB erforderlich.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- 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)

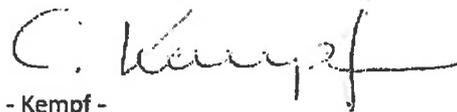
LANDKREIS AURICH

29. September 2016

- 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

29. September 2016



NLWKN – Betriebsstelle Norden - Norderney –

NWP GmbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

20. Sep. 2016

[Handwritten signature]



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
DJ/ AKH 30.08.2016

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
21102-01-03-2016-084

Durchwahl
04931/947-140

Datum
16.09.2016

Bauleitplanung der Gemeinde Juist

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte“

Wiederholte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4a (3) 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 weiterhin 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

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

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

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

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.

Zum Bebauungsplan

Innerhalb der Schutzdünen werden Teilbereiche als überbaubare Flächen dargestellt. Tatsächlich ist gemäß Nds. Deichgesetz eine Überbauung der Flächen unzulässig. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange von der zuständigen Deichbehörde zugelassen werden, wenn die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt. Das Verbot gilt nicht für Gebäude, die dem Bestandsschutz unterliegen, also vor Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung in der jetzigen Form schon vorhanden waren. Wurden nach Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen für bauliche Anlagen erteilt, so sind diese widerruflich. Gleiches gilt für alle weiteren baulichen Anlagen und Nutzungen, die im Bebauungsplan innerhalb der Schutzdünen dargestellt sind.

Zur Planzeichenerklärung

Zum mittlerweile vierten Mal (!!!) wird darauf hingewiesen, dass der in der Planzeichenerklärung verwendete Begriff „50 m Schutzdünenbereich“ (unter Nr. 15) falsch ist. Da bereits unter Nr. 10 der Schutzdünenbereich mit einer eigenen Schraffur und Umgrenzung dargestellt wird, ist die Kennzeichnung unter Nr. 15 (Strichelung) überflüssig und ^{ist} wegfallen.

Zu den Textlichen Festsetzungen

Die hier aufgeführten als zulässig bezeichneten Nutzungen beziehen sich in Teilbereichen auf die gewidmeten Schutzdünen. Es wird vom Träger der Schutzdünen-sicherung nochmals darauf hingewiesen, dass diese Nutzungen gemäß Nds. Deichgesetz unzulässig sind!

Zu den Hinweisen

Hier muss der § 20 a des NDG für die gewidmete Schutzdüne eingepflegt werden - Text: „Innerhalb des nach dem Niedersächsischen Deichgesetz ausgewiesenen Bereiches (Schutzdüne) ist gem. § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 20.a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung verboten. Die Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.“

Zur Begründung

Zu „3.2.8 Belange des Küstenschutzes“

- „Gemäß § 20 a Abs. 3 in Verbindung mit § 14 Abs. 2 ist jede Benutzung [...] verboten“ : Es muss heißen „in Verbindung mit § 14 Abs. 1“!
- Gegen den Satz „Da die Nutzung und Benutzung bisher mit dem Küstenschutz vereinbar war, wird davon ausgegangen, dass der Küstenschutz auch zukünftig gewahrt werden kann.“ bestehen seitens des Trägers der Schutzdünen-sicherung erhebliche Bedenken, da er impliziert, dass die geplanten Nutzungen deichrechtlich genehmigungsfähig sind. Tatsächlich jedoch werden deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen nur sehr restriktiv erteilt. Außerdem kann sich die Gefährdungslage angesichts des steigenden Meeresspiegels und möglicher hydrologischer Entwicklungen für den Schutzdünenbereich zukünftig ändern. Der Satz ist daher ersatzlos zu streichen!

Zu „4.1.5 Küstenschutz“

- Gegen den Satz „Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Benutzung ist aber anzunehmen, dass auch zukünftig für Umbaumaßnahmen, Anbauten etc. eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.“ bestehen seitens des Trägers der Schutzdüzensicherung erhebliche Bedenken, da er impliziert, dass die geplanten Nutzungen deichrechtlich genehmigungsfähig sind. Tatsächlich jedoch werden deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen nur sehr restriktiv erteilt. Ausnahmegenehmigungen können nicht in Aussicht gestellt werden. Der Satz ist daher ersatzlos zu streichen!

