

**Gemeinde Juist  
Bebauungsplan 1 „Ortsmitte“**

**Wiederholung der Offenlage  
vom 08.09.2017 bis 09.10.2017**

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Inselgemeinde Juist  
Abt. 60 Bauverwaltung  
Strandstraße 5  
26571 Juist

Kirchdorfer Straße 7-9  
26603 Aurich

Auskunft erteilt:  
**Frau Weege**

Zimmer-Nr:  
112

Telefon:  
04941/16-6032

Telefax:  
04941/16-6099

Email:  
Baerbel.weege@landkreis-aurich.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen  
IV/60-wee

Datum  
05.10.2017

**Bauleitplanung der Inselgemeinde Juist**

**Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“**

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

Zu dem o.a. Bauleitplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

- die Gemeinde hat für die Ersatzfläche ein Kompensationsflächenkataster zu erstellen.

Solange die Kompensationsmaßnahme nicht exakt festgeschrieben wurde, der Ausgangszustand der Kompensationsfläche sowie der angestrebte Zustand in einem Pflege- und Entwicklungsplan nicht dargestellt wurde, wird seitens der Naturschutzbehörde dem Bebauungsplan nicht zugestimmt.

Die Kompensationsmaßnahmen und die Durchführung sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen,  
Im Auftrage

- Weege -

**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 BRLA21AND



13. Okt. 2017  
Erk.



**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

Bearbeitet von Fischer, Sonja

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
DJ/AKH

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
Juist 001 Stellungnahme

Durchwahl 04931/9568130 Norden  
Telefax 04931/9568177 10.10.2017  
E-Mail sonja.fischer@lgl.niedersachsen.de

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

Dienstgebäude  
Gartenstraße 4  
26506 Norden

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

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

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

10. Okt. 2017

Landwirtschaftskammer  
Niedersachsen

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Am Pferdemarkt 1 • 26603 Aurich

NWP GmbH  
Postfach 3867

26028 Oldenburg

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

Internet: [www.lwk-niedersachsen.de](http://www.lwk-niedersachsen.de)

Bankverbindung  
IBAN: DE79280501000001994599  
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX

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

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner	Durchwahl	E-Mail	Datum
DJA/AKL	190300	Hinrich Dirks	921-122	<a href="mailto:hinrich.dirks@lwk-niedersachsen.de">hinrich.dirks@lwk-niedersachsen.de</a>	05.10.2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Juist**  
**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Kurgebiet Ortsmitte**  
**Wiederholte 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.

  
(Hinrich Dirks)  
Fachbereichsleiter Ländliche Entwicklung

POST  
05. Okt. 2017  
Aurich



Kultur, Wissenschaft und Bildung

OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT | Georgswall 1 - 5 | 26603 Aurich

NWP GmbH  
z. H. Herrn Diedrich Janssen  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Archäologischer Dienst &  
Forschungsinstitut  
Dr. Sonja König

Georgswall 1 - 5  
26603 Aurich

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

Aurich, 28.09.2017

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ der Gemeinde Juist  
Ihr Schreiben v.: 15.09.2017                      Ihr Zeichen: DJ/AKL

Sehr geehrter Herr Janssen,  
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

Landschaft von Ostfriesland



Industrie- und Handelskammer  
für Ostfriesland und Papenburg

26. Sep. 2017

26. Sep. 2017

26. Sep. 2017



NWP Planungsgesellschaft mbH  
Postfach 38 67  
26028 Oldenburg

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
DJ/AKL v. 15.09.2017  
Ihr Ansprechpartner  
Hartmut Neumann  
E-Mail  
hartmut.neumann@emden.ihk.de  
Tel.  
04921 8901-34  
Fax  
04921 8901-9239

25.09.2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Juist - Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 -  
"Kurgebiet Ortsmitte " - hier: Wiederholte erneute Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB**

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



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

NLWKN - Betriebsstelle Norden-Norderney  
Jahnstraße 1, 26506 Norden

507 200000

06. Okt. 2017

Fri

NWP GmbH  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Bearbeitet von  
Barbara Giese

E-Mail  
barbara.giese@nlwkn-nor.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
15.09.2017

Mein Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)  
21102-01-03-2017-071

Telefon 04931/  
947-140

Norden  
02.10.2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Juist  
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte“  
Wiederholte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-  
lange gem. § 4a (3) BauBG**

**Stellungnahme des Trägers der Deicherhaltung und Schutzdüdensicherung**

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

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

Gegen den Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen grundsätzliche Bedenken, da sein Geltungsbereich Flächen umschließt, die aufgrund ihrer Widmung als Schutzdünen den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) unterliegen.

Gemäß § 14 NDG Abs. 1 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung der Schutzdünen außer zum Zweck der Schutzdüdensicherung durch ihren Träger verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel Freisitze, Aussichtsplattformen, Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen, sondern alle Nutzungen jeder Art, auch ohne Errichtung baulicher Anlagen. Die Deichbehörde kann gemäß § 14 Abs. 2 NDG i.V.m. § 20 a NDG zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, die gem. § 14 Abs. 3 und 4 NDG entschädigungslos widerruflich sind. Die vor Widmung der Schutzdünen schon vorhandenen Nutzungen unterliegen zwar dem Bestandsschutz, dürfen jedoch nach Aufgabe nicht wiederaufgenommen werden. Ob jedoch für eine Nutzung wie im Entwurf dargestellt eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, kann nicht anhand des Entwurfs des Bebauungsplanes beurteilt werden, sondern bedarf der Einzelfallprüfung nach Vorlage eines entsprechenden Antrages bei der zuständigen Deichbehörde. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf gemäß § 14 Abs. 2 i.V.m. § 20 a NDG nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher

Dienstgebäude Norden  
Jahnstraße 1  
26506 Norden  
☎ 04931 947-0  
☎ 04931 947-125  
✉ poststelle@nlwkn-nor.niedersachsen.de

Dienstgebäude Norderney  
An der Mühle 5  
26548 Norderney  
☎ 04932-9160  
☎ 04932 1394

Norddeutsche Landesbank  
BIC: NOLADE2HXXX  
IBAN: DE14 2505 0000 0101 4045 15  
UST-IdNr.: DE 188 571 852

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



Zertifikat seit 2016  
evdkt berufundfamilie

Belange zugelassen werden, wenn die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt. Auch diese Ausnahmegenehmigungen sind widerruflich.

#### Zum Bebauungsplan

Innerhalb der Schutzdünen werden Teilbereiche als überbaubare und nutzbare Flächen dargestellt. Tatsächlich ist gemäß Nds. Deichgesetz eine Überbauung oder Nutzung der Flächen unzulässig. Die Ausweisung von Nutzungen innerhalb der Grenzen der Schutzdünen über einen Bebauungsplan widersprechen dem NDG als Spezialrecht. Die betroffenen Flächen sind somit aus heutiger Sicht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen. Wenn jedoch entgegen dieser Stellungnahme die Flächen nicht herausgenommen werden, sind sie als Flächen zu kennzeichnen, in denen jede Benutzung in den Schutzdünen grundsätzlich verboten ist. Diese Hinweise sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Sowohl Kennzeichnung als auch Aufnahme der Hinweise sind mittlerweile erfolgt.

Das Verbot gilt nicht für Gebäude, die dem Bestandsschutz unterliegen, also vor Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung in der jetzigen Form schon vorhanden waren, sie dürfen jedoch nach Aufgabe nicht wiederaufgenommen werden. Wurden nach Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen für Gebäude erteilt, so sind diese widerruflich. Gleiches gilt für alle weiteren baulichen Anlagen und Nutzungen, die im Bebauungsplan innerhalb der Schutzdünen dargestellt sind.

#### Zu den Textlichen Festsetzungen

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

#### Zur Begründung

##### Zu 4.15 Küstenschutz

Der Träger der Deicherhaltung weist darauf hin, dass gemäß § 14 Abs. 2 i. V. m. § 20a NDG für die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung nur in Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange, und wenn zudem die Sicherheit des Deiches (hier: der Schutzdünen) gewährleistet bleibt, erteilt werden darf. Die Aspekte „öffentliche oder allgemein wirtschaftliche Belange“ sind jedoch nicht für die Erteilung deichrechtlicher Ausnahmegenehmigungen für alle weiteren Benutzungen von Belang. Der Text im ersten Absatz ist entsprechend zu ändern.

