

**Gemeinde Juist
Bebauungsplan 1 „Ortsmitte“**

**Stellungnahmen aus der 6. Offenlage
vom 28.12.2020 bis 29.01.2021**

Private Einwender



**HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE**

Köln
Sachsenring 69
D-50677 Köln
Postfach 25 03 71, D-50519 Köln
Telefon: +49 (0) 221 / 9 20 81-0
Telefax: +49 (0) 221 / 9 20 81-91
E-Mail: koeln@hwahlaw.de
Internet: www.hwahlaw.de
Gerichtssach LG Köln 12 35

Köln
Prof. Dr. Ulrich Werner, RA²
Hans Georg Kurella, RA²
Lorenz Kneer, RA²
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA
Helinz-Peter Verspoy, RA²
Werner Großpietsch, RA
Ulrich Döhrle, RA
Dr. Norbert Reuber, RA
Dr. Udo Völlings, RA
Prof. Frank Siegburg, RA
Dr. Helmut Weingarten, RA
Stefan Nüsser LL.M., RA
Fabian Frechen, RA
Michael Schu, RA
Dr. Frank Heerspink, RA
Katja Nuxoll, RA
Lutz Schade, RA
Dr. Susanne Sachs, RA
David Poschen, RA
Kevin Wolcke, RA¹
Kolja Wagner, RA¹
Daniela Mechelhoff, RA¹
Jennifer Steinke, RA¹
Dr. Philipp Verenkotte, RA¹
Andreas Kluge, RA¹
Özer Arslan, RA¹
Lars Maria Markmann, RA¹
Victoria Reichardt, RA¹

Leipzig
Jürgen W. Schwan, RA
Klaus F. Delwig, RA
Kerstin Hartwig, RA
Thomas Käseberg, RA¹
Johannes Goerling, RA¹

Berlin
Klaus Heinzerling, RA
Kerstin Hartwig, RA⁴
Johannes Goerling, RA¹⁴

Düsseldorf
Prof. Frank Siegburg, RA¹
Dr. Helmut Weingarten, RA¹
Dr. Frank Heerspink, RA¹

Stuttgart
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA¹
Fabian Frechen, RA²
Kolja Wagner, RA¹³
Antonia Herrmann, RA³

München
Antonia Herrmann, RA

angestellter RA - nicht Partner
Of Counsel - nicht Partner
zugelassen in Köln, Sachverming 69
zugelassen in Leipzig, Beethovestraße 35
zugelassen in München, Leonrodstraße 68

HECKER WERNER HIMMELREICH
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Ambergrecht Essen PR 613
Stz der Partnerschaft: Köln

Förderer des
**MUSEUM
LUDWIG**

HECKER WERNER HIMMELREICH, Sachsenring 69, 50677 Köln

**Vorab per Telefax:
Einschreiben/Rückschein**

Inselgemeinde Juist
Strandstr. 5
26571 Juist

Aktenzeichen Dezernat Sekretariat Tel.: 0221-92081-147 e-mail
RB01186/18RB/hs RA Dr. Reuber Frau Zehnpfennig Fax: 0221-92081-347 rb@hwahlaw.de

Köln, den 28. Januar 2021

**Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“
Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns [REDACTED]
[REDACTED] 26571 Juist, mit
der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Auf uns lautende
Vollmachten sind in der Anlage beigefügt.

Unsere Mandantin [REDACTED] ist Eigentümerin des mit einem Wohnhaus
bebauten Grundstücks [REDACTED] in 26571 Juist, eingetragen im Grund-
buch von Juist, [REDACTED]. Unsere Mandantin [REDACTED]
[REDACTED] ist Eigentümerin der unmittelbar südlich angren-
zenden, unbebauten Flurstücke [REDACTED]. Die Grundstücke befinden sich im

vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“. Nach dem Bebauungsplanentwurf liegen die vorgenannten Grundstücke im Sondergebiet SO1. Vorgesehen sind für die Grundstücke insbesondere Festsetzungen einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, drei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 16,2 mÜNN. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Warmbadstraße verlaufen. Das Flurstück [REDACTED] soll außerhalb des Baufeldes liegen. Außerdem ist das Baufeld zur rückwärtigen Grundstücksseite hin mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze begrenzt. Auf den Grundstücken sollen insgesamt zehn Bäume als schützenswert festgesetzt werden.

Unter Bezugnahme auf die Vollmacht unserer Mandantinnen nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

1. Künftige Möglichkeiten der Grundstücksnutzung

Das Grundstück unserer Mandantin [REDACTED] ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. [REDACTED]

Die Zielsetzung, die unsere Mandantin [REDACTED] mit dem vorgesehenen Neubau verbindet, entspricht vollständig den städtebaulichen Zielen, die die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt. Allerdings würde der vorgesehene Entwurf des Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht das Neubauvorhaben unserer Mandantin be- oder sogar verhindern. Diese gilt vor allem für die Festsetzung der zehn auf dem Grundstück unserer Mandantinnen vorgesehenen, dauerhaft zu erhaltenden Bäume, darüber hinaus aber auch für die Festsetzungen der GRZ, der GFZ und der Baugrenzen.

2. Dauerhaft zu erhaltenden Bäume

Nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sollen zehn auf dem Grundstück unserer Mandantinnen befindliche Bäume als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden. Drei dieser

Bäume befinden sich mitten in dem vorgesehenen Baufeld. Vor allem durch diese Bäume würde eine Ausnutzung der durch das Baufeld vorgesehenen Bebauungsmöglichkeit praktisch verhindert.

Die drei innerhalb des vorgesehenen Baufeldes gelegenen Bäume sind zu groß und bereits im fortgeschrittenen Alter. Zur Vermeidung von Gefahren für Gebäude und Nutzer des Grundstücks unserer Mandantinnen sowie der benachbarten Grundstücke müssen die Bäume ohnehin in nicht allzu ferner Zeit entfernt werden. Unter den übrigen Bäumen, die nach dem Entwurf als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden sollen, befinden sich Obstbäume, deren Entfernung im Rahmen der regulären Gartennutzung in bestimmten Zeitabständen erforderlich ist und möglich sein muss.

Eine ausreichende städtebauliche Begründung für die vorgesehene Festsetzung zum Erhalt der Bäume enthält die ausgelegte Begründung nicht. In Ziffer 4.12 wird lediglich formelhaft mitgeteilt, dass der erhaltenswerte und das Ortsbild prägende Baumbestand langfristig gesichert werden solle. Darüber hinaus wird auf die Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Die Bäume seien im August 2015 überprüft worden. Warum die vorgesehene Festsetzung deshalb durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein soll, ergibt sich aus der Begründung hingegen nicht. Der Verweis auf Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan ersetzt die städtebauliche Begründung des Planerfordernisses nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum dauerhaften Erhalt der Bäume, insbesondere der drei innerhalb des vorgesehenen Baufeldes befindlichen Bäume, würde eine künftige bauliche Ausnutzung des Grundstücks unserer Mandantinnen massiv behindern bzw. sogar insgesamt verhindern und steht damit in klarem Widerspruch zu den privaten Belangen unserer Mandantinnen. Da die vorgesehene Bebauung zudem den mit der Neuerstellung des Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen Zielen vollständig entspricht, steht die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt der Bäume auch nicht im Einklang mit den im Übrigen mit dem Bebauungsplan verfolgten öffentlichen Belangen. Dies ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

3. Maß der baulichen Nutzung: GRZ, GFZ, Gebäudehöhe

Der Bebauungsplanentwurf sieht sehr kleinteilige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sowie zu den Gebäudehöhen vor. Die Grundstücke unserer Mandantinnen werden dabei gegenüber den umliegenden Grundstücken deutlich benachteiligt. Lediglich für

die Grundstücke unserer Mandantinnen und die unmittelbar benachbarten Grundstücke Friesenstraße 22, 22A und 22B soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Für alle anderen Grundstücke in dem Fünfeck zwischen Friesenstraße, Warmbadstraße, Wilhelmstraße und Strandstraße soll die GRZ 0,8 die GFZ 2,0 betragen. Auf der Nordseite der Friesenstraße sollen ebenfalls eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt werden. Es sollen also sehr erheblich größere Zahlen festgesetzt werden. Dies gilt auch für das östlich benachbarte Baufeld auf der Ostseite der Warmbadstraße mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,4. Damit soll gewissermaßen auf den Grundstücken unserer Mandantinnen und den drei unmittelbar angrenzenden Grundstücken eine „Insel der zurückhaltenden Bebauung“ inmitten einer deutlich intensiveren baulichen Nutzung entstehen.

Dies ist bereits städtebaulich nicht zu begründen. Der Verweis auf den vorhandenen Bestand stellt keine städtebauliche Begründung im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB dar. Anders als eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient der Bebauungsplan nicht lediglich der Bestandserhaltung, sondern der städtebaulichen Fortentwicklung des betreffenden Baugebietes.

Darüber hinaus widersprechen die vorgesehenen Festsetzungen den privaten Belangen unserer Mandantinnen. Wie bereits erwähnt, muss es unserer Mandantin [REDACTED] ermöglicht werden, auf ihrem Grundstück ein Neubauvorhaben zu verwirklichen, um insbesondere den größeren Flächenbedarf ihrer Familie zu erfüllen. Dazu ist es erforderlich, die Festsetzungen der GRZ und der GFZ an die Zahlen der umliegenden Baufelder anzupassen. Dies müsste auch für die Festsetzung der Höhe des Gebäudes gelten, die mit 16,2 mÜNN deutlich geringer ist als fast alle anderen vorgesehenen Höhenfestsetzungen in dem Fünfeck zwischen der Warmbadstraße, der Wilhelmstraße, der Strandstraße und der Friesenstraße.

4. Baugrenze zur Warmbadstraße

Zur Warmbadstraße hin soll eine Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Dies steht in deutlichem Widerspruch zu den auf allen benachbarten Baufeldern vorgesehenen Baugrenzen. Sowohl westlich, als auch nördlich auf der Nordseite der Friesenstraße, ferner unmittelbar gegenüberliegend auf der Ostseite der Warmbadstraße und südlich der Wilhelmstraße soll bis zur Straßenbegrenzungslinie gebaut werden dürfen. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer weiteren Baugrenze im

Abstand von 3 m hierzu soll ein „Juister Wintergarten“ entstehen können. Dies muss auch für die Grundstücke unserer Mandantinnen gelten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Norbert Reuber

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Vollmacht

Den Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten der
HECKER WERNER HIMMELREICH Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, AG Essen PR 813,
wird hiermit in Sachen



HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

[Redacted] J. Inselgemeinde Juist

wegen

Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

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 Betreibungsverfahren.
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 und Rechtsbehelfen, 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 erwachsenen 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.
16. Außergerichtliche und gerichtliche Vertretung gegenüber Banken, Sparkassen und sonstigen Kreditinstituten, einschließlich Verzicht auf das Bankgeheimnis

[Redacted]

(Ort, Datum)

[Redacted]

(Unterschrift)

wird hiermit in Sachen

[Redacted] J. Inselgemeinde Juist

wegen

Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

Vollmacht erteilt zur Anforderung, Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen. Der Gerichtsvollzieher und jede andere gerichtliche, behördliche und private Stelle, einschließlich des/dar gegnerischen Prozessbevollmächtigten, werden angewiesen, Beträge auszuführen an die bevollmächtigte Anwaltskanzlei.