Sun

Von: koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de
<koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de>
An: <info@nwp-ol.de>
Betreff: Stellungnahme S00346202, Gemeinde Juist - Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"
Datum: Donnerstag, 15. September 2016, 16:54

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2 * 26789 Leer

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26028 Oldenburg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00346202
E-Mail: PL_NE3_Leer@kabeldeutschland.de
Datum: 15.09.2016
Gemeinde Juist - Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2016.

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 Mehrfamilienhauseigentuemern unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

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

Anlagen:
<keine>

Von: [diedrich janssen <diedrichjanssen-ol.de>](mailto:diedrich.janssen@diedrichjanssen-ol.de)
An: a.heine@nwp-ol.de, s.spille@nwp-ol.de

Betreff: Fwd: Juist, BPlan Nr. 1 "Kurgebiet
Ortsmitte" gem. § 4a (3) BauGB, Schreiben DJ/AKH
vom 30.08.2016; hier: Stellungnahme
Datum: Montag, 19. September 2016, 19:19 ✓

Hallo Anne, Susanne ,

Zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung.

Gruß Diedrich

Von meinem iPad gesendet

Anfang der weitergeleiteten E-Mail:

Umgeleitet von: info@nwp-ol.de
Von: gerhard.theiling@telekom.de
Datum: 19. September 2016 um 16:21:36 MESZ
An: Diedrich Janssen <d.janssen@nwp-ol.de>
Betreff: Juist, BPlan Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" gem. §
4a (3) BauGB, Schreiben DJ/AKH vom 30.08.2016; hier:
Stellungnahme

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.05.2015 und haben
zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

<mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de>

Mit freundlichen Grüßen
Gerhard Theiling

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord, PT112
Gerhard Theiling
Fachreferent Linientechnik

Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück
+49 541 333-6014 (Tel.)
+49 541 333-6019 (Fax)
E-Mail: Gerhard.Theiling@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

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

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

Anlagen:
Nachricht.html

 OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT | Georgswall 1 - 5 | 26603 Aurich

NWP GmbH
Postfach 38 67
26028 Oldenburg

EMBEWAHPT
08. Sep. 2016

Archäologischer Dienst &
Forschungsinstitut
Dr. Sonja König

Georgswall 1 - 5
26603 Aurich

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

Aurich, 06.09.2016

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ der Gemeinde Juist
Ihr Schreiben v.: 30.08.2016 Ihr Zeichen: DJ/AKH

Sehr geehrte Damen und Herren,

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





**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

12. Sep. 2016
Bearbeitet von Fischer, Sonja

[Handwritten signature]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Ja/Ne

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
Juist 001 Stellungnahme

Durchwahl 04931/9568130 Norden
Telefax 04931/9568177 07.09.2016
E-Mail sonja.fischer@lgin.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

[Handwritten signature]
Fischer

Dienstgebäude
Gartenstraße 4
26506 Norden

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

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

Bankverbindung:
Konto 1900150582 Nord/LB (BLZ 250 500 00)
IBAN DE 75 2505 0000 1900 1505 62
SWIFT-BIC NOLA DE 2H
Steuer-Nr. 54204/01699

Bezirksstelle Ostfriesland
Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich
Tel.: 04941 921-0
Fax: 04941 921-116

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und
Forschung
Postfach 38 67

26028 Oldenburg

5.08.2016

08. Sep. 2016

www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599
IBAN: DE79280501000001994599
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX

Steuernr.: 64/220/14299
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
DJ/AKH vom 30.08.2016	Di	Herr Dirks	- 122	hinrich.dirks@lwk-niedersachsen.de	05.09.2016

Bauleitplanung der Gemeinde Juist

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte“ –

hier: Wiederholte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung der Gemeinde Juist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hinrich Dirks