GIESE



---

Von: NWP GmbH <info@nwp-ol.de>  
An: "Leask, Anne-Katrin" <a.leask@nwp-ol.de>

Betreff: Fwd: Stellungnahme S00526946,  
Bauleitplanung der Gemeinde Juist, DJ/AKL,  
Nuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 -  
"Kurgebiet Ortsmitte"  
Datum: Mittwoch, 18. Oktober 2017, 10:03

---

Dies ist eine weitergeleitete Nachricht  
Von : koordinationsanfrage vodafone kabel deutschland  
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
An : <info@nwp-ol.de>  
Datum : Mittwoch, 18. Oktober 2017, 09:10  
Betreff: Stellungnahme S00526946, Bauleitplanung der  
Gemeinde Juist, DJ/AKL, Nuaufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Heisfelder Straße 2 \* 26789 Leer

NWP Planungsgesellschaft mbH - Diedrich Janssen  
Escherweg 1  
26028 Oldenburg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00526946  
E-Mail: TDRG-N-Leer.de@vodafone.com  
Datum: 18.10.2017  
Bauleitplanung der Gemeinde Juist, DJ/AKL, Nuaufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 1 - "Kurgebiet Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.09.2017.

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.

Weiterführende Dokumente:

- [Wichtiger Hinweis](#)
- [Kabelschutzanweisungen](#)
- [Zeichenerklärung](#)

Freundliche Grüße  
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](http://www.vodafone.de), fuer  
Geschäftskunden der Immobilienwirtschaft und  
Mehrfamilienhaeigentuemern unter  
[www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen](http://www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen).

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie  
unter [www.vodafone.de/pflichtangaben](http://www.vodafone.de/pflichtangaben)

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

Vodafone Deutschland AG

Vodafone Deutschland AG  
Esplanade 1  
20099 Hamburg  
Tel: +49 (0) 4103 33 33  
Organisationsform  
Stammesregister: Amtsgericht Hamburg  
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE255618222  
Handelsregister: Amtsgericht Hamburg  
USt-Id-Nr.: DE255618222

---

Vodafone  
Kundenservice

---

---

Von: NWP GmbH <info@nwp-ol.de>  
An: "Leask, Anne-Katrin" <a.leask@nwp-ol.de>

Betreff: Fwd: Bauleitplanung der Gemeinde Juist  
15.09.2017

Datum: Montag, 16. Oktober 2017, 09:48

---

Dies ist eine weitergeleitete Nachricht  
Von : schutz, marc calvin, csg, ka dp dhl, hh  
<marc\_calvin.schutz@dpdhl.com>  
An : "info@nwp-ol.de" <info@nwp-ol.de>  
Datum : Montag, 16. Oktober 2017, 09:25  
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Juist 15.09.2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Planungsgebiet des B-Plans vom 15.09.2017 befindet sich ein angemietetes Objekt der Deutschen Post (ZSP / Filiale 26571 Juist, Friesenstraße 12). Die Zufahrt zu diesem Objekt darf zu keinem Zeitpunkt durch die Baumaßnahmen gestört werden. Da die Produktion nicht eingeschränkt werden darf.

Vielen Dank für Ihr Verständnis. Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Marc Schutz**

Auszubildender  
Property Management DPI Nord

**CSG GmbH**  
Key Account Deutsche Post DHL Group  
Heidenkampsweg 99  
20097 Hamburg  
Deutschland

Telefon +49 40 636495 - 133

Telefax +49 40 636495 - 145

[marc\\_calvin.schutz@dpdhl.com](mailto:marc_calvin.schutz@dpdhl.com)

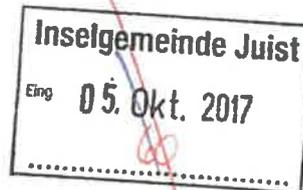
====8<===== Ende des Original  
Nachrichtentextes =====



26571 Juist

26571 Juist

Inselgemeinde Juist  
Bauamt und Bürgermeister  
Strandstraße 1  
26571 Juist



Gleichlautend:  
Landkreis Aurich  
Bauamt  
Fischteichweg 7 – 13  
26603 Aurich  
Und per E-Mail

4. Oktober 2017

Geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ Juist  
Hier: Abgrenzung der unterschiedlichen Sondergebiete

Sehr geehrte Damen und Herren,

der bis zum 9. Oktober 2017 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegte Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ enthält eine geplante Änderung zur Abgrenzung der unterschiedlichen Sondergebiete. Diese geplanten Änderungen betreffen unser Grundstück in der Gräfin-Theda-Straße. Wir sind mit den geplanten Änderungen in der zu beschließenden Form nicht einverstanden und legen daher gegen die geplanten Änderungen zur Abgrenzung der unterschiedlichen Sondergebiete schriftlich und fristgerecht Einspruch ein.

Bestätigen Sie uns den Erhalt des fristgerechten Einspruchs bitte durch schriftliche Empfangsbestätigung.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Ute und Uwe Freese

Fristgemäßer Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“, Juist nebst Anlagen 1 bis 3

Fristgemäßer Einspruch gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“, Juist

Hier: Einspruch gegen die Ausweisung eines Teiles des Grundstückes Gräfin-Theda-Straße ■ Juist als Grünfläche auf der gemäß neuem geplanten Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ (s. Anlage 1) keine Bebauung stattfinden solle.

In der Begründung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ ist unter Punkt 4.7 „Grünplanerische Festsetzungen“ auf S. 39 für das Gebiet zwischen Damenpfad und Gräfin-Theda-Straße folgendes geplant:

„Zwischen Damenpfad und Gräfin-Theda-Straße befindet sich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne“. Diese Grünfläche untergliedert sich in die einzelnen Baugrundstücke und ist teilweise entlang der Grundstücksgrenzen durch Zäune voneinander getrennt. Insgesamt hat das Dünengelände jedoch eine ökologisch hohe Bedeutung, weshalb sie als Grünfläche an sich erhalten und vor Bebauung geschützt werden soll. Der Öffentlichkeit ist sie aufgrund der umgebenden Grundstücke nicht zugänglich.“

Einspruch: Gegen die Ausweisung eines erheblichen Teiles unseres Grundstückes Gräfin-Theda-Straße ■ Juist als Grünfläche gemäß des geplanten Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“, die an sich erhalten und vor Bebauung geschützt werden soll, erheben wir fristgerecht Einspruch.

Begründung: Die Ausweisung eines erheblichen Teiles unseres Grundstückes als Grünfläche (s. Abbildung 5: Abgrenzung der unterschiedlichen Sondergebiete in der Begründung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“, zusätzlich weiß ausgewiesene Flächen, Anlage 2), die vor Bebauung geschützt werden soll, mindert in maßgeblicher Form den Wert unseres Grundstückes im Falle eines eventuellen Verkaufes in der Zukunft, denn so würde ein eventueller Käufer in seinen Bauabsichten auf dem Grundstück Gräfin-Theda-Straße ■ wesentlich eingeschränkt werden.

Im Übrigen widerspricht gerade diese Ausweisung als Grünfläche und damit faktisch nicht bebaubarem Teil unseres Grundstückes den Zielen des geplanten Bebauungsplanes der an anderer Stelle zur Bewältigung wachsender Gästezahlen eine Verdichtung der vorhandenen Baustruktur vorsieht. In diesem widersprüchlichen Gebaren sehen wir eine Ungleichbehandlung unserer unmittelbar betroffenen Interessen gegenüber anderen Grundstückseigentümern auf der Nordseeinsel Juist und erheben somit Einspruch gegen die Ausweisung eines neuen Teiles als Grünfläche auf unserem Grundstück (s. Abbildung 5: Abgrenzung der unterschiedlichen Sondergebiete in der Begründung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“, zusätzlich weiß ausgewiesene Flächen, Anlage 2).

Weiterhin widerspricht die Ausweisung eines erheblichen Teiles unseres Grundstückes als Grünfläche, die nicht bebaut werden soll, dem bestehenden rechtlich bindenden Amtlichen

Grenzdokument V6 – 314/15 vom 9.11.2015 aus der Vermessung Juist, Gräfin-Theda-Straße  
am 19.10.2015 (s. Anlage 3) und stellt somit eine Verletzung des Bestandschutzes dar. An  
dieser Stelle weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass zum Zeitpunkt des Erwerbes des  
Grundstückes Gräfin-Theda-Straße Juist, eine solche Einschränkung der möglichen  
Bebauung auf dem Grundstück nicht vorhanden war.

Aus diesen Gründen ersuchen wir um die Streichung der Ausweisung eines Teiles unseres  
Grundstückes Gräfin-Theda-Straße als Grünfläche und widersprechen deshalb vorsorglich  
dem geplanten Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ in Bezug auf die Ausweisung  
eines Teils unseres Grundstückes Gräfin-Theda-Straße Juist als Grünfläche die nicht  
bebaut werden solle.