[Redacted]

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

Vollmacht

Den Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten der
HECKER WERNER HIMMELREICH Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, AG Essen PR 813,
wird hiermit in Sachen



HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

[Redacted] / Inselgemeinde Juist

wegen

Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

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 Betreibungsverfahren.
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 und Rechtsbehelfen, 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 erwachsenen besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstatenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.
16. Außergerichtliche und gerichtliche Vertretung gegenüber Banken, Sparkassen und sonstigen Kreditinstituten, einschließlich Verzicht auf das Bankgeheimnis

[Redacted]
(Ort, Datum)

[Redacted]
(Unterschrift)

wird hiermit in Sachen

[Redacted] / Inselgemeinde Juist

wegen

Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

Vollmacht erteilt zur Anforderung, Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kauttionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstatenden Kosten und notwendigen Auslagen. Der Gerichtsvollzieher und jede andere gerichtliche, behördliche und private Stelle, einschließlich des/der gegnerischen Prozessbevollmächtigten, werden angewiesen, Beträge auszuführen an die bevollmächtigte Anwaltskanzlei.

[Redacted]
(Ort, Datum)

[Redacted]
(Unterschrift)



E2

**HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE**

Köln
Sachsenring 69
D-50677 Köln
Postfach 25 03 71, D-50519 Köln
Telefon: +49 (0) 221 / 9 20 81-0
Telefax: +49 (0) 221 / 9 20 81-91
E-Mail: koeln@hwlaw.de
Internet: www.hwlaw.de
Gerichtsfach LG Köln 12 35

Köln
Prof. Dr. Ulrich Werner, RA²
Hans Georg Kurella, RA²
Lorenz Kneer, RA²
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA
Heinz-Peter Verspary, RA²
Werner Großpietsch, RA
Ulrich Döfle, RA
Dr. Norbert Reuber, RA
Dr. Udo Völlings, RA
Prof. Frank Siegburg, RA
Dr. Helmut Weingarten, RA
Stefan Nüsser LL.M., RA
Fabian Frechen, RA
Michael Schu, RA
Dr. Frank Heerspink, RA
Katja Nußli, RA
Lutz Schade, RA
Dr. Susanne Sachs, RA
David Poschen, RA
Kevin Woicke, RA¹
Kolja Wagner, RA¹
Daniela Mechelhoff, RA¹
Jennifer Steinke, RA¹
Dr. Philipp Verenkotte, RA¹
Andreas Kluge, RA¹
Özer Arslan, RA¹
Lars Maria Markmann, RA¹
Victoria Reichardt, RA¹

Leipzig
Jürgen W. Schwan, RA
Klaus F. Delwig, RA
Kerstin Hartwig, RA
Thomas Käseberg, RA¹
Johannes Goerling, RA¹

Berlin
Klaus Heinzerling, RA
Kerstin Hartwig, RA¹
Johannes Goerling, RA¹

Düsseldorf
Prof. Frank Siegburg, RA¹
Dr. Helmut Weingarten, RA¹
Dr. Frank Heerspink, RA¹

Stuttgart
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA¹
Fabian Frechen, RA¹
Kolja Wagner, RA^{1,3}
Antonia Herrmann, RA¹

München
Antonia Herrmann, RA

- ¹ angestellter RA – nicht Partner
- ² Of Counsel – nicht Partner
- ³ zugelassen in Köln, Sachsenring 69
- ⁴ zugelassen in Leipzig, Bertholdstraße 35
- ⁵ zugelassen in München, Leonrodstraße 68

HECKER WERNER HIMMELREICH
Rechtsanwalte Partnerschaft mbB
Am Steingraben 11
40225 Essen PR B13
Stütz der Partnerschaft: Köln

HECKER WERNER HIMMELREICH, Sachsenring 69, 50677 Köln
vorab per Telefax: 04935/809-119
Einschreiben-Rückschein
Inselgemeinde Juist
Strandstr. 5
26571 Juist

Aktenzeichen	Dezernat	Sekretariat	Tel.: 0221-92081-147	e-mail
RB00086/21RB/kw	RA Dr. Reuber	Frau Zehnpfennig	Fax: 0221-92081-347	rb@hwlaw.de

Köln, den 26. Januar 2021

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“
Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herr [REDACTED] mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigelegt.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] in 26571 Juist, eingetragen im Grundbuch von Juist, Gemarkung Juist, [REDACTED]. Das Grundstück ist bebaut und wird vorwiegend für Ferienwohnungen genutzt. Es befindet sich im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“. Nach dem Bebauungsplanentwurf liegt das Grundstück [REDACTED] im Sondergebiet SO1. Vorgesehen sind für das Grundstück insbesondere Festsetzungen einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, drei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhen von 17,8 mÜNN. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sollen zwei Baugrenzen jeweils zur Straßenseite der Friesenstraße

und der Warmbadstraße festgesetzt werden. Zur Friesenstraße soll sich ein Grundstücksstreifen von 9 m Breite außerhalb der Baugrenze befinden, zu Warmbadstraße hin soll dieser Streifen lediglich 3 m breit sein. Auf dem Grundstück sollen insgesamt 5 Bäume als schützenswert festgesetzt werden. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sollen nach § 1 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen unter anderem Ferienwohnungen und Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, allgemein zulässig sein.

Unter Bezugnahme auf die Vollmacht unseres Mandanten nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

1. Künftige Möglichkeiten der Grundstücksnutzung

Das Grundstück unseres Mandanten wird derzeit überwiegend für Ferienwohnungen genutzt. Diese Art der baulichen Nutzung soll auch nach dem Bebauungsplanentwurf allgemein zulässig sein. Sie ist im Übrigen bestandsgeschützt. Allerdings muss unser Mandant in der Lage sein, auch eine bauliche Nutzung des Grundstücks zu realisieren, die absehbaren künftigen geänderten Nutzungsanforderungen entspricht. So schränkt der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Ausschluss von Zweitwohnungen, der im bisherigen Bebauungsplan 8B, 1. Änderung, nicht enthalten waren, die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks unseres Mandanten massiv ein. Ob unser Mandant die Vermietung von Ferienwohnungen mittelfristig noch weiterführen kann, ist derzeit unklar. Er muss sich daher auch vorbehalten, die naheliegende künftige Nutzungsmöglichkeit für Zweitwohnungen offenzuhalten.

Darüber hinaus muss die Möglichkeit bestehen, das Bestandsgebäude künftig zeitgemäß und nutzungsorientiert zu erweitern. In Betracht kommen vor allem Erweiterungen in Richtung zur Friesenstraße hin sowie zur rückwärtigen Grundstücksseite und ein Ausbau des Spitzbodens. Entsprechende Bauanträge hatte unser Mandant im Jahr 2015 gestellt. Baugenehmigungen wurden jedoch seinerzeit nicht erteilt. Eine maßvolle Erweiterung des Bestandsgebäudes entspricht indessen einer auch städtebaulich sinnvollen Anpassung an sich entwickelnde Nutzungsanforderungen.

Die diesbezüglichen privaten Belange unseres Mandanten sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

2. Art der baulichen Nutzung

Den vorgesehenen Festsetzungen fehlt in mehrfacher Hinsicht das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, da sie nicht konsistent städtebaulich begründet sind. Ursache dafür ist offenbar, dass unterschiedliche städtebauliche Ziele verfolgt werden, die sich teilweise einander widersprechen. Eine Konsequenz daraus ist auch, dass die vorgesehenen Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt sind und damit den Anforderungen des § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO nicht genügen.

Ausweislich des Entwurfes der Begründung zum Bebauungsplan sollen mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung insbesondere Zweitwohnungen ausgeschlossen werden. Hierdurch soll die Wohnraumversorgung der heimischen Bevölkerung gesichert werden. Zugleich soll jedoch Wohnraum für Saisonarbeitskräfte geschaffen werden. Dabei handelt es sich typischerweise um Zweitwohnungen, auch wenn diese in der Begründung nicht als solche bezeichnet werden. Ein generelles Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Strukturen zu schützen. Ein gewisser Anteil an Zweitwohnungen gehört indessen ebenfalls zu diesen bestehenden Strukturen.

Zu der Festsetzung für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, wird in der Begründung ausgeführt, dass diese Festsetzung Unterkünfte definiere, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen werde in der Regel in der Wohnung vorgehalten, die als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Landes (NMG) einzustufen sei. Dabei sei Hauptwohnung die durch die Person vorwiegend benutzte Wohnung (§ 8 Abs. 2 S. 1 NMG). Insoweit folgt die vorgesehene Festsetzung der Rechtsprechung des OVG Lüneburg zu § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO (OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12, ZfBR 2014, 767, Fall Borkum). Nach dieser Rechtsprechung ist die Definition der dauerwohnlichen Nutzung unter Bezugnahme auf die rein quantitative Berechnung und den Vergleich der jeweiligen Aufenthaltszeiten nach den melderechtlichen Vorschriften hinreichend bestimmt.

Allerdings soll nach dem Entwurf des Bebauungsplans auch die Nutzung für Wohnungen für Personen, die ihren „Arbeitsschwerpunkt“ auf der Insel Juist haben, allgemein zulässig sein. Nach der Begründung soll dies Personen einschließen, die ihren „Lebensmittelpunkt saisonal auf der Insel haben“. Damit definiert würden „Personen, die außerhalb der Insel noch einen Wohnsitz haben, aber über einen längeren Zeitraum (mehrere Wochen) eine Erwerbstätigkeit auf der Insel ausüben und daher ihren Lebensmittelpunkt nur während der Saisonarbeit auf der

Insel haben". Diese Festsetzung genügt den Anforderungen an die hinreichende Bestimmtheit im Sinne der zitierten Rechtsprechung bei weitem nicht mehr. Eine quantitative Berechnung ist nach dieser Definition nicht möglich. Es ist noch nicht einmal klar, was unter „mehrere Wochen“ zu verstehen sein soll, ob also beispielsweise ein Aufenthalt von 2 oder 3 Wochen ausreichen soll oder welche Mindestaufenthaltsdauer erforderlich ist.

Saisonarbeitnehmer halten sich typischerweise die meiste Zeit des Jahres nicht auf der Insel Juist auf. Sie haben damit über das gesamte Jahr hinweg gesehen ihren „Arbeitsschwerpunkt“ nicht auf der Insel. Wohnbereiche für Saisonarbeitnehmer bilden damit eine typische „Rollandensiedlung“, die durch den eigentlich vorgesehenen Ausschluss von Zweitwohnungen gerade vermieden werden soll (Seite 13 der Begründung).

Nur ergänzend ist hinzuzufügen, dass ein Zweitwohnungsinhaber, der beispielsweise saisonal über mehrere Wochen in seiner Zweitwohnung im Homeoffice arbeitet, im Sinne des Entwurfes der Begründung des Bebauungsplans ebenfalls seinen Arbeitsschwerpunkt auf der Insel Juist hat und damit die Voraussetzungen der allgemeinen Zulässigkeit nach dem Entwurf des Bebauungsplans erfüllt.

Im Kontrast zu der Zielsetzung, die mit der Festsetzung verfolgt wird, steht auch, dass die Inselgemeinde selbst in jüngerer Zeit öffentliche Grundstücke zur Neubebauung mit Zweitwohnungen veräußert hat, anstatt sie zur Errichtung von Dauerwohnungen oder für Wohnungen für Saisonarbeitskräfte zu verwenden.

3. Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuden

Nach § 7 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen sollen im Sondergebiet SO1 in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 10 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden sein. Die Wohnfläche soll dabei 25 m² nicht unterschreiten dürfen.

Auch diese Festsetzung ist zunächst nicht hinreichend bestimmt. Ausweislich der Begründung sollen Wohnungen, die der Unterbringung von Personal/Saisonarbeitskräften dienen, auch wenn der Aufenthalt zeitlich befristet ist, als Wohnung im Sinne dieser Festsetzung zu verstehen sein. Dass die Definition dieses Personenkreises nicht hinreichend bestimmt ist, hatten wir bereits ausgeführt.