Von: NWP (D. Janssen) <d.janssen@nwp-ol.de>
An: a.heine@nwp-ol.de
Cc: I.Groeblichhoff@nwp-ol.de
Betreff: Fwd: Ihre Anfrage DJ/AKH vom 30.08.2016,
Unser Zeichen 1411176
Datum: Montag, 12. September 2016, 13:26

Dies ist eine weitergeleitete Nachricht
Von : nitz, carolin <carolin.nitz@pledoc.de>
An : Diedrich Janssen <d.janssen@nwp-ol.de>
Datum : Freitag, 9. September 2016, 09:36
Betreff: Ihre Anfrage DJ/AKH vom 30.08.2016, Unser
Zeichen 1411176

====8<===== Original Nachrichtentext
=====

Sehr geehrte Damen und Herren,
Ihre Anfrage DJ/AKH vom 30.08.2016,
Bauleitplanung der Gemeinde Juist
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet
Ortsmitte"
ist bei uns eingegangen: unser Zeichen 1411176.
In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang
beigefügt, unsere Stellungnahme 1411176
einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung.
Mit freundlichen Grüßen
PLEDOC GmbH
Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH
Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
<http://www.pledoc.de>
Online-Leitungsauskunft:
<http://www.bil-leitungsauskunft.de>
Geschäftsführung: Kai Dargel
Amtsgericht Essen HRB 9864
Ist der Empfänger dieser Nachricht nicht der Adressat dieser
E-Mail, darf er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben,
reproduzieren oder auf andere Weise nutzen. Eine
entsprechende Unterlassungsverpflichtung gilt auch für seine
Mitarbeiter und/oder Empfangsbevollmächtigten.
The information contained in this message is confidential or
protected by law. If you are not the intended recipient, please
contact the sender and delete this message! Any unauthorized
copying of this message or unauthorized distribution of the
information contained herein is prohibited.

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

Hallo Anne, Irene,
zur Kenntnisnahme!!

DJA

<mailto:d.janssen@nwp-ol.de>

www.nwp-ol.de

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

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

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
DJ/AKH, Janssen	30.08.2016	PLEdoc GmbH/ Open Grid Europe GmbH	1411176	09.09.2016

**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 Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei 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)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargel

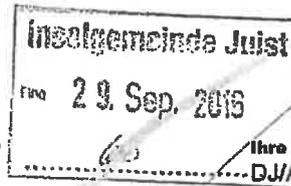
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9064 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifizierungsnummer
10-9001 AU 0220





Industrie- und Handelskammer
für Ostfriesland und Papenburg



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

Inselgemeinde Juist
Strandstraße 5
26571 Juist

Ihre Zeichen/Nachricht vom

DJ/AKH 30.08.2016

Ihr Ansprechpartner

Hartmut Neumann

E-Mail

hartmut.neumann@emden.ihk.de

Tel.

04921 8901-34

Fax

04921 8901-9217

27.09.2016

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



Industrie- und Handelskammer
für Ostfriesland und Papenburg

17. Okt. 2016

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

NWP Planungsgesellschaft mbH
Postfach 38 67
26028 Oldenburg

Ihre Zeichen/Nachricht vom
DJ/AKH 30.09.2016
Ihr Ansprechpartner
Hartmut Neumann
E-Mail
hartmut.neumann@emden.ihk.de
Tel.
04921 8901-34
Fax
04921 8901-9217

14.10.2016

**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

E1

Betreff: B-Plan Nr. 1 Kurgebiet Ortmitte

Von: [REDACTED]

Datum: 21.09.2016 20:33

An: <bauverwaltung@juist.de>, [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Ihrer Bekanntmachung vom 17.08.2016 liegt bis zum 30.09.2016 o.g. B-Plan zur
Einsicht- und Stellungnahme aus.