Sollte unserem Einspruch nicht stattgegeben werden, behalten wir uns ggf. vorsorglich  
weitere rechtliche Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen



- Anlage 1- 112 Auszug

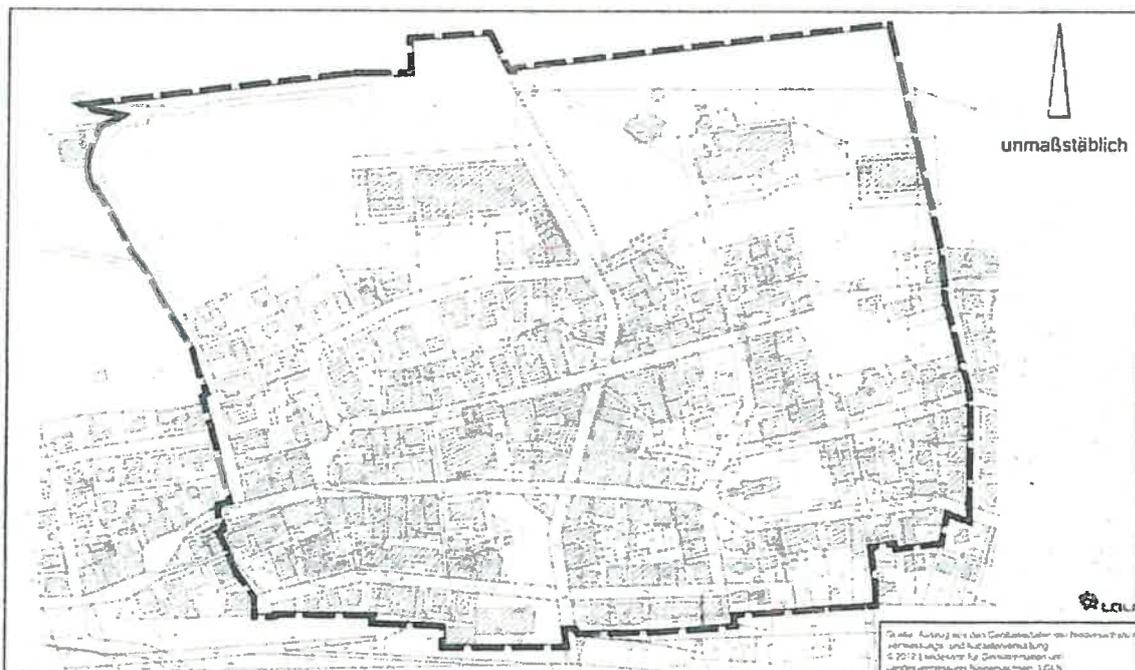
Inselgemeinde Juist

Eng 05. Okt. 2017

# Gemeinde Juist Landkreis Aurich



## Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“



Übersichtsplan

**Entwurf zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3a BauGB**

**Begründung**

**Februar 2017**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planungen

1.	<b>EINLEITUNG</b> .....	1
1.1.	Planungsanlass.....	2
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.4	Planungsrahmenbedingungen.....	3
1.4.1	Raumordnung.....	3
1.4.3	Bebauungsplan.....	4
1.5	Satzungen.....	4
1.6	Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.7	Rechtslage / Begrifflichkeiten.....	6
2.	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	7
2.1	Planungserfordernis.....	7
2.2	Grundsätzliche Ziele.....	8
2.3	Entwicklungsziele der Gemeinde Juist.....	8
2.4	Nutzungs- und Bauungsstrukturen der Insel.....	9
2.5	Ziele und Inhalte der Neuaufstellung des Bebauungsplanes.....	11
2.6	Begründung des Bedarfs nach (Dauer-)Wohnraum.....	11
2.7	Neuaufstellung.....	12
3.	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	13
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	13
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	13
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	14
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	15
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	16
3.1.5	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung.....	17
3.1.6	Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	19
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	22
3.2.1	Verkehrliche Belange.....	22
3.2.2	Belange der Ver- und Entsorgung, Brandschutz.....	22
3.2.3	Belange der Oberflächenentwässerung.....	23
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	23
3.2.5	Altlasten und Kampfmittel.....	23
3.2.6	Archäologische Denkmalpflege / Baudenkmalpflege.....	23
3.2.7	Belange der Trinkwassergewinnung.....	24
3.2.8	Belange des Küstenschutzes.....	24
3.2.9	Belange des Klimaschutzes.....	25
3.2.10	Belange von Natur und Landschaft.....	26
4.	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1</b> .....	28
4.1	Sonstige Sondergebiete SO <sub>1</sub> und SO <sub>2</sub> .....	28
4.2	Sonstige Sondergebiet SO <sub>1Hotel</sub> und SO <sub>2Hotel</sub> .....	32
4.3	Sonstiges Sondergebiet SO <sub>Lebensmittelmarkt</sub> .....	34
4.4	Sonstiges Sondergebiet SO <sub>3</sub> .....	35
4.5	Sonstiges Sondergebiet SO <sub>Alter Bahnhof</sub> .....	36
4.6	Sicherung von Wohnraum für den dauerhaften Aufenthalt.....	37

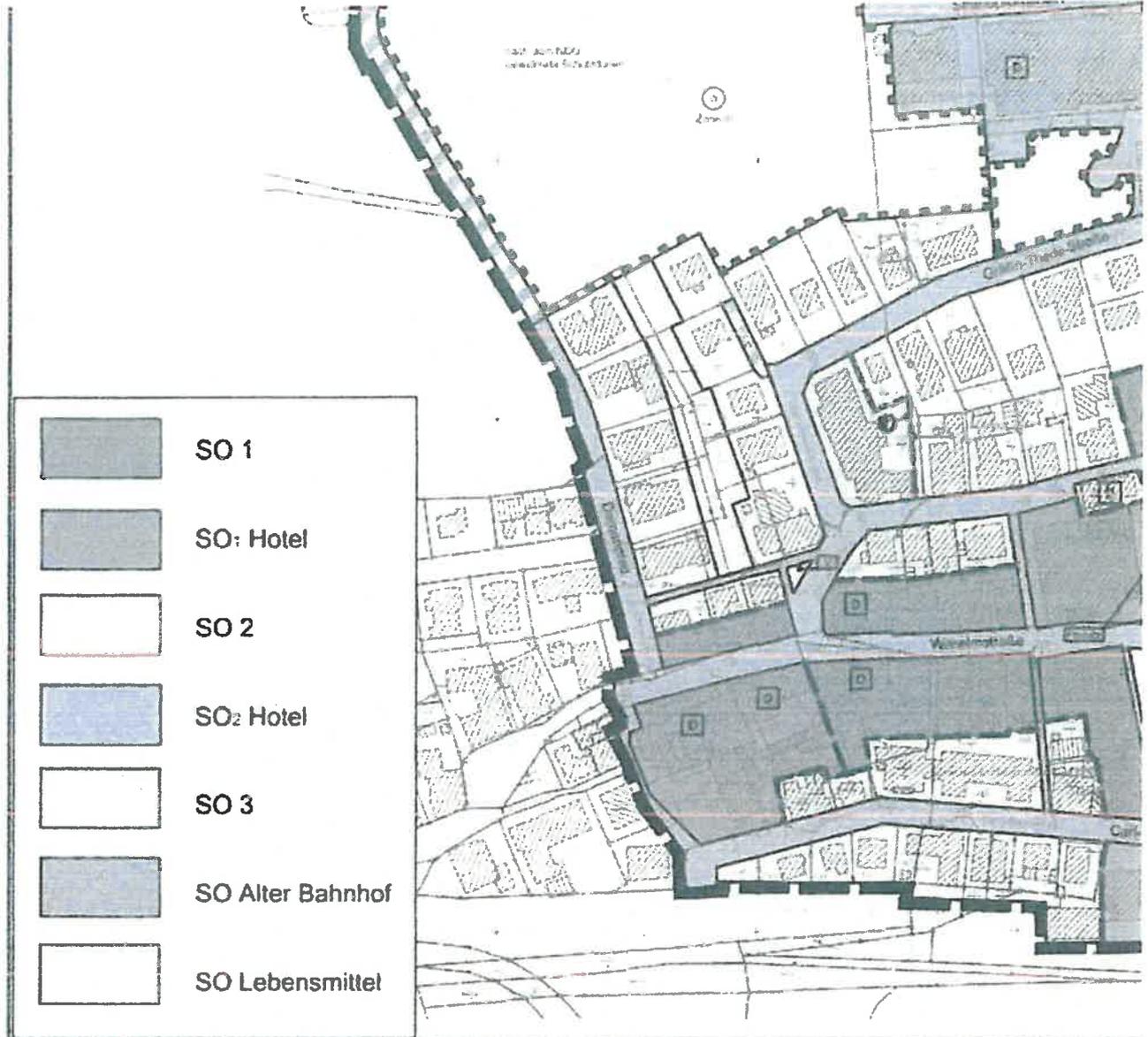


Abbildung 5: Abgrenzung der unterschiedlichen Sonde

210 x 297 mm

- Anlage 2 - 111



LGLN, Regionaldirektion Aurich  
Katasteramt Norden, Gartenstraße 4, 26508 Norden



Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich  
Katasteramt Norden

26571 Juist

Bearbeitet von Campen, Jann

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
V6 - 314/15

Durchwahl 04931 9568 170  
Telefax 04931 9568 177  
E-Mail jann.campen@lgl.niedersachsen.de

Norden  
09.11.2015

Vermessung Juist, Gräfin-Theda-Straße am 19.10.2015

Sehr geehrte

nachstehender Text nebst Anlagen wurden heute, wie telefonisch vereinbart, an die Grenznachbarn übersandt.