Darüber hinaus ist nicht erwarten, dass diese Festsetzung den Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuden erhöhen wird. Sie wird damit ihre angestrebte Wirkung nicht erreichen. Das Bebauungsplangebiet ist ganz überwiegend mit Bestandsgebäuden bebaut. Neubauten sind nur vereinzelt möglich. Genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen werden daher in Zukunft in aller Regel Sanierungen, Modernisierungen oder (maßvolle) Erweiterungen der Bestandsgebäude betreffen. Damit würden solche Maßnahmen regelmäßig mit dem Erfordernis verbunden sein, Ferien- oder Zweitwohnungen aus dem Bestand umzunutzen. Dies wird vielfach aus rein praktischen Gründen nicht möglich sein, so beispielsweise auch im Gebäude unseres Mandanten. Die vorgesehene Festsetzung wird daher lediglich dazu führen, dass eigentlich notwendige Baumaßnahmen in Zukunft unterbleiben.

4. Maß der baulichen Nutzung: GRZ, GFZ, Gebäudehöhe

Der Bebauungsplanentwurf sieht sehr kleinteilige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sowie zu den Gebäudehöhen vor. Das Grundstück unseres Mandanten wird dabei gegenüber den umliegenden Grundstücken deutlich benachteiligt. Lediglich für das Grundstück unseres Mandanten und die unmittelbar benachbarten Grundstücke Friesenstraße 22a, 22b und Warmbadstraße 8 soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Für alle anderen Grundstücke in dem Fünfeck zwischen Friesenstraße, Warmbadstraße, Wilhelmstraße und Strandstraße soll die GRZ 0,8 und die GFZ 2,0 betragen. Unmittelbar gegenüberliegend auf der anderen Seite der Friesenstraße sollen ebenfalls eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt werden. Es sollen also sehr erheblich größere Zahlen festgesetzt werden. Dies gilt auch für das östlich benachbarte Baufeld auf der Ostseite der Warmbadstraße mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,4. Damit soll gewissermaßen auf dem Grundstück unseres Mandanten und den drei unmittelbar angrenzenden, kleineren Grundstücken eine „Insel der zurückhaltenden Bebauung“ inmitten einer deutlich intensiveren baulichen Nutzung entstehen.

Dies ist bereits städtebaulich nicht zu begründen. Allein der Verweis auf den vorhandenen Bestand stellt keine städtebauliche Begründung im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB dar. Anders als eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient der Bebauungsplan nicht lediglich der Bestandserhaltung, sondern der städtebaulichen Fortentwicklung des betreffenden Baugebietes.

Darüber hinaus widersprechen die vorgesehenen Festsetzungen den privaten Belangen unseres Mandanten. Wie bereits erwähnt, muss es unserem Mandanten ermöglicht werden, zeitgemäße Erweiterungen aufgrund sich entwickelnder Nutzungsanforderungen vorzunehmen. Dazu

ist es erforderlich, die Festsetzungen der GRZ und der GFZ an die Zahlen der umliegenden Baufelder anzupassen. Zumindest müsste gegenüber dem Entwurf die GRZ auf 0,6 die GFZ auf 1,4 erhöht werden. Die Festsetzung zur Höhe des Gebäudes müsste zur Anpassung an die teilweise sehr viel größeren Gebäudehöhen in dem Fünfeck zwischen Friesenstraße, Warmbadstraße, Wilhelmstraße und Strandstraße mindestens 18,0 mÜNNH betragen.

5. Baugrenze zur Friesenstraße

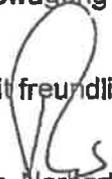
Zur Friesenstraße hin soll eine Baugrenze mit einem Abstand von 9 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Dies steht in klarem Widerspruch zu den auf allen benachbarten Baufeldern vorgesehenen Baugrenzen. Sowohl westlich, nördlich als auch östlich soll an der Friesenstraße bis zur Straßenbegrenzungslinie gebaut werden dürfen. Lediglich das Gebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten sowie das unmittelbar angrenzende, kleinere Gebäude Friesenstraße 22a sollen 9 m zurückspringen. Diese Festsetzung trägt ebenfalls zu der bereits beschriebenen „Inselwirkung“ bei.

Eine städtebauliche Begründung hierfür ist nicht ersichtlich. Darüber hinaus entspricht es den privaten Belangen unseres Mandanten, eine Bebauung bis mindestens zu einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zuzulassen.

6. Dauerhaft zu erhaltende Bäume

Nach § 18 der vorgesehenen textlichen Festsetzung in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung sollen auf dem Grundstück unseres Mandanten fünf Bäume als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden. Vier Bäume davon befinden sich auf der der Friesenstraße zugewandten Grundstücksseite. Diese Bäume sind tatsächlich minderwertig und eher als Sträucher als als Bäume zu bezeichnen. Daher besteht kein Grund, sie als dauerhaft zu erhalten festzusetzen. Zudem würde eine solche Festsetzung die sinnvolle bauliche Erweiterung zur Friesenstraße hin unmöglich machen. Diese vorgesehene Festsetzung widerspricht damit ebenfalls den in der Abwägung zu berücksichtigenden privaten Belangen unseres Mandanten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Morbert Reuber

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Vollmacht



Den Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten der

~~HECKER WERNER~~ HIMMELREICH Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, AG Essen PR 813.

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

wird hiernit in Sachen

[Redacted] ./. Inselgemeinde Juist

wegen

Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

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. Außergewöhnliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Absache und Folgeannahme 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. 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 und Rechtsbehelfen, 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 erwachsenen besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwahrung 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.
16. [Redacted] n. einschließlich Verzicht auf das Bankgeheimnis

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

wird hiernit in Sachen

[Redacted] ./. Inselgemeinde Juist

wegen

Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

Vollmacht erteilt zur Anforderung, Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen. Der Gerichtsvollzieher und jede andere gerichtliche, behördliche und private Stelle, einschließlich des/der gegnerischen Prozesse Bevollmächtigten, werden angewiesen, Beträge auszuführen an die bevollmächtigte Anwaltskanzlei.

(Ort, Datum)

(Unterschrift)



**HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE**

Köln
Sachsenring 69
D-50677 Köln
Postfach 25 03 71, D-50519 Köln
Telefon: +49 (0) 221 / 9 20 81-0
Telefax: +49 (0) 221 / 9 20 81-91
E-Mail: koeln@hwlaw.de
Internet: www.hwlaw.de
Gerichtsfach LG Köln 12 35

ES

HECKER WERNER HIMMELREICH, Sachsenring 69, 50677 Köln
Vorab per Telefax: 04935 809-119
Einschreiben/Rückschein

Inselgemeinde Juist
Strandstraße 5
26571 Juist

Aktenzeichen	Dezernat	Sekretariat	Tel.: 0221-92081-147	e-mail
RB01951/20RB/kw	RA Dr. Reuber	Frau Zehnpfennig	Fax: 0221-92081-347	rb@hwlaw.de

Köln, den 14. Januar 2021

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“
Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Köln
Prof. Dr. Ulrich Werner, RA¹
Hans Georg Kurella, RA²
Lorenz Kneer, RA²
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA
Heinz-Peter Verspay, RA²
Werner Großpietsch, RA
Ulrich Dölle, RA
Dr. Norbert Reuber, RA
Dr. Udo Vöhlings, RA
Prof. Frank Siegburg, RA
Dr. Helmut Weingarten, RA
Stefan Nüsser LL.M., RA
Fabian Frechen, RA
Michael Schu, RA
Dr. Frank Heerspink, RA
Katja Muxill, RA
Lutz Schade, RA
Dr. Susanne Sachs, RA
David Poschen, RA
Kevin Waike, RA¹
Kolja Wagner, RA¹
Daniela Mechelhoff, RA¹
Jennifer Steinke, RA¹
Dr. Philipp Verenkotte, RA¹
Andreas Kluge, RA¹
Özer Arslan, RA¹
Lars Maria Markmann, RA¹
Victoria Reichardt, RA²

Leipzig
Jürgen W. Schwan, RA
Klaus F. Delwig, RA
Kerstin Hartwig, RA
Thomas Käseberg, RA¹
Johannes Goerling, RA¹

Berlin
Klaus Heinzerling, RA
Kerstin Hartwig, RA⁴
Johannes Gperling, RA^{1,4}

Düsseldorf
Prof. Frank Siegburg, RA¹
Dr. Helmut Weingarten, RA¹
Dr. Frank Heerspink, RA¹

Stuttgart
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA¹
Fabian Frechen, RA¹
Kolja Wagner, RA^{1,1}
Antonia Herrmann, RA¹

München
Antonia Herrmann, RA

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Frau [REDACTED]
[REDACTED] 26571 Juist, mit der Wahrnehmung Ihrer rechtlichen Interessen
beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigelegt.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Wilhelmstraße 50 in 26571 Juist, eingetragen im Grundbuch von Juist, Gemarkung Flur Juist, Flur 3 Flurstücke 110/1, 340/109, 114/4, 115/3, 115/4 und 115/5. Das Grundstück ist mit einem Haus mit einer Wohnung als Hauptwohnsitz sowie acht Ferienwohnungen (Villa Altmanns) bebaut. Das Grundstück befindet sich im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“. Nach dem Bebauungsplanent-

¹ angestellter RA – nicht Partner
² Of Counsel – nicht Partner
³ zugelassen in Köln, Sachsenring 69
⁴ zugelassen in Leipzig, Beethovenstraße 35
⁵ zugelassen in München, Leonhardstraße 68

HECKER WERNER HIMMELREICH
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Amtsgericht Essen PR 013
Stz. der Partnerschaft: Köln

wurf liegt das Grundstück [REDACTED] im vorgesehenen Sondergebiet SO1. Geplant sind für das Grundstück insbesondere Festsetzungen einer GFZ von 0,6, einer GRZ von 1,0, drei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 17,6. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sollen zwei Baugrenzen zur Straßenseite und eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt werden, deren Verlauf dem länglichen rückwärtigen Anbau an das Bestandsgebäude folgt. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sollen nach § 1 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, allgemein zulässig sein.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

1. Darstellung in der Anlage 1 (Bestandsaufnahme Nutzungen)

In der Anlage 1 der ausgelegten Unterlagen (Bestandsaufnahme Nutzungen) ist für das Grundstück unserer Mandantin als Nutzung vermerkt: „8 FE, 1 ZF“. Dies bedeutet ausweislich der Legende: „8 Ferienwohnungseinheit, 1 Zweit- und Ferienwohnungseinheit“. Richtig ist jedoch, dass es sich bei der als „Zweit- und Ferienwohnungseinheit“ bezeichneten Wohnung um den Hauptwohnsitz unserer Mandantin handelt, also um nach der Bezeichnung der Legende um eine „Hauptwohnungseinheit (W)“. Wir bitten um entsprechende Korrektur.

2. Art der baulichen Nutzung

Den vorgesehenen Festsetzungen fehlt in mehrfacher Hinsicht das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, da sie nicht konsistent städtebaulich begründet sind. Ursache dafür ist offenbar, dass unterschiedliche städtebauliche Ziele verfolgt werden, die sich teilweise einander widersprechen. Eine Konsequenz daraus ist auch, dass die vorgesehenen Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt sind und damit den Anforderungen des § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO nicht genügen.

Der Landkreis Aurich hat als Träger öffentlicher Belange bereits darauf hingewiesen, dass die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnung nicht ausgeschlossen werden soll und dass dies der Zielsetzung des Schutzes des Dauerwohnens widerspricht.

Ausweislich des Entwurfes der Begründung zum Bebauungsplan sollen mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung insbesondere Zweitwohnungen vermieden werden. Hierdurch soll

die Wohnraumversorgung der heimischen Bevölkerung gesichert werden. Zugleich soll jedoch Wohnraum für Saisonarbeitskräfte geschaffen werden, bei dem es sich typischerweise um Zweitwohnungen handelt, auch wenn diese in der Begründung nicht als solche bezeichnet werden.