Im ersten Entwurf wurden die Dünenbereiche als nicht überbaubare Flächen
gekennzeichnet. In der aktuellen Auslage sind sämtliche Flächen als geschütztes Biotop
markiert. Ich bitte innerhalb Ihrer zukünftigen Beschlussfassung um Nachweis, dass
ausschließlich bereits im Vorfeld als geschützt bezeichnete Flächen zukünftige den selben
Status im Bebauungsplan erhalten und nicht bisherige einfache Grünflächen mitverhaftet
werden.

Aus Gründen der vereinfachten und damit weniger zeitintensiven Überplanung des
Gebiets, darf nicht aus einer bisherigen einfachen Grünfläche ein geschütztes Biotop
werden.

Vielen Dank im Voraus.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]

M. Jensen Empfänger bestätigt

Inselgemeinde Juist
Empf. 26. Sep. 2016
100

26571 Nordseebad Juist

26571 Juist

Gemeinde Juist

-Bauamt- z. Hd. Herrn Wilde

Strandstraße 5

26571 Juist

Juist, 26.09.2016

Sehr geehrter Herr Wilde,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Grundstücks Wilhelmstr. 26571 Juist. Das Grundstück ist mit einem Gästehaus inkl. Fahrradverleih versehen.

Das vorgenannte Grundstück liegt innerhalb des Plangebietes Nr. 1 der vom 01.09.2016 bis zum 30.09.2016 ausliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“.

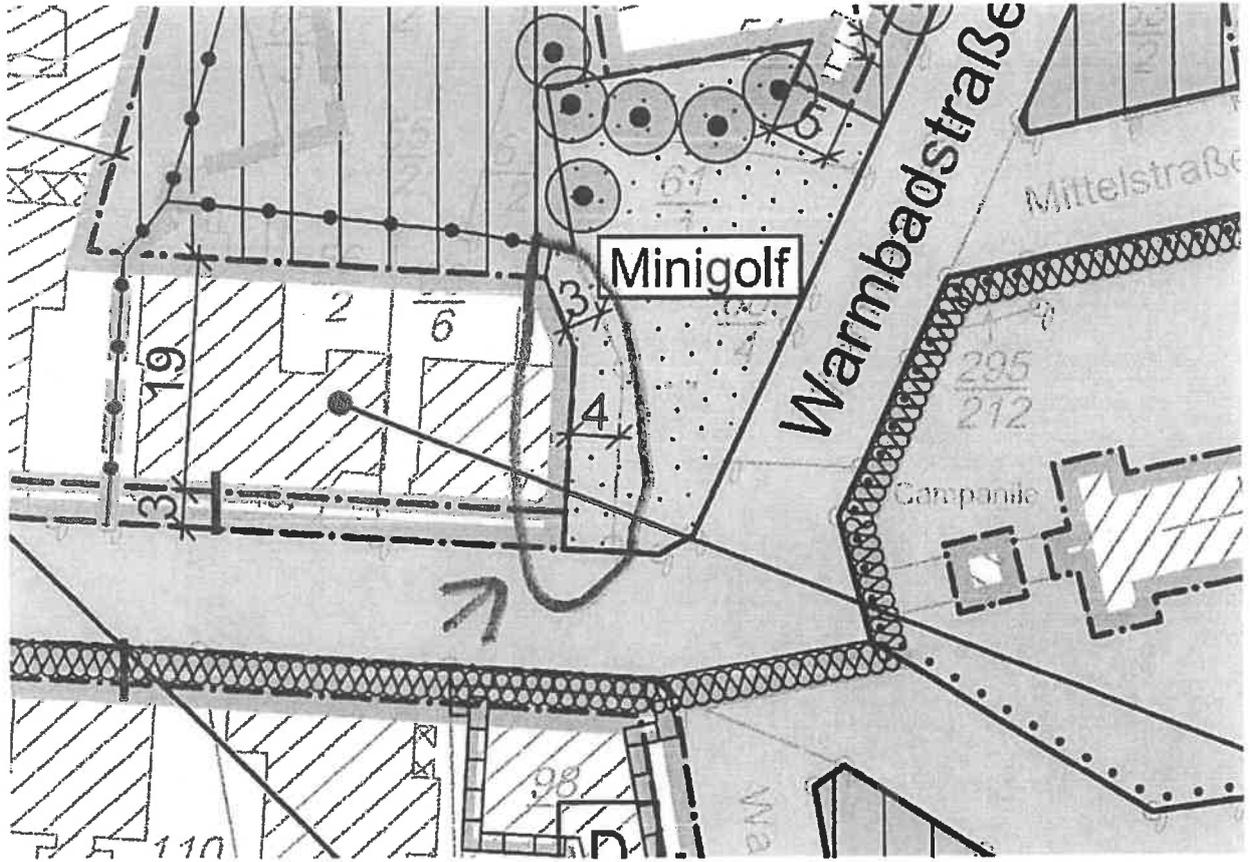
Ich habe Einwände gegen die geplante Ausweisung eines Teilstücks meines Grundstücks als private Grünfläche (siehe markierter Bereich im anliegenden Plan).