Sehr geehrte.....

anlässlich einer von Frau in Auftrag gegebenen Vermessung wurden die in der Anlage 1 mit X und Y bezeichneten Punkte überprüft. Da keine Grenzfeststellung, sondern lediglich eine Amtliche Grenzauskunft wünschte, waren Sie im Vorfeld nicht zu beteiligen.

Die Grenzpunkte waren zuletzt bei einer Vermessung im Jahre 2004 überprüft worden. Eine Veränderung wurde nicht festgestellt. Zu der Vermessung von 2004 sei folgender Sachverhalt hier noch einmal verdeutlicht:

Aus dem 2004 bekanntgegebenen und hier als Anlage 2 beigefügten Amtlichen Grenzdokument geht hervor, dass bei dem Grenzpunkt X (Anlage 2, drittes Blatt, hier gelb markiert) die nördliche Ecke des Grenzsteines und nicht der Mittelpunkt des Grenzsteines den Grenzpunkt darstellt.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Das Amtliche Grenzdokument zur Vermessung der südlichen Grenze wird mit getrennter Post an die Beteiligten (und Gemeinde) übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

Campen, Jann

Dienstgebäude  
Gartenstraße 4  
26508 Norden

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

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

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

- Anlage 3 - 215

Anlage 1



E 32 367 420

N 5949 683



E 32 367 328

N 5949 562

Vermessungsstelle <b>Vermessungs- und Katasterbehörde          Ostfriesland          Katasteramt Norden          Gartenstraße 4          26506 Norden</b>	Fortführungsjahr <b>2003</b>	Blatt-Nr. <b>15.00</b>
	Vermessungs- und Katasterbehörde (VKB) <b>Ostfriesland, Katasteramt Norden</b>	
	Geschäftszeichen der VKB <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>	
Geschäftszeichen der Vermessungsstelle	Landkreis <b>Aurich</b>	
	Gemeinde <i>Juist</i>	
Gemessen am <i>27 April</i> durch <i>Zu Jeddeleloh, VmA</i> <i>2004</i>	Gemarkung <i>Juist</i>	
	Flur <i>2</i>	Flurstück <i>7115 und 1311</i>



## Amtliches Grenzdokument

### über die Grenzfeststellung und Abmarkung

nach §4 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen

Bestandteile dieses Dokumentes sind außerdem:

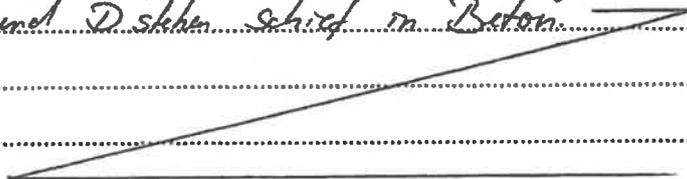
Anlage 1: Liste der Grundstückseigentümer oder sonstigen Berechtigten der betroffenen Flurstücke

Anlage 2: Skizze zur Grenzfeststellung und Abmarkung

#### 1. Grenzermittlung

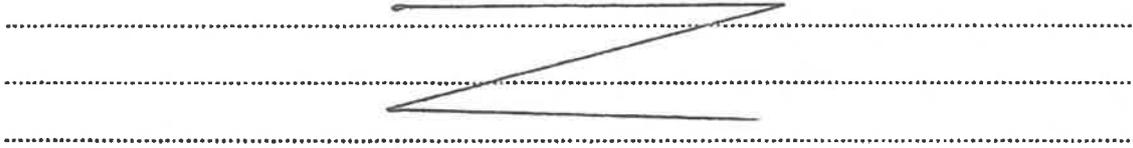
Die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen sind in die Örtlichkeit übertragen und mit den vorgefundenen Grenzmarken und Grenzeinrichtungen verglichen worden. Es hat sich - wie in der Skizze (Anlage 2) dargestellt - Übereinstimmung ergeben - mit folgender Ausnahme:

*Der Grenzstein im Punkt A fehlt. Der Grenzstein im Punkt B steht falsch und wurde entfernt. Die Grenzsteine in den Punkten C und D stehen sicher in Beton.*



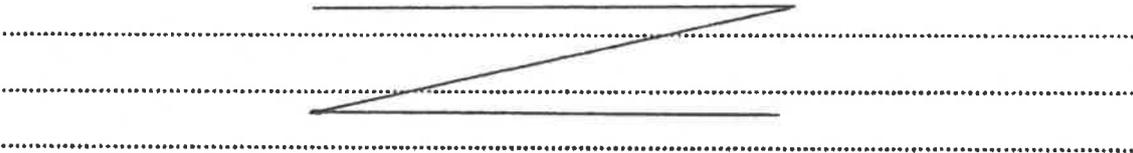
2. Anhörung

Den Betroffenen ist Gelegenheit gegeben worden, sich zu der vorgesehenen Grenzfeststellung und Abmarkung zu äußern. Sie haben keine Bedenken geäußert - mit folgender Ausnahme:



3. Grenzfeststellung

Die Grenzpunkte und die Grenzen sind so festgestellt worden, wie die Grenzermittlung und die Anhörung der Betroffenen es ergeben haben und wie es in der Skizze der Anlage 2 (Bestandteil des Grenzdokumentes) dargestellt ist.



4. Neue Flurstücksgrenzen

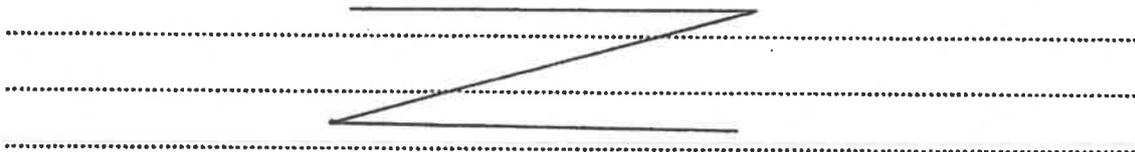
Die neuen Flurstücksgrenzen sind so festgelegt worden, wie es in der Skizze der Anlage 2 dargestellt ist. Grundlage der Festlegung:

ist der schriftliche Antrag vom 19. Januar 2004.

Die bestehenden Grenzen der vorgesehenen, neu zu bildenden Flurstücke sind antragsgemäß nicht in ihrem gesamten Umfang festgestellt worden. Die Betroffenen zu ~~..... (Nm. aus Anlage 1)~~ sind darauf hingewiesen worden, dass die Flächengröße auf der Grundlage der Nachweise des Liegenschaftskatasters ermittelt wird und von der tatsächlichen örtlichen Fläche abweichen kann.