Zu der Festsetzung für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, wird in der Begründung ausgeführt, dass diese Festsetzung Unterkünfte definiere, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen werde in der Regel in der Wohnung vorgehalten, die als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Landes (NMG) einzustufen sei. Dabei sei Hauptwohnung die durch die Person vorwiegend benutzte Wohnung (§ 8 Abs. 2 S. 1 NMG). Insoweit folgt die vorgesehene Festsetzung der Rechtsprechung des OVG Lüneburg zu § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO (OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12, ZfBR 2014, 767, Fall Borkum). Nach dieser Rechtsprechung ist die Definition der dauerwohnlichen Nutzung unter Bezugnahme auf die rein quantitative Berechnung und den Vergleich der jeweiligen Aufenthaltszeiten nach den melderechtlichen Vorschriften hinreichend bestimmt.

Allerdings soll nach der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auch die Nutzung für Wohnungen für Personen, die ihren „Arbeitsschwerpunkt“ auf der Insel haben, allgemein zulässig sein. Nach der Begründung soll dies Personen einschließen, die ihren „Lebensmittelpunkt saisonal auf der Insel haben“. Damit definiert würden „Personen, die außerhalb der Insel noch einen Wohnsitz haben, aber über einen längeren Zeitraum (mehrere Wochen) eine Erwerbstätigkeit auf der Insel ausüben und daher ihren Lebensmittelpunkt nur während der Saisonarbeit auf der Insel haben“. Diese Festsetzung genügt den Anforderungen an die hinreichende Bestimmtheit im Sinne der zitierten Rechtsprechung bei weitem nicht mehr. Eine quantitative Berechnung ist nach dieser Definition nicht möglich. Es ist noch nicht einmal klar, was unter „mehrere Wochen“ zu verstehen sein soll, ob also beispielsweise ein Aufenthalt von zwei oder drei Wochen ausreichen soll oder welche Mindestaufenthaltsdauer erforderlich ist.

Saisonarbeitnehmer halten sich typischerweise die meiste Zeit des Jahres nicht auf der Insel auf. Sie haben damit über das gesamte Jahr hinweg gesehen ihren „Arbeitsschwerpunkt“ nicht auf der Insel. Wohnbereiche für Saisonarbeitnehmer bilden damit eine typische „Rolllagersiedlung“, die durch den eigentlich vorgesehenen Ausschluss von Zweitwohnungen gerade vermieden werden soll (Seite 13 der Begründung).

Nur ergänzend ist hinzuzufügen, dass ein Zweitwohnungsinhaber, der beispielsweise saisonal über mehrere Wochen in seiner Zweitwohnung im Homeoffice arbeitet, ebenfalls seinen Arbeitsschwerpunkt auf der Insel Juist hat und damit die Voraussetzungen der allgemeinen Zulässigkeit nach der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erfüllt.

Der Ausschluss des Zweitwohnens schränkt die Nutzungsmöglichkeiten auch für das Grundstück unserer Mandantin ein. Er beeinträchtigt daher die privaten Belange unserer Mandantin, die nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

3. Erdgeschossnutzung

Nach § 3 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen sollen in den gekennzeichneten Abschnitten, u. a. der Wilhelmstraße, in den Erdgeschossen des Sondergebietes SO1 in einem Abschnitt von 5 m, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze für den Hauptbaukörper (ohne Vorbau), Wohnungen, Ferienwohnungen und Räume zur Übernachtung, auch als Bestandteil der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht zulässig sein. Der entsprechende Pfeil auf der Planzeichnung endet mittig vor dem Grundstück unserer Mandantin. Daher ist nicht klar, ob das Grundstück unserer Mandantin ganz, teilweise oder nicht von der betreffenden Festsetzung erfasst sein soll. Die betreffende Festsetzung ist unbestimmt und bereits aus diesem Grund unzulässig.

Darüber hinaus würde sie die privaten Belange unserer Mandantin massiv beeinträchtigen. Abgesehen vom geltenden Bestandsschutz wären die bisher ausgeübten Nutzungen auf dem Grundstück unserer Mandantin auf den betreffenden Flächen im Erdgeschoss allesamt unzulässig. Im Gebäude unserer Mandantin befindet sich jedoch kein Geschäftslokal, Restaurant oder Speiseraum, die nach den geplanten Festsetzungen zulässig wären. Zur Begründung der Festsetzungen wird angeführt, dass die betreffenden Straßenzüge durch Versorgungseinrichtungen geprägt seien (Seite 51 der Begründung). Für das Grundstück unserer Mandantin trifft dies nicht zu.

4. Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuden

Nach § 7 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen soll im Sondergebiet SO1 in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 10 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden sein. Die Wohnfläche soll dabei 25 m² nicht unterschreiten dürfen.

Auch diese Festsetzung ist zunächst nicht hinreichend bestimmt. Ausweislich der Begründung sollen Wohnungen, die der Unterbringung von Personal/Saisonarbeitskräften dienen, auch wenn der Aufenthalt zeitlich befristet ist, als Wohnung im Sinne dieser Festsetzung zu verstehen sein. Dass die Definition dieses Personenkreises nicht hinreichend bestimmt ist, hatten wir bereits ausgeführt.

Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass diese Festsetzung den Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuden erhöhen wird. Sie wird damit ihre angestrebte Wirkung nicht erreichen. Das Bebauungsplangebiet ist ganz überwiegend mit Bestandsgebäuden bebaut. Neubauten sind nur vereinzelt möglich. Genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen werden daher in Zukunft in aller Regel Sanierungen, Modernisierungen oder (maßvolle) Erweiterungen der Bestandsgebäude betreffen. Damit würden solche Maßnahmen regelmäßig mit dem Erfordernis verbunden sein, Ferien- oder Zweitwohnungen aus dem Bestand umzunutzen. Dies wird vielfach aus rein praktischen und im Übrigen wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein. Auch unsere Mandantin ist zur wirtschaftlich sinnvollen Fortsetzung ihres Geschäftsbetriebes auf die Nutzung der vorhandenen Wohnungen als Ferienwohnungen angewiesen. Die vorgesehene Festsetzung wird daher dazu führen, dass eigentlich notwendige Baumaßnahmen in Zukunft unterbleiben.

Die vorgesehene Festsetzung beeinträchtigt die privaten Belange unserer Mandantin in erheblichem Maße.

5. Maß der baulichen Nutzung: GRZ, GFZ, Gebäudehöhen

Der Bebauungsplanentwurf sieht sehr kleinteilige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sowie zu den Gebäudehöhen vor. Warum im Karree zwischen Wilhelmstraße, Warmbadstraße, Carl-Stegmann-Straße und Bahnhofstraße, in dem sich das Grundstück unserer Mandantin befindet, auf der West- und Ostseite eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0, für das Grundstück unserer Mandantin hingegen lediglich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt wird, ist unverständlich. Entsprechendes gilt für die für jedes Grundstück getrennt festgesetzte Gebäudehöhe, die beim Grundstück unserer Mandantin mit 17,6 deutlich unterhalb der höchsten Gebäudehöhe im Karree mit 18,2 liegt.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan sollen die betreffenden Zahlen „in Abhängigkeit von den vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie entsprechend der Zielsetzung zur Sicherung der touristischen Infrastruktur, des dauerhaften Wohnens sowie der Sicherstellung der

Versorgung der Insel" festgesetzt werden. Die Ungleichbehandlung benachbarter Grundstücke wird dabei erkannt und in der Begründung selbst thematisiert (Seite 59). Welcher Zusammenhang zwischen den Zahlenunterschieden und der Sicherung der touristischen Infrastruktur, des dauerhaften Wohnens sowie der Sicherstellung der Versorgung bestehen soll, ist jedoch nicht ersichtlich. Die Festschreibung des vorhandenen Bestandes reicht als städtebauliche Begründung im Rahmen des Planerfordernisses nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht aus. Anders als eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient ein Bebauungsplan nicht der Erhaltung des vorhandenen Bestandes, sondern der städtebaulichen Fortentwicklung des betreffenden Baugebietes.

Andererseits werden mit dem Bebauungsplan auch eine Angleichung von Nachbarschaftsrechten sowie eine behutsame städtebauliche Verdichtung angestrebt (Seite 54 der Begründung). Hierbei handelt es sich allerdings um städtebaulich begründete Zielsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Diesen Zielsetzungen würde es entsprechen, für das Grundstück unserer Mandantin eine GRZ von mindestens 0,8 und eine GFZ von mindestens 1,3 festzusetzen. Hierdurch würde eine städtebaulich nicht begründbare Ungleichbehandlung zu den westlich und östlich gelegenen Nachbargrundstücken im Karree weitgehend vermieden und eine maßvolle Nachverdichtung, die zudem durch den Grundstückszuschnitt ohne weiteres möglich wäre, ermöglicht. Zugleich könnte dies die weitere Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs einer Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (gerade für Saisonarbeitskräfte) fördern.

Den privaten Belangen unserer Mandantin, die nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind, entspricht es, eine maßvolle Nachverdichtung des Grundstücks unserer Mandantin zu ermöglichen. Eine solche Nachverdichtung wäre nach Wegfall des hinteren, länglichen Gebäudeteils des Bestands ohne weiteres und ohne Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes möglich.

6. Hintere Baugrenze

Die vorgesehene Festsetzung einer hinteren Baugrenze widerspricht den privaten Belangen unserer Mandantin. Die Baugrenze umschließt den länglichen hinteren Anbau des Gebäudes. Eine mögliche künftige bauliche Ausnutzung des großen rückwärtigen Grundstücksteils, der unter Einschluss der ebenfalls im Eigentum unserer Mandantin stehenden unbebauten Nachbarparzellen mehr als die Hälfte des Gesamtgrundstücks (ca. 669,5 m² von 1.200 m²) ausmacht, würde durch diese Festsetzung hingegen weitgehend ausgeschlossen.

Anders als viele andere Grundstücke gerade in dem bereits beschriebenen Karree befindet sich damit ein großer Teil des Grundstücks unserer Mandantin, der die Hälfte des Gesamtgrundstücks ausmachen dürfte, nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Demgegenüber sind viele andere Grundstücke von der vorgesehenen Festsetzung einer hinteren Baugrenze gar nicht oder praktisch nicht betroffen.

Nach der Begründung soll es sich bei der Festsetzung der hinteren Baugrenze um ein „bestandsorientierte Festsetzung“ handeln (Seite 61 f.). Wie bereits erwähnt, ist dies keine ausreichende städtebauliche Begründung im Sinne des Planerfordernisses nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung würde es vielmehr entsprechen, eine „behutsame städtebauliche Verdichtung“ (Seite 54 der Begründung) im hinteren Bereich des Grundstücks unserer Mandantin zuzulassen und auf diese Weise zudem das Ziel einer Förderung des Wohnbaus, beispielsweise gerade für Saisonarbeiter, zu fördern.

7. Straßenseitige Baugrenzen

§ 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sieht vor, dass die straßenseitige Baugrenzen um bis zu 3 m für bauliche Anlagen überschritten werden darf, die die Erweiterung der Verkaufsflächen oder einem Speiseraum von Gastronomie- oder Beherbergungsbetrieben dienen. Auch für das Grundstück unserer Mandantin sind zur Straßenseite hin zwei Baugrenzen vorgesehen. Das Gebäude unserer Mandantin verfügt über einen „Juister Wintergarten“, der ausweislich der Begründung durch die Festsetzung geschützt werden soll.