In dem jetzt ausliegenden Planentwurf wurde der im anliegenden Plan markierte Teil als private Grünfläche ausgewiesen. Seit 1927 ist dieser Bereich nicht als Grünfläche ausgewiesen. Ich möchte Sie darum bitten, dass dieses Teilstück in der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kurgebiet Ortsmitte" insofern auch nicht als private Grünfläche ausgewiesen wird.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Ausschnitt vom Planentwurf



REMMERS, MOLZAHN & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE

Inselgemeinde Juist

Einr. 26. Sep. 2016

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

Vorab per E-Mail

Inselgemeinde Juist
Strandstraße 5
26571 Juist

Papenburg, den 23.09.16
Sachbearbeiter: RA Dr. Remmers
Az: 991/14/ BB-sc D13/1495-16

Sekretariat: Frau Cordes
Durchwahl: 04961/9107-14

Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“

Vorbringung von Einwendungen

Hier: [REDACTED] /. Inselgemeinde Juist

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

wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir die rechtlichen Interessen der
Hotel [REDACTED]

Namens unserer Mandantschaft bringen wir folgende Einwendungen
ein:

Der Bebauungsplan in der jetzt vorliegenden Fassung einschließlich
der jetzt vorliegenden textlichen Festsetzungen ist rechtswidrig.

Es benachteiligt die Hotels und Beherbergungsbetriebe in unange-
messener Art und Weise.

Büro Papenburg

Hauptkanal 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 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.kanzlei-remmers.de

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

Bankverbindungen

Fremdkonto:
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
Scheuernummer: 53 23 11 64 00



Zertifiziert gemäß Standard EN ISO
9001:2008 für anwaltliches Dienst-
leistungs- und Kanzleimanagement

I.

In § 4 soll festgesetzt werden, dass in sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sowie SO1 Hotel und SO2 Hotel gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB je Baugrundstück mindestens 10 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnraum im Sinne von § 1 Abs. e („Dauerwohnraum“) dieser Festsetzung nachgewiesen und geschaffen werden muss.

Grundsätzlich ist dieser erforderliche Wohnraum in Gebäuden auf dem gleichen Baugrundstück nachzuweisen.

In § 4 c ist bestimmt, dass ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe der Sondergebiete SO1 Hotel und SO2 Hotel den Nachweis auch außerhalb des Grundstück, jedoch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachweisen können.

Die Einschränkung auf den Nachweis außerhalb des Grundstücks, jedoch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist willkürlich und unbillig. Eine Begründung für diese Festsetzung wird nicht angegeben.

Im hier streitgegenständlichen Bebauungsplan „Ortsmitte“ ist der Nachweis von Dauerwohnraum entweder aufgrund der Wohnungskapazität unmöglich, oder aber unwirtschaftlich. Eine Einschränkung der Möglichkeit des Nachweises von Dauerwohnraum auf einen so eng begrenzten Bereich ist eine unbillige Benachteiligung.