5. Abmarkung

Die Grenzpunkte sind so abgemerkt worden, wie es in der Skizze der Anlage 2 dargestellt ist. Weitere Erläuterungen / Besonders beantragte Abmarkungen:



Ort, Datum Juist, den 27. April 2004

Janfrank de Jeddlich, VmA  
Unterschrift, Amtsbezeichnung

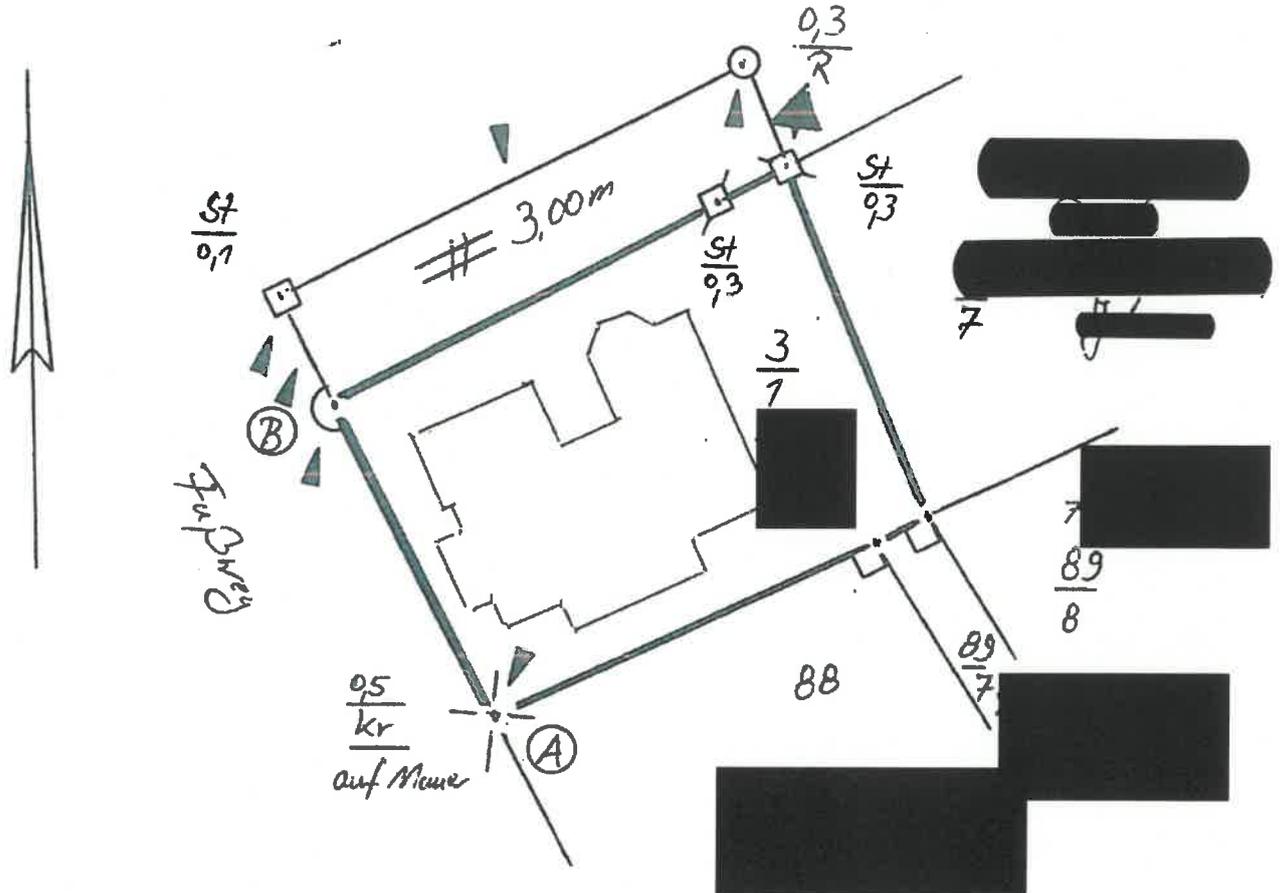
Anlage 2

Diese Skizze ist Bestandteil des amtlichen Grenzdokumentes

Skizze (unmaßstäblich)

vom 27. April 2004 zu

$\frac{1}{15}$  Land Niedersachsen 0930  
Domänenamt Norden



**Zeichenerklärung**

Im Original der Skizze sind rot dargestellte Angaben mit einem Pfeil (→) gekennzeichnet.

**1 Flurstücksgrenzen**

- festgestellte neue
- sonstige

**2 Gebäude**

- im Liegenschaftskataster nachgewiesen
- nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

**3 Grenzmarken und Grenzpunkte**

- Grenzsteine
- Meißelzeichen
- Die Art der Grenzmarke ist durch Buchstabenzusatz gekennzeichnet:  
B: Bolzen; D: Drainrohr; R: Rohr;  
N: Nagel; Fl: Flasche; Pf: Pfahl;  
mk: Grenzmarke mit Kappe.

Bei Grenzmarken, die nicht bodengleich gesetzt sind, wird ihre Höhe oder Tiefe angegeben, z. B.  $\frac{1,5}{8}$  bzw.  $\frac{R}{0,5}$

Kunststoffmarken

neue Grenzmarken (Grenzstein, Rohr, Meißelzeichen)

entfernte Grenzmarken (Grenzstein, Bolzen, Meißelzeichen)

Im Original der Skizze sind entfernte Grenzmarken rot gekreuzt.

vorgefundene Grenzmarke durch eine neue (Rohr) ersetzt.

neue Grenzmarke (Grenzstein) auf eine vorgefundene gesetzt

nicht abgemerkter Grenzpunkt

im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesene Grenzmarke

**4 Grenzeinrichtungen**

Grenzhecke einseitig gemeinschaftlich

Grenzzaun einseitig gemeinschaftlich

Grenzwall einseitig gemeinschaftlich

Grenzmauer (mit Mauerstärke) einseitig gemeinschaftlich

Grenzmauer (mit Mauerstärke) zwei für sich stehende Grenzmauern

Grenzgraben einseitig gemeinschaftlich

Hinweis zur Festlegung von Flurstücksgrenzen

parallele Flurstücksgrenzen

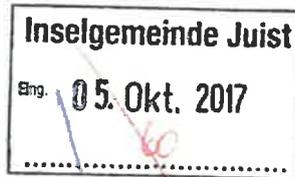
geradliniger Grenzverlauf

rechtwinkliger Grenzverlauf

Zugehörigkeitsheken

Flurgrenze

Flurgrenze



26571 Juist

Inselgemeinde Juist  
Bauamt und Bürgermeister  
Strandstraße 1

26571 Juist

Gleichlautend:  
Landkreis Aurich  
Bauamt  
Fischteichweg 7 – 13  
26603 Aurich  
Und per E-Mail

4. Oktober 2017

Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben  Juist

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir vorsorglich und fristgerecht Einspruch gegen eine geplante Bebauung des in östlicher Richtung auf dem Grundstück Damenpfad  befindlichen Dünenschutzstreifens mit z.B. Terrassen oder anderen baulichen Anlagen ein. Diese geplanten Änderungen betreffen uns unmittelbar als Eigentümer des angrenzenden Grundstückes der Gräfin-Theda-Straße  wir sind insofern unmittelbar Betroffene. Wir sind mit den geplanten Änderungen in der zu beschließenden Form nicht einverstanden und legen daher gegen eine jetzt oder ggf. später geplante Bebauung des Dünenschutzstreifens schriftlich und fristgerecht Widerspruch ein.

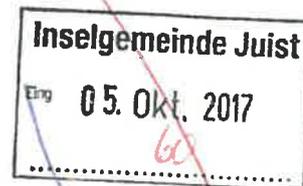
Bestätigen Sie uns den Erhalt des fristgerechten Einspruchs bitte durch schriftliche Empfangsbestätigung.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben Damenpfad [redacted] Juist



Hier: Einspruch gegen die Bebauung des in östlicher Richtung auf dem Grundstück Damenpfad [redacted] befindlichen Dünenschutzstreifens mit z.B. Terrassen oder anderen baulichen Anlagen.

Begründung: Eine Bebauung des Dünenschutzstreifens widerspricht dem Zweck des gemäß bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet und Ortsmitte“ ausgewiesenen Dünenschutzstreifens. Weiterhin widersprüche eine derartige Bebauung unseren Interessen als Eigentümer und somit unmittelbar Betroffenen des angrenzenden Grundstückes Gräfin-Theda-Straße [redacted] Juist durch Ausweitung des vorgesehenen Publikumsverkehrs in Richtung unserer Grundstücksgrenze.

Sollte unserem Einspruch nicht stattgegeben werden, behalten wir uns ggf. vorsorglich weitere rechtliche Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted signature block]

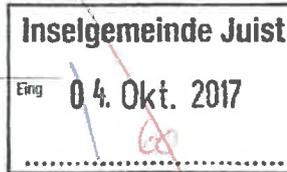


**GIESEMANN**  
RECHTSANWÄLTE UND FACHANWÄLTE

Schloßplatz 21 • 26122 Oldenburg



Inselgemeinde Juist  
Strandstraße 5  
26571 Juist



per Telefax vorab: 0 49 35 / 809-119

Unser Zeichen: [REDACTED]  
Hotel [REDACTED] / Inselgemeinde Juist

**Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass uns [REDACTED] als Eigentümer des Grundstücks Strandstraße [REDACTED] 26571 Juist und Inhaber des Hotels [REDACTED] mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Auf uns lautende schriftliche Vollmacht überreichen wir in der Anlage in Kopie mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Vorab weisen wir darauf hin, dass unsere Mandantschaft im Zuge der vergangenen Auslegungen des vorzitierten Bebauungsplanentwurfs bereits Einwendungen vorgebracht hat ebenso wie im Rahmen der aktuellen Auslegung desselben. Die bereits seitens unserer Mandantschaft vorgebrachten Einwendungen auch gegen den nunmehr ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 bleiben vollinhaltlich aufrechterhalten.