Wie bereits erwähnt, ist die ausgeübte Nutzung auf dem Grundstück unserer Mandantin bestandsgeschützt. Unabhängig davon ist die vorgesehene Festsetzung hinsichtlich der baulichen Nutzung des Wintergartens jedoch nicht realisierbar, da sich auf dem Grundstück unserer Mandantin keine Verkaufsfläche und kein Gastronomie- oder Beherbergungsbetrieb mit Speiseraum befindet. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sehen solche Betriebe auch nicht zwingend vor. Eine Nutzung des Wintergartens zu allen nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zulässigen Nutzungen muss daher möglich sein.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass in der Karte Anlage 2 (Bestand, Ausnutzung der Grundstücke) die für das Grundstück unserer Mandantin angegebenen Zahlen unzutreffend sind: Die Grundstücksgröße beträgt richtigerweise 1.200 m² und nicht wie angegeben 526 m².

Die GRZ beträgt richtig 0,29 und nicht wie angegeben 0,59. Wir bitten um Korrektur und Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Norbert Reuber

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Vollmacht

Den Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten der
HECKER WERNER HIMMELREICH Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, AG Essen PR 813,
wird hiermit in Sachen



HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

██████████, Inselgemeinde Juist

wegen

Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

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. Antragsstellung 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 Beträgsverfahren.
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 und Rechtsbehelfen, 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 erwachsenen besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstellenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.
16. Außergerichtliche und gerichtliche Vertretung gegenüber Banken, Sparkassen und sonstigen Kreditinstituten, einschließlich Verzicht auf das Bankgeheimnis

██████████

(Ort, Datum)

██████████
██████████

wird hiermit in Sachen

██████████, Inselgemeinde Juist

wegen

Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

Vollmacht erteilt zur Anforderung, Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertgegenständen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstellenden Kosten und notwendigen Auslagen. Der Gerichtsvollzieher und jede andere gerichtliche, behördliche und private Stelle, einschließlich des/der gegnerischen Prozessbevollmächtigten, werden angewiesen, Beträge auszuführen an die bevollmächtigte Anwaltskanzlei.

██████████

██████████

(Unterschrift)



**HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE**

E 4

HECKER WERNER HIMMELREICH, Sachsenring 69, 50677 Köln
Vorab per Telefax: 04935 809-119
Einschreiben/Rückschein

Inselgemeinde Juist
Strandstraße 5
26571 Juist

Köln
Sachsenring 69
D-50677 Köln
Postfach 25 03-71, D-50519 Köln
Telefon: +49 (0) 221 / 9 20 81-0
Telefax: +49 (0) 221 / 9 20 81-91
E-Mail: koeln@hwhlaw.de
Internet: www.hwhlaw.de
Gerichtssach LG Köln 12 35

Köln
Prof. Dr. Ulrich Werner, RA¹
Hans Georg Kurella, RA²
Lorenz Kneer, RA²
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA
Heinz-Peter Verspary, RA³
Werner Großpietsch, RA
Ulrich Döle, RA
Dr. Norbert Reuber, RA
Dr. Udo Völlings, RA
Prof. Frank Siegburg, RA
Dr. Helmut Weingarten, RA
Stefan Nüsser LL.M., RA
Fabian Frechen, RA
Michael Schu, RA
Dr. Frank Heerspink, RA
Katja Nuxoll, RA
Lutz Schade, RA
Dr. Susanne Sachs, RA
David Poschen, RA
Kevin Wolke, RA¹
Kolja Wagner, RA¹
Daniela Mechelhoff, RA¹
Jennifer Steinke, RA¹
Dr. Philipp Verenkotte, RA¹
Andreas Kluge, RA¹
Ozer Arslan, RA¹
Lars Maria Markmann, RA¹
Victoria Reichardt, RA¹

Aktenzeichen	Dezernat	Sekretariat	Tel.: 0221-92081-182	e-mail
DM00416/19DM/mz	RAin Mechelhoff	Frau Hahne	Fax: 0221-92081-354	dm@hwhlaw.de

Köln, den 14. Januar 2021

Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“
Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herr [REDACTED]
[REDACTED] 26571 Juist, mit der Wahrnehmung sei-
ner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in
der Anlage beigelegt.

Unser Mandant ist Miteigentümer des mit einem Wohnhaus mit sechs Wohnein-
heiten bebauten Grundstücks [REDACTED] in 26571 Juist, eingetragen im
Grundbuch von Juist, Gemarkung Juist, [REDACTED]. Die sechs Wohnein-
heiten werden als Zweitwohnungen genutzt. Das Grundstück befindet sich im vor-
gesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“.
Nach dem Bebauungsplanentwurf liegt das Grundstück [REDACTED] im Son-
dergebiet SO1. Vorgesehen sind für das Grundstück insbesondere Festsetzungen

Leipzig
Jürgen W. Schwan, RA
Klaus F. Delwig, RA
Kerstin Hartwig, RA
Thomas Käseberg, RA¹
Johannes Goerling, RA¹

Berlin
Klaus Heinzrilling, RA
Kerstin Hartwig, RA⁴
Johannes Goerling, RA¹

Düsseldorf
Prof. Frank Siegburg, RA³
Dr. Helmut Weingarten, RA¹
Dr. Frank Heerspink, RA¹

Stuttgart
Dr. Petra Christiansen-Geiss, RA¹
Fabian Frechen, RA¹
Kolja Wagner, RA¹
Antonia Herrmann, RA¹

München
Antonia Herrmann, RA

angestellter RA – nicht Partner
DR Counsel – nicht Partner
zugelassen in Köln, Sachsenring 69
zugelassen in Leipzig, Beethovenstraße 35
zugelassen in München, Lehmstraße 68

HECKER WERNER HIMMELREICH
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Amtsgericht Essen PR 813
Stir der Partnerschaft: Köln

Förderer des
**MUSEUM
LUDWIG**

einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,0, drei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 16,1. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sollen zwei Baugrenzen zur Straßenseite und eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt werden, nach der sich etwa die hintere Hälfte des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden soll. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sollen nach § 1 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen u. a. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, allgemein zulässig sein.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

1. Art der baulichen Nutzung

Hinzuweisen ist zunächst darauf, dass die auf dem Grundstück unseres Mandanten ausgeübte Wohnnutzung als Zweitwohnungen den erteilten Baugenehmigungen sowie den langjährig gültigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans entspricht und daher bestandsgeschützt ist. Unabhängig davon ist zu den vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung folgendes auszuführen:

Den vorgesehenen Festsetzungen fehlt in mehrfacher Hinsicht das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, da sie nicht konsistent städtebaulich begründet sind. Ursache dafür ist offenbar, dass unterschiedliche städtebauliche Ziele verfolgt werden, die sich teilweise einander widersprechen. Eine Konsequenz daraus ist auch, dass die vorgesehenen Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt sind und damit den Anforderungen des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nicht genügen.

Der Landkreis Aurich hat als Träger öffentlicher Belange bereits darauf hingewiesen, dass die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen nicht ausgeschlossen werden soll und dass dies der Zielsetzung des Schutzes des Dauerwohnens widerspricht.

Ausweislich des Entwurfes der Begründung zum Bebauungsplan sollen mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung insbesondere Zweitwohnungen ausgeschlossen werden. Hierdurch soll die Wohnraumversorgung der heimischen Bevölkerung gesichert werden. Zugleich soll jedoch Wohnraum für Saisonarbeitskräfte geschaffen werden. Dabei handelt es sich typischerweise um Zweitwohnungen, auch wenn diese in der Begründung nicht als solche bezeichnet werden. Ferner sollen Ferienwohnung allgemein zulässig sein, obwohl dies mit der Zielset-

zung der Wohnraumversorgung der heimischen Bevölkerung kollidiert. Schließlich ist generelles Ziel des Bebauungsplans, die bestehenden Strukturen zu schützen, obwohl ein gewisser Anteil an Zweitwohnungen ebenfalls zu diesen bestehenden Strukturen gehört.

Zu der Festsetzung für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf die Insel haben, wird in der Begründung ausgeführt, dass diese Festsetzung Unterkünfte definiere, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen werde in der Regel in der Wohnung vorbehalten, die als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Landes (NMG) einzustufen sei. Dabei sei Hauptwohnung die durch die Person vorwiegend benutzte Wohnung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 NMG). Insoweit folgt die vorgesehene Festsetzung der Rechtsprechung des OVG Lüneburg zu § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 - 1 KN 123/12, ZfBR 2014, 767, Fall Borkum). Nach dieser Rechtsprechung ist die Definition der dauerwohnlichen Nutzung unter Bezugnahme auf die rein quantitative Berechnung und den Vergleich der jeweiligen Aufenthaltszeiten nach den melderechtlichen Vorschriften hinreichend bestimmt.

Allerdings soll nach dem Entwurf des Bebauungsplans auch die Nutzung für Wohnungen für Personen, die ihren „Arbeitsschwerpunkt“ auf der Insel Juist haben, allgemein zulässig sein. Nach der Begründung soll dies Personen einschließen, die ihren „Lebensmittelpunkt saisonal auf der Insel haben“. Damit definiert würden „Personen, die außerhalb der Insel noch einen Wohnsitz haben, aber über einen längeren Zeitraum (mehrere Wochen) eine Erwerbstätigkeit auf der Insel ausüben und daher ihren Lebensmittelpunkt nur während der Saisonarbeit auf der Insel haben“. Dieser Festsetzung genügt den Anforderungen an die hinreichende Bestimmtheit im Sinne der zitierten Rechtsprechung bei weitem nicht mehr. Eine quantitative Berechnung ist nach dieser Definition nicht möglich. Es ist noch nicht einmal klar, was unter „mehrere Wochen“ zu verstehen sein soll, ob also beispielsweise ein Aufenthalt von zwei oder drei Wochen ausreichen soll oder welche Mindestaufenthaltsdauer erforderlich ist.

Saisonarbeitnehmer halten sich typischerweise die meiste Zeit des Jahres nicht auf der Insel Juist auf. Sie haben damit über das gesamte Jahr hinweg gesehen ihren „Arbeitsschwerpunkt“ nicht auf der Insel. Wohnbereiche für Saisonarbeitnehmer bilden damit eine typische „Rolllädensiedlung“, die durch den eigentlich vorgesehenen Ausschluss von Zweitwohnungen gerade vermieden werden soll (Seite 13 der Begründung).

Nur ergänzend ist hinzuzufügen, dass ein Zweitwohnungsinhaber, der beispielsweise saisonal über mehrere Wochen in seiner Zweitwohnung im Home Office arbeitet, ebenfalls seinen Ar-

beitsschwerpunkt auf der Insel Juist hat und damit die Voraussetzungen der allgemeinen Zulässigkeit nach dem Entwurf des Bebauungsplans erfüllt.

Im Kontrast zu der Zielsetzung, die mit der Festsetzung verfolgt wird, steht auch, dass die Inselgemeinde selbst in jüngerer Zeit öffentliche Grundstücke zur Neubebauung mit Zweitwohnungen veräußert hat, anstatt sie zur Errichtung von Dauerwohnungen oder für Wohnungen für Saisonarbeitskräfte zu verwenden.

2. Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuden

Nach § 7 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen sollen im Sondergebiet SO1 in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 10 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden sein. Die Wohnfläche soll dabei 25 m² nicht unterschreiten dürfen.

Auch diese Festsetzung ist zunächst nicht hinreichend bestimmt. Ausweislich der Begründung sollen Wohnungen, die der Unterbringung von Personal/Saisonarbeitskräften dienen, auch wenn der Aufenthalt zeitlich befristet ist, als Wohnung im Sinne dieser Festsetzung zu verstehen sein. Dass die Definition dieses Personenkreises nicht hinreichend bestimmt ist, hatten wir bereits ausgeführt.

Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass diese Festsetzung den Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuden erhöhen wird. Sie wird damit ihre angestrebte Wirkung nicht erreichen. Das Bebauungsplangebiet ist ganz überwiegend mit Bestandsgebäuden bebaut. Neubauten sind nur vereinzelt möglich. Genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen werden daher in Zukunft in aller Regel Sanierungen, Modernisierungen oder (maßvolle) Erweiterungen der Bestandsgebäude betreffen. Damit würden solche Maßnahmen regelmäßig mit dem Erfordernis verbunden sein, Ferien- oder Zweitwohnungen aus dem Bestand umzunutzen. Dies wird vielfach aus rein praktischen Gründen nicht möglich sein, so beispielsweise auch im Gebäude unseres Mandanten. Die vorgesehene Festsetzung wird daher lediglich dazu führen, dass eigentlich notwendige Baumaßnahmen in Zukunft unterbleiben.

3. Maß der baulichen Nutzung: GRZ, GFZ, Gebäudehöhe

Der Bebauungsplanentwurf sieht sehr kleinteilige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sowie zu den Gebäudehöhen vor. Warum im Karree zwischen Wilhelmstraße,

Warmbadstraße, Carl-Stegmann-Straße und Bahnhofstraße, in dem sich das Grundstück unseres Mandanten befindet, auf der West- und Ostseite eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0, für das Grundstück unseres Mandanten hingegen lediglich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt wird, ist unverständlich. Entsprechendes gilt für die für jedes Grundstück getrennt festgesetzte Gebäudehöhe, die beim Grundstück unseres Mandanten mit 16,1 an der unteren Grenze der Festsetzungen im vorgenannten Karree liegt. Die höchste Gebäudehöhe in dem Karree soll mit 18,2 mehr als 2 m über der Gebäudehöhe für das Grundstück unseres Mandanten liegen.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan sollen die betreffenden Zahlen in Abhängigkeit von den vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie entsprechend der Zielsetzung zur Sicherung der touristischen Infrastruktur, des dauerhaften Wohnens sowie der Sicherstellung der Versorgung der Insel festgesetzt werden. Die Ungleichbehandlung benachbarter Grundstücke wird dabei erkannt und in der Begründung selbst thematisiert (Seite 59). Welcher Zusammenhang zwischen den Zahlenunterschieden und der Sicherung der touristischen Infrastruktur, des dauerhaften Wohnens sowie der Sicherstellung der Versorgung bestehen soll, ist jedoch nicht ersichtlich. Die Festschreibung des vorhandenen Bestandes reicht als städtebauliche Begründung im Rahmen des Planerfordernisses nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht aus. Anders als eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient der Bebauungsplan nicht lediglich der Bestandserhaltung, sondern der städtebaulichen Fortentwicklung des betreffenden Baugebietes.

Andererseits werden mit dem Bebauungsplan auch eine Angleichung von Nachbarschaftsrechten sowie eine behutsame städtebauliche Verdichtung angestrebt (Seite 54 der Begründung). Hierbei handelt es sich allerdings um städtebaulich begründete Zielsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Diesen Zielsetzungen würde es entsprechen, für das Grundstück unseres Mandanten eine GRZ von mindestens 0,8 und eine GFZ von mindestens 1,3 festzusetzen. Hierdurch würde eine städtebaulich nicht begründbare Ungleichbehandlung zu den westlich und östlich gelegenen Nachbargrundstücken im Karree weitgehend vermieden und eine maßvolle Nachverdichtung, die zudem durch den Grundstückszuschnitt ohne weiteres möglich wäre, ermöglicht. Zugleich könnte dies die weitere Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs der Förderung von Wohnraum (gerade für Saisonarbeitskräfte) fördern.

Den privaten Belangen unseres Mandanten, die nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind, entspricht es, eine maßvolle Nachverdichtung des Grundstücks unseres Mandanten zu ermöglichen. Unser Mandant ist an einer solchen zusätzlichen Bebauung, die

das Straßenbild und damit das Ortsbild in keiner Weise beeinflussen würde, nachhaltig interessiert.

4. Hintere Baugrenze

Die vorgesehene Festsetzung einer hinteren Baugrenze widerspricht massiv den privaten Belangen unseres Mandanten. Danach soll etwa ein Drittel des Grundstücks unseres Mandanten außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche liegen (ca. 212 m² von 608 m²). Dies unterscheidet sich ganz erheblich von der Betroffenheit vieler anderer Grundstücke, gerade auch in dem bereits beschriebenen Karree, in dem sich auch das Grundstück unseres Mandanten befindet. Viele andere Grundstücke sind von der vorgesehenen Festsetzung einer hinteren Baugrenze gar nicht oder praktisch nicht betroffen.

Nach der Begründung solle sich bei der Festsetzung der hinteren Baugrenze um eine „bestandsorientierte Festsetzung“ handeln (Seite 61 f.). Wie bereits erwähnt, reicht dies nicht als städtebauliche Begründung im Sinne des Planerfordernisses nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aus. Der mit dem Bebauungsplan ebenfalls verfolgten Zielsetzung würde es vielmehr entsprechen, eine „behutsame städtebauliche Verdichtung“ (so Seite 54 der Begründung) im hinteren Bereich des Grundstücks unseres Mandanten zuzulassen und auf diese Weise zudem das Ziel einer Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, beispielsweise gerade für Saisonarbeitskräfte, zu fördern. Somit könnte auf dem Grundstück Wilhelmstraße 49 durch In Gartenhaus eine 10 %-ige Dauerwohnraumfläche durch einen Neubau ohne (praktisch nicht durchführbare) Umwidmung der Bestandswohnflächen geschaffen werden, die durch die derzeit vorgesehene hintere Baugrenze verhindert würde.

5. Straßenseitige Baugrenze

§ 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sieht vor, dass die straßenseitige Baugrenze um bis zu 3 m für bauliche Anlagen überschritten werden darf, die der Erweiterung der Verkaufsfläche oder Speiseraum von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben dienen. Auch für das Grundstück unseres Mandanten sind zur Straßenseite hin zwei Baugrenzen vorgesehen. Das Gebäude unseres Mandanten verfügt über einen „Juister Wintergarten“, der ausweislich der Begründung durch die Festsetzung geschützt werden soll.

Wie bereits erwähnt, ist die ausgeübte Nutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten bestandsgeschützt. Unabhängig davon ist die vorgesehene Festsetzung hinsichtlich der baulichen

Nutzung des Wintergartens jedoch nicht realisierbar, da sich auf dem Grundstück unseres Mandanten keine Verkaufsfläche und kein Gastronomie- oder Beherbergungsbetrieb befindet. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sehen solche Betriebe auch nicht zwingend vor. Eine Nutzung des Wintergartens zu allen nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zulässigen Nutzungen muss daher im Sinne der privaten Belange unseres Mandanten möglich sein.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass in Karte Anlage 2 (Bestand, Ausnutzung der Grundstücke) die für das Grundstück unseres Mandanten angegebenen Zahlen unzutreffend sind: Die Grundstücksgröße beträgt richtigerweise 608 m² und nicht wie angegeben 598 m². Die GRZ beträgt richtig 0,44 und nicht wie angegeben 0,45. Wir bitten um Korrektur.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Norbert Reuber

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Vollmacht



HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Den Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten der
HECKER WERNER HIMMELREICH Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, AG Essen PR 813,
wird hiermit in Sachen

[Redacted] J. Inselgemeinde Juist

wegen
Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

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 Betreibungsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung oder Vermeldung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenneis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln und Rechtsbehelfen, 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 erwachsenen besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.

[Redacted] teilweise auf andere.
[Redacted] Vertretung gegenüber Banken [Redacted] tätigen, einschließlich

wird hiermit in Sachen

[Redacted] J. Inselgemeinde Juist

wegen
Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Juist

Vollmacht erteilt zur Anforderung, Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen. Der Gerichtsvollzieher und jede andere gerichtliche, behördliche und private Stelle, einschließlich des/der gegnerischen Prozessbevollmächtigten, werden angewiesen, Beträge auszuführen an die bevollmächtigte Anwaltkanzlei.

[Redacted]

(Ort, Datum)

[Redacted]

(Unterschrift)

Inselgemeinde Juist
Hr. Bgm Dr. Goerges
Rathaus

26571 Juist

Juist, den 20.01.2021
B-Plan 01 Ortsmitte Neuauslage / Änderungsanträge

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges

Auf Anfrage versicherten Sie mir, dass die Unterlagen zur Neuauslage B-Plan 01 Ortsmitte Juist im Internet unter öffentliche Bekanntmachung mit den zur Einsichtnahme ausliegenden Plänen im Dorfgemeinschaftshaus identisch und vollständig seien.

Ich möchte Ihnen meine Bedenken gegen Form und Inhalt der Unterlagen äußern:

- Die den Plänen angefügten Legenden sind unvollständig bzw. nicht vorhanden
- Es gibt keinen Plan, der alle Angaben mit Übersicht darstellt.
- Zur Höhenbegrenzung fehlt die Berechnungsformel.
- Die Anlage1 (vorh. Nutzung) zum neu gestalteten Bebauungsplan beinhaltet eine Nutzung der einzelnen Gebäude, wie sie von den Planern 2015 ermittelt oder angenommen wurde. Das kann immer nur eine Momentaufnahme sein. In einem B-Plan, der auf die Zukunft ausgerichtet ist, suggerieren diese Eintragungen eine Festsetzung der Nutzung. Diese ist bereits bei Offenlage z.T. überholt.
- Die in den vorherigen Plänen eingezeichneten Bebauungsgrenzen fehlen in Gänze
- Die Grünflächen (grün schraffiert) werden als Schutzdüne () bezeichnet. Der südl. Verlauf der Schutzdüne geht entlang der Linie Haus des Kurgastes – Hotel Kurhaus

Als 2015 die Überarbeitung der die Ortsmitte betreffenden Bebauungspläne in Angriff genommen wurde, waren damit 2 wesentliche Zielsetzungen beabsichtigt:

Der Umwidmung von Vermieteinheiten in Zweitwohnung und der damit verbundene Ausverkauf der Insel sollte unterbunden werden und die Überplanung sollte eine zukunftsfähige Basis für die Weiterentwicklung der Insel schaffen.

Wir haben das Vorhaben damals begrüßt und darauf gebaut, dass wirklich eine tragfähige Lösung und Basis für die Juister und die Unternehmen geschaffen werden würde.

Im Bewusstsein dass unser Gebäudekomplex Hotel [REDACTED] keine größere Erweiterung mehr hergibt, haben wir uns mit unseren Planungen auf eine Angebotsverbesserung zur nachhaltigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit gestützt.

So haben wir 2008 u.a. einen Antrag zur Erweiterung des Restaurants um einen Wintergarten erstellt. Das wäre einher gegangen mit einer Grundrenovierung im Restaurant und einer Erneuerung

der Fassade. Der Wintergarten wurde seitens des Landkreises nicht genehmigt wegen der fehlenden Grenzabstände. Groß war unsere Freude, als der Wintergarten vom Köbes genehmigt und gebaut wurde.

Dann hatten wir eine Voranfrage wegen des Ersatzes des vorhandenen Wintergartens vor dem Hotel (Eingang Töwerbad). Wir wollten diesen und das Provisorium Raucherzelt durch einen wertigen Baukörper ersetzen. Das wiederum gab die Baugrenze nicht her.