Hinzu kommt, dass die Formulierung zu unbestimmt ist. Reicht der Nachweis von angemieteten Flächen zum Dauerwohnen (für Mitarbeiter) aus oder muss Eigentum vorhanden sein? Was ist die Rechtsfolge, wenn nach Erteilung der Nutzungsgenehmigung das Mietverhältnis von dem Vermieter oder dem Mieter beendet wird?

Auf Juist ist bekannt, dass für das Hotel [REDACTED] bereits eine Ausnahme von dieser Regelung in Aussicht gestellt wurde bzw. erteilt worden sein soll.

Wenn dies der Fall ist, sind die textlichen Festsetzungen bereits deswegen irrelevant. Es hat eine Gleichbehandlung stattzufinden.

II.

Die Neuregelung des § 11 hatte das Ziel, die Problematik der Überschreitung der Vollgeschosse in verschiedenen Hotels und Beherbergungsbetrieben sowie Privatunterkünften zu regeln. Auch für das Hotel [REDACTED] sollte damit eine Lösung verbunden sein.

Die nunmehr vorgeschlagene Formulierung in § 11 verhindert eine solche Lösung.

In § 11 der textlichen Festsetzungen ist vorgesehen, dass Bestandsgebäude, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet wurden, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse überschreiten dürfen, sofern die die Geschossflächenzahl eingehalten und die Gebäudekubatur nicht verändert wird.

Beide Voraussetzungen erfüllt das Hotel [REDACTED]

Weiter sieht § 11 der Festsetzungen jedoch vor, dass die dadurch neu geschaffene Fläche nur als Dauerwohnraum gemäß § 1 e dieser Festsetzung („Dauerwohnraum“) genutzt werden darf. Diese Fläche darf jedoch nicht zum Nachweis für den zu schaffenden Dauerwohnraum gemäß § 4 der Festsetzung („10 Prozent“) herangezogen werden dürfen.

Obwohl die Geschossflächenzahl beim Hotel [REDACTED] nicht überschritten wird, die Kubatur sich nicht ändert und für die Insel so wichtiger Dauerwohnraum geschaffen werden soll, wäre eine Nutzungsänderung für das Dachgeschoss deswegen nicht möglich, weil zur Zeit im Hotel und in dem Geltungsbereich des gleichen Bebauungsplanes kein Dauerwohnraum von mindestens 10 % gem. § 4 der Festsetzung nachgewiesen werden kann.

Eine sachliche Begründung dafür, dass der neu geschaffene Wohnraum nicht zum Nachweis für den zu schaffenden Dauerwohnraum gem. § 4 dieser Festsetzung herangezogen werden kann, findet sich nicht.

III.

Für alle Gebäude – und für Hotels wurde hiervon keine Ausnahme vorgesehen (!) - gilt aufgrund des § 4 e fünfter Spiegelstrich, dass die Hotels dann mindestens 10 % Dauerwohnraum in ihrem Hotel oder in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachweisen müssen, wenn sie 2 % oder mehr der Geschossfläche entsprechend der Berechnung dieses Bebauungsplans (also gem. § 20 Abs. 3 BauNVO) verändern oder mehr als 2 % betroffen sind.

Bei einem Objekt mit 400 qm Wohnfläche bedeutet dies, dass bereits bei Umbauten, die nur 8,01 qm betreffen, die Verpflichtung entsteht, 10 Prozent des Gebäudes für Dauerwohnraum vorzusehen.

Dies kommt einer unzulässigen faktischen Veränderungssperre gleich.

Auch § 4 e fünfter Spiegelstrich ist im Übrigen zu unbestimmt, weil nur die vorhandene, betroffene und zu verändernde Geschossfläche erwähnt ist. Wie Erweiterungen bewertet werden sollen, die nicht zur Herstellung der Barrierefreiheit dienen (vierter Spiegelstrich), bleibt unklar.