Wie den Einwendungen unserer Mandantschaft bereits zu entnehmen ist, wenden sich diese maßgeblich gegen die Beschränkung der GRZ wie der GFZ bezüglich des

**UWE GIESEMANN**  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

in Bürogemeinschaft mit  
**CORNELIA GIESEMANN**  
Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Familienrecht

Telefon 0441-265 01 / 2 65 02  
Telefax 0441-248 266

**Telefonzeiten**  
Montag bis Freitag: 09.00 bis 13.00 Uhr

E-Mail [post@kanzlei-gieseemann.de](mailto:post@kanzlei-gieseemann.de)  
Internet [www.kanzlei-gieseemann.de](http://www.kanzlei-gieseemann.de)

**P** am Haus  
Zufahrt vom Schloßwall  
gegenüber dem Sozialgericht

Oldenburg, den 29.09.2017

Hotelgrundstücks im Sondergebiet SO1. Es ist auffällig, dass gerade das Hotelgrundstück unserer Mandantschaft auf dem Grundstück Strandstraße [REDACTED] im Vergleich zu weiteren in der Umgebung belegenen Hotelgrundstücken, aber auch des gegenüberliegenden Objekts [REDACTED] sowie des Rathauses der Gemeinde Juist auf eine Dreigeschossigkeit reduziert ist im Gegensatz zu vorzitierten Grundstücken, bezüglich derer viergeschossige Bauweise zulässig sein soll.

Insoweit wird nachdrücklich auf das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB als zentrales Element zur Steuerung der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde verwiesen, alle von der Planung berührten „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen hat das Bundesverwaltungsgericht für die Bauleitplanung entwickelt und sodann auf alle hoheitlichen Planungen übertragen. Sie werden regelmäßig folgendermaßen umschrieben:

*„Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner dann verletzt, wenn die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich liegt eine solche Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.“ (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – 4 C 105.66; Urteil vom 05.07.1974 – 4 C 50.72 sowie Urteil vom 01.11.1974 – 4 C 38.71).*

Insbesondere der letzte Satz der vorzitierten Grundsätze der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts lässt deutlich werden, dass es bei der Abwägung grundlegend um die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit geht. Dieser aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleitete Grundsatz bindet alle staatliche Gewalt. Er verlangt – auch bei der Setzung von Rechtsnormen – nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (vgl. BVerfG, Beschluss vom 17.10.1990 – 1 BvR 283/85 m. w. N. auf andere Entscheidungen des BVerwG) eine Gesamtabwägung zwischen der

Schwere des Eingriffs und dem Gewicht unter Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe.

Gemessen an diesen Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu den Anforderungen an das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wird deutlich, dass für den vorliegenden Fall keine hinreichenden und tragfähigen Gründe für eine derart nachhaltige Benachteiligung des Betriebsgrundstücks unserer Mandantschaft hinsichtlich der Beschränkung von GRZ und GFZ sowie der Geschossigkeit gegenüber unmittelbar benachbarten vergleichbaren Grundstücken gegeben sein soll. Diese Benachteiligung setzt sich im Übrigen auch gegenüber Grundstücken im weiteren südlichen Verlauf der Strandstraße im Abschnitt Friesenstraße bis Wilhelmstraße fort. Unsere Mandantschaft hat hierauf bereits konkret in ihren Einwendungen verwiesen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir diese unsere Mandantschaft stark benachteiligenden Beschränkungen hinsichtlich der weiteren Ausnutzbarkeit des Betriebsgrundstücks Strandstraße [REDACTED] zu überdenken und den insoweit seitens unserer Mandantschaft bereits vorgetragenen Anregungen und Bedenken zu folgen.

Ebenso grundlegend erhebt unsere Mandantschaft zu Recht Bedenken gegen § 11 der textlichen Festsetzungen, wonach die Nutzung zusätzlicher Flächen im Dachgeschoss oberhalb der vorhandenen Vollgeschosse nur für Personen in Betracht kommen soll, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben sowie für Saisonarbeitskräfte. Diesbezüglich handelt es sich um wertvollen Wohnraum, der bei zahlreichen vorhandenen Gebäuden auf Juist in Verbindung mit der darunter liegenden Etage als Maisonette genutzt wird. Es wäre also wertvoller Raum, der für die Erweiterung der Hotelnutzung denkbar wäre, dafür aber vor dem Hintergrund der beabsichtigten einschränkenden Festsetzungen nicht entsprechend nutzbar wäre. Auch diese Beschränkung bitten wir grundlegend zu überdenken.

Im Übrigen sei zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die Einwendungen unserer Mandantschaft verwiesen.

Abschließend dürfen wir darum bitten, uns über das Abwägungsergebnis und eine etwaige Beschlussfassung nebst Inkrafttreten des Bebauungsplans zu unterrichten,

zumal unsere Mandantschaft sich vorbehält, Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan zu erheben, falls er seitens der Inselgemeinde Juist in der bislang zuletzt vorliegenden Fassung verabschiedet werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Giesemann  
Rechtsanwalt

## Vollmacht und Prozessvollmacht

In Sachen  Inseldgemeinde Juist  
wegen

erkläre ich hiermit den Rechtsanwälten

**Uwe Giesemann & Cornelia Giesemann**  
Schloßplatz 21, 76122 Oldenburg

Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung und  
Prozessvollmacht gemäß § 81 ff. ZPO, §§ 138, 302, 374 StPO, § 67 VwGO, § 73 SGG, § 67 FGO.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Defugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretungen aller Art und Abschluss eines Vergleichs zur Vermeidung eines Rechtsstreits, einschließlich der Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer, sowie Vereinbarungen in Ehesachen und Folgesachen zu treffen.
2. Vertretung in zivilgerichtlichen Verfahren.
3. Vertretung in Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, Finanzgerichten und Sozialgerichten sowie in den jeweiligen Vorverfahren.
4. Vertretung in Verfahren vor den Arbeitsgerichten.
5. Vertretung vor den Familiengerichten gemäß § 78 Absatz 1 Satz 2 ZPO sowie Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen und Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
6. Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis.
7. Verteidigung und Vertretung in Bußgeldsachen und Strafsachen in allen Instanzen, auch für den Fall der Abwesenheit und auch als Nebenkläger. Vertretung gemäß § 411 Abs. 2 StPO mit ausdrücklicher Ermächtigung gemäß §§ 233 Abs. 1, 234 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen sowie Vertretung in Strafvollzugsangelegenheiten.
8. Strafanträge zu stellen und zurückzunehmen sowie die Zustimmung gemäß §§ 153 und 153a StPO zu erteilen.
9. Entschädigungsanträge nach dem StrEG zu stellen.
10. Empfangnahme von Geld, Wertsachen und Urkunden, insbcs. des Streitgegenstandes und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstellenden Kosten und zur Verfügung darüber ohne Beschränkung lt § 181 BGB. Hiervon erfasst sind auch Steuererstattungen und -vergütungen gem. § 80 I 2 2. Hs. AO.
11. Entgegennahme von Zustellungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsbehelfen und Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen - auch in Ehesachen.
10. Vertretung im Insolvenz- oder Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners und in Freigabeprozessen sowie als Nebenintervenient.
11. Alle Nebenverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren.
12. Abgabe von Willenserklärungen, Ausspruch von Kündigungen.
13. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Zwischen den Rechtsanwälten und dem Mandanten wird vereinbart, dass die Rechtsanwälte für durch einfache Fahrlässigkeit verursachte Schäden im Einzelfall höchstens bis zu einem Betrag von 1.000.000,00 € haften.

### Hinweise:

Die anfallenden Rechtsanwaltsgebühren richten sich grundsätzlich nach dem Gegenstandswert.  
Die Beauftragung erfolgt unabhängig von der Kostenschutzzusage einer eventuell bestehenden Rechtsschutzversicherung. Mehrere Vollmachtgeber haften als Gesamtschuldner.  
Ihnen zustehende Kostenerstattungsansprüche treten Sie hiermit an die Prozessbevollmächtigten ab, die mit Geltendmachung der Ansprüche die Abtretung annehmen.  
In Arbeitsgerichtssachen erfolgt gemäß § 12a Abs. 1, Satz 2 ArbGG im ersten Rechtszug auch bei einer obsiegenden Entscheidung des Gerichts keine Kostenerstattung durch den Gegner.  
Ihre personenbezogenen Daten werden in der EDV-Anlage der Bevollmächtigten gespeichert werden.