Als das alte Warmbad zur Verpachtung ausgeschrieben wurde und in dem Zuge schließlich das Gelände des alten Wasserwerks zusammen mit einem Streifen Fiskalgelände nördlich für eine Eigentumswohnungsbebauung freigegeben wurde, haben wir uns schleunigst das angrenzende Gelände zur Warmbadstraße gesichert. Ebenfalls war es möglich einen Streifen nördlich und östlich des Hotelgrundstücks zu erwerben. Das sollte uns nicht nur den Grenzabstand sichern, sondern würde bei einer Umwidmung etwas Spielraum bei der GFZ und GRZ verschaffen.

In der Zwischenzeit wurde fleißig am B-Plan gefeilt. Wir waren ständige Gäste bei den Sachbearbeitern Wilde oder Engel oder deren Vertretungen, um nach dem Stand der Dinge zu fragen, oder unsere Anliegen vorzutragen.

In einem Telefonat am Sonntag 17.01.21 mit Herrn H-L. de Vries in einer völlig anderen Angelegenheit habe ich ihn in seiner Funktion als Bauausschussvorsitzender auf die Planung und die aktuelle Offenlegung angesprochen. Auf meine Frage, warum rundum Anpassungen und zukunftsorientierte Regelungen gefunden wurden, das Hotel Pabst aber völlig unberücksichtigt bleibt, meinte er, wir hätten mit unseren Anliegen und Vorstellungen früher kommen müssen, dann hätten sie vielleicht einfließen können.

Vielleicht waren wir auch immer nur nicht gerade zur richtigen Zeit am richtigen Ort. Schließlich hat es in den 6 Jahren seitdem der Plan in Bearbeitung ist auch einige personelle Wechsel in den Zuständigkeiten gegeben.

Sehen wir uns heute das Resultat an, dann hat der Ausverkauf erst richtig Fahrt aufgenommen. Clevere „Hoteliers“ vermieten Ferienwohnungen mit Pseudohotelleistung und umgehen damit die Auflage zur Schaffung von 10% Dauerwohnraum. Dort wo gnadenlos überbaut wurde, werden die Stellschrauben GFZ, GRZ und Geschossigkeit gedreht bis es passt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

Anlässlich der erneuten Auslage des B-Planes 01 Ortsmitte stellen wir erneut einen Antrag:

1. Einstufung des Hotel Pabst auf 4 Vollgeschosse.

Begründung:

Die im B-Plan gemachte Aussage, es würden die vorhandenen Gebäudehöhen als Maximalhöhe angenommen, ist unrichtig. De facto wird (Plan 2017) ein Rechenfaktor aus Voll-Geschoßzahl, tabellarischer Festlegung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe in Bezug auf einen zu ermittelnden Bodenreferenzpunkt genommen. Nicht berücksichtigt wird hierbei, dass Hotelbetriebe i.d.R. höhere Geschoßhöhen als normale Wohnhäuser haben und so bei obiger Systematik eher schlechter gestellt sind.

Eine Höherstufung beim Hotel Pabst wäre ohne Auswirkung auf das Umfeld und die optische Wirkung im Ortsbild. Durch die Festsetzung der Firsthöhe auf das vorhandene Maß wäre eine Erhöhung unseres Gebäudes ausgeschlossen und auch unsererseits nicht beabsichtigt. Bei den damaligen Baugenehmigungen wurden als Höhenniveau die jeweils angrenzenden Straßen- bzw. Geländeabschnitte zugrunde gelegt. Das Grundstück liegt bekanntlich sowohl frontseitig wie auch zu den Norddünen im ansteigenden Gelände.

Nimmt man z.B. den niedrigsten Punkt an der Südseite und den höchsten Punkt an der Nordseite, so erhält man eine Höhendifferenz von ca. 4Meter. Mit der jetzt vorliegenden Höhenermittlung würde ein imaginärer Referenzpunkt gesucht werden, mit der Folge, dass die nun anzunehmende Gebäudehöhe an der Nordseite deutlich niedriger als bislang anzusetzen wäre.

Es geht uns also im Grunde nicht um eine Verbesserung, sondern um die Fixierung der Ist-Situation, wie sie durch damals erteilte Baugenehmigungen geschaffen wurde.

Die Begründung der Ablehnung in den vorherigen Anträgen in Bezug auf eine Beeinträchtigung durch eine Dominanz im Umfeld zu den Dünen ist konstruiert. Reichlich vorhandene Fotos zeigen, wie sich das Gebäude sowohl in die umliegende Bausubstanz wie in die angrenzende Dünenlandschaft einfügt – ganz im Gegensatz zu anderen Bauten im näheren und weiteren Umfeld. Siehe diesbezüglich auch die Höherstufung der Gebäude südlich vom Hotel auf 4 Geschosse im aktuellen Plan.

Der Hinweis in der Ablehnung bei vorigen Anträgen auf die alte Planung, verbunden mit der Aussage, es habe keine Schlechterstellung gegeben ist ebenso falsch (s.o.) wie zynisch. Der Verweis auf Hotels mit höherer bzw. gleicher Einstufung wie das Hotel Pabst stellt sich wie folgt dar:

Hotels in III	Deichhotel Rose (außerhalb B-Plan 01)
Hotels in IV	Juister Hof, Kurhaus, Nordseehotel Freese, Hotel Atlantic, Friesenhof, Westfalenhof, Friesenstr 28: FeWo Ortskern (vormals Hotel Worch) Strandburg (FeWo) Haus Aden, Gästehaus Brunke, Gästehaus Bracht, Peterhof, Hotel (?) Rose, Hotel Achterdiek (außerhalb B-Plan 01)
sonstige in IV	Areal nördlich Friesenstraße zwischen Strandstraße im Westen, Warmbadstraße im Osten und Hotel Pabst im Norden Köbes, Rathaus, Postgebäude, Küchenwerkstatt

2. den Geländestreifen nördlich und östlich des Hotels als Baugelände auszuweisen und dem Hotelgrundstück zuzuordnen.

Begründung:

Bei Errichtung des Gebäudetraktes Ost 1993 wurde auf dem angrenzenden Dünengelände nördlich und östlich eine Baulast eingetragen. Geplant und bereits vor etlichen Jahren beantragt war die Erweiterung des Restaurants zur Nordseite. Hier befindet sich derzeit eine offene Terrasse, die bei den Gästen zwar äußerst beliebt ist, aber witterungsbedingt aufgrund der Nordlage und der Ost-West-Ausrichtung in Linie mit der Gräfin-Theda-Straße nur schwer zu bewirtschaften ist. Das Restaurant selbst ist aus den 1970er Jahren und energetisch, optisch und technisch nicht mehr zeitgemäß. Eine Renovierung in einem Zuge mit Gestaltung der Terrasse würde sich anbieten. Vergleichend hierzu siehe u.a.: die Restauranterweiterung Hotel Achterdiek, Restaurant und Aufenthaltsräume Juister Hof, Restaurant Köbes.

In dem Zuge soll eine Erneuerung des inzwischen abgängigen Wintergartens an der Süd-Ost-Seite erfolgen, was das Provisorium des Raucherzeltes ersetzen und damit überflüssig machen würde.

Zu diesem Zweck und um die nötigen Abstandsflächen zu schaffen, wurden die Geländestreifen zugekauft. Planungsunterlagen dazu liegen vor und können gerne präsentiert werden.

3. Einbeziehung des Dünengeländes Warmbadstraße nördlich Hs. Meereswoogen/östlich Hotelgrundstück in den Bauteppich und Ausweisung als Baugelände.

Begründung

Gekauft haben wir das Gelände als Erweiterung des Hotelgrundstücks für spätere Wohn- und Freizeitzwecke zum Hotel. Ein Urlaubs und Wellnesshotel lebt nicht nur von seinem Angebot, sondern auch von dem schönen und intakten Umfeld und der äußeren Erscheinung. Es liegt folglich in unserem ureigenen Interesse hier eine zurückhaltende und verträgliche Gestaltung vorzusehen.

Geplant ist hier eine Erweiterung des SPA- und Wellnessbereiches mit zusätzlichem Saunenangebot, Eisgrotte etc. Das in Kombination mit 2-3 Dauerwohnungen für eigene Zwecke und leitende Mitarbeiter. Es wird zunehmend schwieriger an bezahlbaren Wohnraum oder Grundstücke zu kommen. Dort, wo Unternehmen noch eigene Ressourcen haben, sollten die auch nutzbar sein.

Die genannten Flächen sind in der Anlage 3 (Nutzungskonzept) ausgewiesen als „Freifläche (Gartenfläche/Schutzdünen) und grün schraffiert dargestellt. Laut Vorgängerplan verläuft die Schutzdüne nördlich einer Linie Südseite Haus des Kurgastes – südliche Gebäudekante Hotel Kurhaus.

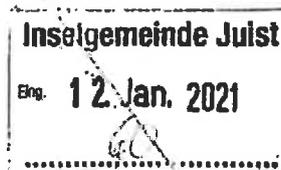
Die eigentliche Schutzdüne ist nicht gekennzeichnet. So entsteht der Eindruck, die Freiflächen stellen einen besonderen Schutz für die Insel dar oder wären besonders schützenswert, in Abgrenzung zu anderen Freiflächen.

Ich verweise auf das Nachbargelände, welches von der Gemeinde und dem Land Niedersachsen erst vor wenigen Jahren erschlossen und zur Bebauung freigegeben wurde.

ES9

Gemeinde

Von: [Redacted]
Gesendet: Montag, 11. Januar 2021 19:04
An: gemeinde@juist.de
Betreff: WG: B-Plan 01 Ortsmitte /Auslage



Von: [Redacted]
Gesendet: Montag, 11. Januar 2021 19:02
An: 'bauverwaltung@juist.de' <bauverwaltung@juist.de>
Betreff: B-Plan 01 Ortsmitte /Auslage

Sehr geehrte Damen und Herren

Den Bekanntmachungen der Gemeinde entnehme ich, dass zur Zeit die Auslage der Planung B-Plan 01 Ortsmitte im Dorfgemeinschaftshaus einzusehen ist.
Da ich mich derzeit nicht auf der Insel befinde, meine Anfrage, ob die Unterlagen im Internet vollständig sind.
Sollten sich in der öffentlichen Auslage noch weitere Dokumente befinden, wäre meine Bitte, mir diese per e-mail zu übersenden.

Vielen Dank im Vorab.
Mit päbstlichen Grüßen

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
26571 Juist
[Redacted]
[Redacted]

--
Diese Email wurde mit der UTM 9 / Sohpos auf Malware untersucht.

E 56

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 20. Januar 2021 11:22
An: Bürgermeister Tjark Goerges
Cc: [REDACTED]
Betreff: Ihr Schreiben vom 19.01.21 Aktuelle Offenlegung des BP1
Anlagen: Neuplanung Köbes Anschreiben [REDACTED].pdf; 2021-01-20 Antrag B-Plan 01.pdf

Sehr geehrter Herr Dr. Goerges,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom gestrigen Tage.

Drei Themen treiben mich derzeit um:

Ich habe Bedenken, dass die Unterlagen zum B-Plan01 den Anforderungen an eine Offenlage genügen.

Nach wie vor habe ich Wünsche und Vorbehalte gegen die unser Grundstück und Unternehmen betreffenden Einstufungen.

Zur Kenntnisnahme erhalten Sie ebenfalls im Anhang ein Schreiben an den Neubesitzer des Restaurant Köbes.

Sollten Sie Rückfragen dazu haben, stehe ich Ihnen gerne zur Erläuterung zur Verfügung.

[REDACTED]
Erreichbar aber immer per E-Mail oder über die Mobilnummer.

Sie erhalten mein Schreiben per E-Mail und schriftlich überbracht.

Ich erlaube mir, den Vorsitzenden des Bauausschusses, [REDACTED] ins Cc zu setzen.