Die Forderung nach 10 % Dauerwohnraum auch in den Hotels selbst bzw. in dem Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes und die Auflage, in den zusätzlichen Vollgeschossen nur Dauerwohnraum ohne Anrechnung darauf zuzulassen, führt zu einer erheblichen Mehrbelastung aller Hotels, die dann verpflichtet sind, mehr als 10 Prozent des Dauerwohnraums zuzulassen.

Auch für die anderen Hotels (Hotel [REDACTED] etc.) hätte diese Regelung für den Fall der des Umbaus durch den jetzigen Betreiber und erst recht bei der Veräußerung der Betriebe an einen Rechtsnachfolger erdrosselnde Auswirkungen.

Hotels die keinen eigenen Wohnraum im Sinne des § 4 i.V.m. § 1 der Festsetzungen im Objekt oder im Geltungsbereich des gleichen Bebauungsplanes nachweisen können, würden 10 % der Fläche für den Dauerwohnraum von der eigenen Hotelkapazität in Abzug zu bringen haben.

Wir fordern Sie auf, diese Einwendungen bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

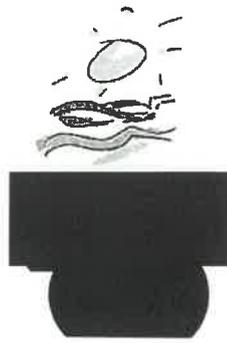
Rechtsanwälte

Remmers, Molzahn & Kollegen

durch:

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a final downward stroke.

Rechtsanwalt



E4

Empfang quittiert

Inselgemeinde Juist
Eing. 27. Sep. 2016
3911/60

an Rat ed. Per.

26571 Juist

Gemeinde Juist
Hr. Bürgermeister D. Patron
Rathaus

26571 Juist

Juist, 27.09.2016
B-Plan 1 Juist Kurgebiet Mitte

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Ratsmitglieder

mit Schreiben vom 27.01.2016 hatte ich Ihnen meine Bedenken und Einwände zum Bebauungsplan für das Ortszentrum „Kurgebiet Ortsmitte“ in der Version vom Mai 2015 mitgeteilt.

Meine Einwände bezogen sich auf die Ungleichbehandlung zu den Mitbewerbern in der unmittelbaren Nähe und den Abweichungen zu den im Straßenzug üblichen Baugrenzen.

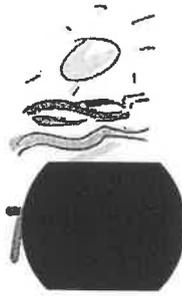
Ich hatte darauf hingewiesen, dass wir beabsichtigen, das Hausgästerrestaurant an der Nordseite um einen Wintergarten zu erweitern. Ein Bauantrag –parallel zu einem Antrag vom Köbes- wurde 2008 bereits gestellt, dann aber zurückgezogen. Ebenfalls beantragt war der Ersatz und Erweiterung des vorhandenen Wintergartens vor dem Hotel. Dieser Antrag wurde damals durch den Rat positiv beschieden, jedoch unsererseits ebenfalls zurückgezogen.

Zwischenzeitlich haben wir im Hinblick auf diese und zukünftige Planungen einen Grundstücksstreifen an der Nordseite und Ostseite sowie das Dünengelände zur Warmbadstraße vom Land Niedersachsen erworben. Zielsetzung ist, langfristig die Grenzabstandsflächen zu sichern.

Das Hotel [REDACTED] ist so konzeptioniert, dass wesentliche Erweiterungen nicht mehr möglich sind. Verbesserungen wie die erwähnten Wintergärten, Balkone oder eine Verglasung des Sonnendecks über dem Schwimmbad sind durchaus noch möglich und würden eine deutliche Verbesserung darstellen. Ebenso steht eine Sanierung des Daches über dem Stammhaus an. Siehe hierzu mein Schreiben vom 27.01.2016.

Vor diesem Hintergrund hatte ich um eine Veränderung der Baugrenze und der GRZ/GFZ gebeten.