Juist, den 29.09.2017

  
(Unterschrift)

16.8.2017

## 2017-08-16 Eingabe B-Plan

Von: [REDACTED]

An: bauverwaltung@juist.de

Datum: 16.08.2017 13:34

---

Sehr geehrte Frau Engel,

vielen Dank, dass Sie einige Minuten am Telefon für ein offenes, informatives und konstruktives Gespräch Zeit hatten.

In meinem Schreiben vom 10.08. ist mir leider ein früherer Planungstand vorgelegen. Daher hat sich das im Prinzip erledigt. Ich begrüße es sehr, dass auch die Beherbergungsflächen wie anderes Gewerbe behandelt wird. Es macht nicht nur Sinn, es vereinfacht auch vieles.

Dennoch habe ich noch einiges, was mich drückt.

Ihr Hinweis auf eine angestrebte Planungshoheit seitens der Inselgemeinde hört sich verlockend an, wenn nicht zu schön um wahr zu werden.

Mit päbstlichen Grüßen von der schönen Insel Juist

[REDACTED]

Hotel [REDACTED]

[REDACTED]  
26571 Juist

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

--

This email was Malware checked by UTM 9. <http://www.sophos.com>

## Eingabe Bauleitplanung Juist

Es gibt in den vorliegenden Entwürfen einige Ungereimtheiten, die zu klären wären:

Bei den Geschäftsfeldern wird unterschieden in

- Gästebeherbergung (sogar von Abgrenzung gesprochen)
  1. Ferienwohnungen
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen)  
= Wohneinheiten ohne Küche, mit Dienstleistung
- Andere Unternehmen
  3. Gastronomie (Schank- & Speisewirtschaften)
  4. Einzelhandel
  5. Handwerk & Handel
  6. Sozialeinrichtungen
  7. Freie Berufe

Gästebeherbergung: Die Gesetzgebung unterscheidet eher in gewerblich und nicht gewerblich. In der Praxis sehen wir fließende Übergänge zwischen den beiden Formen:

- Hotels mit Appartements und Suiten, mit Küchenzeile und Hotelservice
- Ferienwohnungen mit Zimmerservice und Frühstücksangebot

Die zu erwartende Arbeitsmarktentwicklung wird hier noch zu weiteren Veränderungen führen.

Insofern ist ein Festschreiben auf eine bestimmte Angebotsform unzeitgemäß und im Sinne der Gleichbehandlung unvertretbar.

### Anzahl Vollgeschosse

Beim Hotel [REDACTED] wurde eine Erhöhung der Geschoßanzahl verweigert, obwohl der gegenüberliegende Straßenzug (SO1) 4-geschossig eingetragen ist.

Bei einem Mitbewerber (Friesenstr. [REDACTED]) wurde die Erhöhung auf 4 Geschosse als wirtschaftlich erforderlich erachtet (siehe B-Plan Begründung 3.1.1)

**Zum Erhalt der Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs an der Friesenstraße [REDACTED] ist die Aufstockung des Gebäudes erforderlich. Daher ist die Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl an die der östlichen Nachbargrundstücke erforderlich.**

➤ *Durch die geplante Erweiterung des Hotels wird ein Beitrag zur Sicherung einer attraktiven touristischen Infrastruktur geleistet und sie trägt außerdem zu dem Ziel der Gemeinde, die Bettenzahl moderat zu steigern, bei. Aus städte-baulicher Sicht besteht durch die geschlossene Bauweise mit den Nachbar-grundstücken der Eindruck eines zusammenhängenden Quartiers. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern ist daher mit den Zielen der Planung vereinbar.*

### Hier der Bezug auf unsere Eingabe:

**Im Vergleich zu den Mitbewerbern fällt auf, dass ein Hotel an der Strandstraße mit 3 Vollgeschossen niedriger eingestuft ist als alle anderen Hotelgrundstücke. Zudem verfügt das Hotel über geringere Grund- und Geschossflächenzahlen.**

➤ *Von einer Erhöhung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie der Grundflächenzahl wird abgesehen: Die höchstzulässige Obergrenze für Sondergebiete gem. 17 BauNVO ist bereits erreicht. Eine Überschreitung lässt sich, wie in den angrenzenden Bereichen aufgrund der seit mehreren Jahrzehnten bedingten Bestandsstrukturen nicht begründen. Zumal gibt es vergleichbare Hotelgrundstücke, die über gleiche bzw. geringere Ausnutzungsziffern verfügen. Durch den Anstieg des Dünengeländes würde das Hotel durch ein weiteres Vollgeschoss eine baulich zu dominante Wirkung entfalten. Außerdem würde der Übergang zum Dünengelände zu stark beeinträchtigt werden.*

*Gemeinde Juist Bebauungsplan Nr. 1 – „Kurgebiet Ortsmitte“*

Laut §17 BauNVO darf in sonstigen Sondergebieten die GFZ 2,4 betragen, die GRZ 0,8  
Zum Vergleich:

B-Plan		Stand Aug 2017		
Hotel		Stockwerke	GRZ	GFZ
Juister Hof	Strandpromenade	IV	0,7	1,6
Kurhaus	Strandpromenade	IV	0,7	2,2
Strandhotel	Strandpromenade	III	0,4	1,2
Pabst	Strandstraße 15-16	III	0,8	2,0
Friesenhof	Strandstraße 15-17	IV	1,0	2,4
Westfalahof	Friesenstraße	IV	1,0	2,4
Achterdiek	Wilhelmstr. 36	IV	0,8	1,7
Atlantic	Wilhelmstr. 36	IV	0,8	2,0
Strandburg	Strandstr. Friesenstr.	IV	1,0	2,4
Pirola	Strandstr/Wilhelmstr.	IV	1,0	2,4
Worch	Friesenstraße 28	IV	1,0	2,4
Tieman - Köbes	Strandstraße	IV	0,8	2,0
BauNVO	Sonst. Sondergebiete	k.A.	0,8	2,4

#### §10 Verhältnis Geschossanzahl / Firsthöhe / Traufwandhöhe

Im Ortskern befinden sich überwiegend Geschäfte und Hotelbetriebe. In Häusern mit gewerblicher Nutzung gelten i.d.R. andere Ansprüche an Raumhöhen (große Räume = Höhere Räume; Technik: Lüftung, Klimaanlage, Repräsentationsräume).

Das ist eine Raumhöhe von 3,50m eher ein Mindestmaß. Dem wird die Maßvorgabe nicht gerecht.

#### §11

Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse bezieht sich im Prinzip auf die Nutzung der Dachräume  
Warum wird ein Ausbau der Dachräume nicht freigegeben? Die Voraussetzung zur Einhaltung der Geschossflächenzahl ergibt sich aus der BauNVO.

Bei dem Verhältnis von Firsthöhe zu Traufe ist ein Spitzdach im Grunde vorgegeben.

Bei der Schaffung der Bäderarchitektur war offensichtlich das Ziel die höherwertigen Flächen der obersten Etage optimal zu nutzen. Die moderne Architektur hat das Penthouse entdeckt.

Da gehört eine Nutzungseinschränkung ersatzlos gestrichen

#### Dünengelände am Hotel [REDACTED] Warmbadstraße

Im Zuge der Diskussion um die Zukunft des Alten Warmbad und der Gestaltung des nördlich davon liegenden Geländes habe ich mich damals zum Ankauf des an das Hotel angrenzenden Dünengeländes entschlossen. Zum einen handelt es sich um einen Geländestreifen nördlich sowie östlich des Hotels in einer Tiefe von 3-4 Meter; zum anderen um das restliche Gelände nördlich Haus [REDACTED] an der Warmbadstraße. Der Streifen am Hotel sollte bei einer späteren B-Plan Überarbeitung der GRZ und GFZ zu Gute kommen, aber auch Grenzabstände sichern. Für das andere Gelände ist eine kleinere Bebauung angedacht, die für das Hotel nicht störend wirkt und sich in das Dünenprofil einfügt. Z.B. Privathaus.

[REDACTED]

16.08.2017



bäude- und Freifläche, Warmbadstr. [REDACTED] zur Größe von [REDACTED] m<sup>2</sup>.

Bisher war der Planungsstand so, dass das Flurstück [REDACTED] sowie das Flurstück [REDACTED] entsprechend der auf dem beigefügten Lageplan vorgenommenen Darstellung unter Einhaltung der ebenfalls dort eingezeichneten Grenzabstände bebaubar waren. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich offensichtlich aus dem ebenfalls in der Anlage beigefügten Plan, in dem die Baugrenzen blau umrandet dargestellt sind. So verstehen es jedenfalls unsere Mandantinnen.

Soweit durch den in Aussicht genommenen neuen Bebauungsplan eine Bebauung der Flurstücke [REDACTED] eingeschränkt bzw. sogar völlig aufgehoben werden soll, stellt dieses einen erheblichen Eingriff in das Eigentum unserer Mandantinnen dar. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes würde den Verkehrswert beider Flurstücke in einem sehr erheblichen Umfang mindern. Dieses würde einer Enteignung unserer Mandantinnen gleichstehen, für die es kein ausreichendes öffentliches Interesse gibt.

Weiterhin ist auch einzuwenden, dass eine derartige Enteignung nicht entschädigungslos stattfinden dürfte, selbst wenn für diese ein öffentliches Interesse bestünde.

Für unsere Mandantinnen teilen wir daher bereits jetzt mit, dass diese mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden sind und sich auch mit allen rechtlichen Mitteln gegen die Änderung dieses Bebauungsplanes zur Wehr setzen würden. Im Auftrage unserer Mandantinnen bitten wir Sie daher darum, Ihre Absicht zur Änderung des Bebauungsplanes zu überdenken.

Sollten weitere Rechtsmittel seitens unserer Mandantinnen hinsichtlich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes notwendig sein, bitten wir um eine entsprechende Rechtsmittelbelehrung.

Mit freundlichen Grüßen



Popplinga

Rechtsanwalt

## Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die  
B Bevollmächtigte(n) erbeten!

wird hiermit in Sachen

wegen

*[Redacted Name]* / *fernerer Jurist*  
*Änderung des Bebauungsplans*

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Auskünfte im Rahmen des Versorgungsausgleichs.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeidung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln, Rechtsbehelfen und Anschlussrechtsmitteln sowie Verzicht auf solche; Zustimmung zur Sprungrevision; Verzicht nach § 147 FamFG.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

(Ort, Datum)

(Unterschrift)





# INSELGEMEINDE JUIST

Staatlich anerkanntes Nordseeheilbad

Inselgemeinde Juist ✦ Postfach 1464 ✦ 26560 Juist

An die  
Leiterin der Bauverwaltung  
der Inselgemeinde Juist  
- Im Hause -

## Der Bürgermeister

Dienststelle  
Ordnungsamt  
26571 Juist, Friesenstraße 18

Auskunft erteilt: Herr Christian  
Telefon: (04935) 809-321  
Telefax: (04935) 809-329  
Email: ordnungsamt@juist.de  
Web: www.gemeinde-juist.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum  
17.08.2017

## Stellungnahme zur laufenden Bauleitplanung im Rahmen der Beteiligung der Behörden, hier: Wasserwerk und Klärwerk der Inselgemeinde Juist

Sehr geehrte Kollegin,

anbei die mit Vermerken von Wasser- und Klärwerk ausgestatteten Unterlagen. Es gab insgesamt nur von Seiten des Wasserwerks Hinweise und bezogen sich in erster Linie auf Festsetzungen zu den Schutzzonen. Außerdem ist aufgefallen, dass im Loog ein innenliegendes Bauwerk eingezeichnet wurde, für das keine Erschließung vorgesehen ist.

Im B-Plan 1 fehlt im östlichen Teil unmittelbar in Nähe des Haus des Kurgastes die Bezeichnung der Schutzzonen; westlich der Warmbadstraße sollte die Schutzbezeichnung Zone 2 eingefügt werden (siehe Zeichnung). Zudem sollte ein für den noch zu schaffenden neuen Rohwasser-Brunnen markierter Bereich als Schutzzone 1 ausgewiesen werden. In unmittelbar an die Trinkwassergewinnung grenzenden Bereichen sollte die höchste Schutzzone ausgewiesen werden.

In B-Plan 3 sollte der gesamte nördliche, gelb dargestellte Bereich als unmittelbares Einzugsgebiet des Wasserwerks mindestens als Schutzzone 2 ausgewiesen werden. Beide Varianten sind betroffen.

In B-Plan 5 Var. B ist ein innenliegendes Bauwerk eingezeichnet, für das zurzeit keine Erschließung besteht. Es liegt südlich des neu geschaffenen Bereichs „besonderer Wohnbedarf“.

Mit kollegialen Grüßen

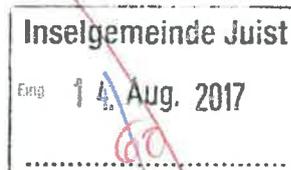
  
Swen Christian

# REMMERS, MOLZAHN & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE

Remmers, Molzahn & Kollegen Hauptkanal rechts 32 · 26871 Papenburg

**Vorab per E-Mail**  
Inselgemeinde Juist  
Strandstraße 5  
26571 Juist



Papenburg, den 11.08.17  
Sachbearbeiter: RA Dr. Remmers  
Az: 433/17/ BB-sc D13/840-17

Sekretariat: Frau Cordes  
Durchwahl: 04961/9107-14

**Hotel [REDACTED] Juist -Beratung**  
**Stellungnahme im Rahmen der erneuten Auslegung des**  
**Bebauungsplans Nr. 1 Ortsmitte**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Georges,  
sehr geehrte Frau Engel,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die Hotel  
[REDACTED] 26571  
Juist mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Auch im Rahmen der erneuten Auslegung weisen wir darauf hin,  
dass die Festsetzung im Bereich des Bestandsgebäudes Wilhelmstraße  
[REDACTED] fehlerhaft ist.

Wir weisen darauf hin, dass die vorgesehene Bauweise auch tatsächlich  
nicht möglich ist, sodass bereits daran die Unwirksamkeit des  
Bebauungsplanes begründet ist.

Im Übrigen führen wir erneut vorsorglich wie folgt aus:

Anlass unserer Mandatierung ist die mögliche Bebauung auf dem  
Objekt Wilhelmstraße [REDACTED]. Unsere Mandantschaft hat eine konkrete  
Kaufabsicht und ist mit der Eigentümerin auch bereits über die Mo-  
dalitäten des Kaufvertrages einig.

## 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  
Fachwältin für Miet- &  
Wohnungseigentumsrecht  
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 Dienst-  
leistungs- und Kanzleimanagement

Unser Mandant möchte das Objekt erwerben, um Wohnraum für Mitarbeiter sicherzustellen.

Das Bestandsgebäude Wilhelmstraße [REDACTED] ist für die notwendige Anzahl von Personalwohnungen für 30 Mitarbeiter nicht ausreichend.

Es ist daher die Erweiterung des Gebäudes oder ein Neubau vorgesehen.

Im nunmehr diskutierten Bebauungsplan ist eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

Setzt die Gemeinde in dem Bauungsplan geschlossene Bauweise fest, so werden nach § 22 Abs. 3 BauNVO die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Mit der geschlossenen Bauweise wird das städtebauliche Ziel der Entstehung geschlossener Gebäudekomplexe bzw. einer geschlossenen Gebäudefront verfolgt.

Wir bitten um Überprüfung dieser in Aussicht genommenen Festsetzung.

Eine Ableitung aus der historischen Bebauung lässt das Ziel einer geschlossenen Bebauung nicht zu.

Eine geschlossene Bebauung ist in Höhe der Wilhelmstraße [REDACTED] nicht vorhanden.

Eine geschlossene Bauweise erschwert immer die Schaffung von Wohnraum, da keine Möglichkeit besteht, Fenster (natürliche Belüftung und Belichtung) einzubringen.

Eine geschlossene Bauweise wird daher regelmäßig in Planungsbereichen bevorzugt, in denen überwiegend großflächiger Einzelhandel untergebracht ist.

Das Ziel einer einheitlich geschlossenen Gebäudefront unter Berücksichtigung der Bäder-Architektur wird durch die Festsetzung der Veranda ausreichend erreicht.

Wie bekannt, steht das Hotel [REDACTED] möglicherweise zum Verkauf bzw. kurz vor einer umfassenden Sanierung. Auch das Hotel [REDACTED] würde durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise zu stark eingeschränkt.

Unser Mandant ist bereit, sich bei der Sanierung / Erweiterung bzw. einem Neubau an dem Bestand zu orientieren, sofern die Kaufvertragsverhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden können.

Es wird daher um Überprüfung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwälte

Remmers, Molzahn & Kollegen

durch:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and a long horizontal stroke at the end.

Rechtsanwalt