Im neuerlichen Entwurf sind im Vergleich zum Stand Mai 2015 einige Veränderungen erfolgt. So wurde bei dem Hotel [REDACTED] die Baugrenze an die Straßenfront verschoben, jedoch zur Nordseite unverändert gelassen. Ohne Veränderung der anderen Parameter wie GRZ/GFZ sind die erwähnten Maßnahmen nicht realisierbar.



Allerdings ist mir auch aufgefallen, dass die GFZ im Bereich Hotel Friesenhof/ Hotel Westfalenhof sowie beim Haus Pirola und zuvor beim Hotel Worch auf 2,4 herauf gesetzt wurden. Da ist die Schlechterstellung beim Hotel [REDACTED] gerade im Hinblick auf die oben geschilderte Situation, nicht nachvollziehbar. Gerne bin ich auch bereit, dieses in einem persönlichen Gespräch zu erläutern.

Festschreibung auf Gewerbenutzung „Hotel“

Als einziger Gewerbebranchen ist bei den vorhandenen Hotels die Nutzung als Hotel festgeschrieben. Dieses stellt eine Schlechterstellung gegenüber allen anderen Gewerbebranchen dar. Damit ist eine Anpassung an sich ändernde Nachfrage oder Reagieren auf Veränderungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die eine Umgestaltung oder einen Wechsel in eine andere Angebotsform erforderlich machen, nicht möglich. Diese Flexibilität ist in allen anderen Gewerbebetrieben gegeben, nicht jedoch bei den Hotels. Bei nicht mehr marktgerecht aufgestellten Betrieben kann das bis in die Insolvenz führen.

Ein weiterer Punkt stellt die 10% Regelung dar.

Nahezu alle Hotelgebäude sind bis auf 1 oder 2 Betreiber- oder Direktorenwohnungen zu 100% gewerblich genutzt. Eine Vermischung von Hotelzimmern und Dauerwohnraum für Mitarbeiter unter einem Dach funktioniert i.d.R. nicht. Somit stellt das Festschreiben von Wohnraum im selben Gebäude zur Dauernutzung eine unrealistische Auflage dar. Der Ausweg, Dauerwohnraum innerhalb desselben B-Plangebietes vorhalten zu müssen, ist in mehrerlei Hinsicht keine Lösung:

- Die Immobilienpreise sind im Zentrum höher als im Randbereich,
- die Schaffung von Dauerwohnraum auf dem Hotelgrundstück mindert das Volumen des Gewerbebetriebes
- das kann ggf. dazu führen, dass eine wirtschaftliche Betriebsgröße nicht erreicht wird. Das gilt insbesondere für generelle Umbauten oder neue Objekte.
- Alle zukünftigen Hotelprojekte, ob Neu- oder Umbau haben keine Planungssicherheit, sondern werden immer von Sonderregelungen und Zugeständnissen des jeweiligen Gemeinderates abhängig sein.

Abgesehen davon ist es für ein Hotel unabdingbar, zur Unterbringung seiner Mitarbeiter geeigneten Wohnraum vorzuhalten. Da bedarf es im Prinzip keiner besonderen Auflagen.

Dass die 10% Regelung bei der Gastronomie nicht greift, ist einerseits erfreulich, andererseits aber auch eine Benachteiligung der Hotellerie.

Gute, funktionierende Hotels sind für einen Urlaubsort wie Juist einer der wichtigsten Angebotsfaktoren; ohne die Leistungsträger in der Hotellerie und Gastronomie geht es nicht. Dabei stehen diese Hotels weniger im Wettbewerb untereinander, als im Wettbewerb mit dem weltweiten Tourismusangebot. Die Ansprüche der Gäste aber auch die Rahmenbedingungen unterliegen einem stetigen Wandel und Herausforderungen. Dem gilt es gerecht werden, um erfolgreich am Markt teilnehmen zu können.

Da sind die Beschränkungen im B-Plan, wie aufgeführt hinderlich und werden den Ansprüchen nicht gerecht.

Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]