Mit päbstlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] 26571 Juist
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Hinweis: Diese E-Mail inklusive aller Anlagen ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und enthält möglicherweise vertrauliche Informationen. Falls der Empfänger dieser Nachricht nicht der beabsichtigte Adressat oder ein für den Mailzugang zuständiger Mitarbeiter oder Vertreter ist, werden Sie hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass jede Weitergabe, Vertellung, Vervielfältigung oder sonstige Nutzung dieser Nachricht oder Ihrer Anlagen verboten ist. Wenn Sie diese Nachricht aus Versehen erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender per E-Mail und löschen Sie diese E-Mail aus Ihrem Computer. Vielen Dank.

Notice: The information contained in this e-mail and/or documents which accompany it is confidential, may be privileged, proprietary and exempt from disclosure, and is intended for the exclusive use of the person or persons to whom it is addressed. If you are not the intended recipient or if you have received this message in error for any reason, please advise us immediately by reply e-mail and delete both the message and the copy thereof contained in reply. Thank you.

5c

[REDACTED]
Herrn
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Juist, 20.01.2021
[REDACTED]

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Vor Kurzem haben Sie sich bei uns als der neue Besitzer der Gaststätte Köbes vorgestellt. In Begleitung Ihres Rechtsanwaltes und des Hoteldirektors Ihres Hotel Atlantic haben Sie die Neuplanung für den Köbes präsentiert.

Vorab: Der Köbes ist eine Traditionsgaststätte und seit Jahrzehnten weit über die Insel hin bekannt. Ein beliebter Anlaufpunkt für den Juist-Gast. Ich begrüße es ausdrücklich, dass ein Relaunch und eine Modernisierung in der bewährten Thematik „Hummer-Köbes“ geplant sind. Juist lebt von einer guten, gehobenen Gastronomie und der Köbes ist seit jeher ein Aushängeschild mit gewissem Alleinstellungsmerkmal.

Sie haben uns die Neuplanung präsentiert und erläutert und dabei ausdrücklich betont, dass es sich um eine Ganztagesgastronomie handele. Eine Lärmbelästigung, wie bei den vorherigen Betreibern sei nicht zu erwarten.

Gerade das ist der Grund meines Schreibens. Rückblickend lässt sich festmachen, dass es in der Vergangenheit zahlreiche, immer wiederkehrende Verstöße gegen die Ruhezeitenregelung gab. Hervorgerufen nicht durch das normale Restaurantgeschäft, sondern durch Parties, die regelmäßig und forciert im Anschluss an die Restaurantzeiten bis in die Morgenstunden stattfanden. Sehr zum Leidwesen aller Nachbarn und insbesondere unserer Hotelgäste, verbunden mit Anzeigen und etlichen Polizeieinsätzen zu später wie auch nachtschlafender Stunde.

Der Vorbesitzer [REDACTED] hat mit dem damaligen Umbau einige bauliche Maßnahmen ergriffen, die Lautstärke nicht nach außen dringen zu lassen. So wurde die Tür zur Strandstraße geschlossen und der arkadenartige, offene Haupteingang an der Nord-/Ostecke mit einer zusätzlichen Türanlage versehen, um einen Windfang zu bilden. Die Fenster wurden mit Schallschutzglas versehen. Zusätzlich wurde ein Wintergarten genehmigt und gebaut als Ausweich für die Raucher. Gefruchtet hat das alles nur bedingt. Letztlich hängt es immer vom Betreiber ab, wie er sein Geschäft führt.

Die Neuplanung sieht jetzt einige bauliche Änderungen vor. So wird der Eingang von der Nord-/Ostecke zurück verlegt zur Strandstraße; ohne Windfang, nur mit Vorhang innen. Die Theke wird verlegt an die Fenster zur Nordseite, die komplett geöffnet werden. Somit erschließt die Theke den

Innenraum und den Wintergarten, der damit voll in den Gastraum integriert wird. Durch diese Maßnahmen werden die baulichen Lärmschutzmaßnahmen des Vorbesitzers in einem Streich eliminiert. Im Bereich Nord-West-Ecke (früher Hummerstübchen) ist lt. Plan ein Straßenausschank mit sep. Eingang geplant, laut Ihrer Aussage eine Speisenausgabe für den Außerhausverkauf („wie Matjes – nur besser“). Nun, die Nutzung kennt man z.B. von den Vorbildern aus dem Rheinland (Ürige, Schumacher, Früh etc) etwas anders. Da ist es dann tatsächlich die Außentheke für den Getränkeverkauf.

Auch die Champagnerlounge und die Früh-Kölsch-Nische mit Bier-Direktanschluss deutet nicht auf die Ausrichtung auf ein reines Tages-Restaurantgeschäft hin. Mit diesem Angebot zielen Sie eindeutig auf ein Spätgeschäft im Anschluss an die Restaurantzeiten ab.

Ich habe erhebliche Bedenken, was die Einhaltung des Lärmschutzes anbelangt. Abgesehen von den allgemeinen und örtlichen Vorschriften dürfte Ihnen als Hotelbetreiber die Problematik aus eigener Erfahrung nicht fremd sein.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg mit Ihrem neuen Objekt und hoffe das unser zukünftiges nachbarschaftliches Verhältnis nicht durch vermeidbare Komplikationen getrübt wird.

Mit freundlichen Grüßen

c/c Gemeinde Juist

EG



WINTERHOFF BUSS

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

- RAINER WINTERHOFF
Rechtsanwalt und Notar a.D.
- HELGA ALBERS
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für Familienrecht
- BERND HINRICHS
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dipl. Finanzwirt (FH)
- DANIEL WEDEWARDT
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
- COOB J. A. H. BUSS, LL.M.(NYU)
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Agrarrecht
- J. RAINER SCHNEIDER
Rechtsanwalt und Notar
- GEROLD DETMERS
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht
ADAC-Vertragsanwalt
- MARTINA KÄHLER
Rechtsanwältin
- ALEXANDER BAY
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht
- IHNO LENGERT
Rechtsanwalt
- JÖRAN BERTMANN
Rechtsanwalt
- ALISSA KRAMER
Rechtsanwältin
- † DR. HARM J. A. BUSS
Rechtsanwalt und Notar a.D. (bis März 2013)
- WINFRIED G. PAULAT
Rechtsanwalt und Notar a.D. (bis Juli 2014)

Inselgemeinde Juist
 Emp. 21. Jan. 2021
 10

WINTERHOFF BUSS Postfach 1150 26590 Aurich



Inselgemeinde Juist
 Herrn Bürgermeister Goerges
 Strandstr. 5
 26571 Juist

vorab per Telefax: 04935 809-119

Unser Zeichen
1471/18DW sr

Daniel Wedewardt
Sekretariat: Sanela Rexhepi

Durchwahl:
04941/9101-37

Aurich, 18.01.2021

Unsere Mandanten:

Betrifft: Objekt [redacted] Juist (Flurstück [redacted] Gemarkung Juist)
 106,61/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück [redacted] Gemarkung Juist nebst Sondereigentum an Räumlichkeiten im Erdgeschoss nebst Kellerräumen (der Miteigentumsanteil ist verzeichnet im Teileigentumsgrundbuch von Juist, [redacted] geführt beim Amtsgericht Norden)
 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ der Inselgemeinde Juist gem. öffentlicher Bekanntmachung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache zeigen wir an, dass uns [redacted] mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Gegenstand unserer heutigen Tätigkeit ist der auf Ihrer Internetseite bekanntgemachte, ausgelegte Bebauungsplan Nr. 1 „Kurgebiet Ortsmitte“ der Inselgemeinde Juist. Unsere Mandanten sind zu 106,61/1000 Anteil Eigentümer des Grundstückes [redacted] Gemarkung Juist (postalische Anschrift: [redacted] Juist), verbunden mit dem Sondereigentum an Räumlichkeiten im Erdgeschoss und Kellergeschoss des vorbezeichneten Objektes. Die dingliche Rechtsposition unserer Mandantschaft ist im Teileigentumsgrundbuch von Juist, Blatt [redacted] (geführt beim Amtsgericht Norden), verbrieft und im Grundbuch vermerkt.

Es handelt sich bei den im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Räumlichkeiten um Flächen, die nicht dem eigentlichen Hotelbetrieb, das auf dem Objekt [redacted] Juist, geführt wird, zuzurechnen sind. In dem Objekt befanden sich in der Vergangenheit ein Friseurgeschäft, desgleichen bereits ein Einzelhandelsgeschäft sowie ein Büro für Ferienwohnungsvermietung.

WINTERHOFF BUSS

Julianenburger Straße 6, 26603 Aurich
 TELEFON 04941 910 10
 TELEFAX 04941 91 01 91

E-MAIL kanzlei@winterhoffbuss.de
 WEB www.winterhoffbuss.de

MO. – FR. 08:00 – 13:00 Uhr
 14:00 – 17:00 Uhr

BANKVERBINDUNGEN

OLDENBURGISCHE LANDESBANK AG
 IBAN: DE57 2802 0050 8313 7596 00
 BIC: OLBDDE33XXX
 SPARKASSE AURICH-NORDEN
 IBAN: DE74 2835 0000 0000 0015 45
 BIC: BRLADE21ANO

UST-IDNR.: DE 116 99 6007

Unsere Mandanten sind nun auf die vorbezeichnete öffentliche Auslegung aufmerksam geworden. Für das Grundstück unserer Mandantschaft ist das sonstige Sondergebiet SO1 festgesetzt, wonach allgemein folgende Nutzungen zulässig sein sollen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Wohnungen für Personen die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben
- Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche sowie
- Schank- und Speisewirtschaften

Nur ausnahmsweise sind die weiterhin genannten Nutzungen, nämlich

- Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Geschäftsbüro und Verwaltungsgebäude
- sowie Räume für freie Berufe

zulässig, wenn diese der Versorgung der Insel (Einrichtungen und Dienstleistungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur) dienen und mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind.

Wie diese Vorgaben zu verstehen sein sollen, ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 4.1.1 auf S. 45 bis 47.

Was die aufgeführten Ausnahmetatbestände angeht, so stehen diese unter dem Vorbehalt, dass die genannten Nutzungen der „Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur“ dienen. Diese Einschränkung halten wir für zu unkonkret und wenig nachvollziehbar. Durch eine solche Festlegung ist willkürhaften Ermessensentscheidungen der zuständigen Baubehörde Tür und Tor geöffnet, je nachdem was dort als „inseltypische Infrastruktur“ betrachtet würde. Stattdessen ergibt sich ja bereits aus den Darlegungen aus der Begründung zum Bebauungsplan (dort Blatt 47), dass die dort genannten Nutzungsarten als „inseltypisch“ deklariert werden. Wenn die Insel-Typizität dieser Nutzungsarten allerdings bereits feststeht, dann erschließt sich uns nicht, weshalb die dort genannten Nutzungsarten nicht regelhaft in die Festsetzungen für die im sonstigen Sondergebiet SO1 zugelassenen Nutzungen mit aufgenommen werden, sondern nur als „Ausnahme“. Wenn wir die Ausführungen zur Begründung des Bebauungsplanes auf den Seiten 46/47 richtig verstehen, dann handelt es sich insoweit ja gerade nicht um Ausnahmen, sondern um regelhaft zuzulassende Nutzungen, die gewünscht sind.

Des Weiteren weisen wir auch darauf hin, dass unsere Mandanten daran interessiert sind, auf ihrer Fläche neben der Nutzung als Büro für Ferienwohnungsvermietung auch ein vollwertiges Immobilienmaklerbüro zu betreiben. Auch hier handelt es sich um eine inseltypische Nutzung, die der Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur dient. Auch diese Nutzungsart wäre regelhaft zuzulassen, hilfsweise als Ausnahme.

Wir gehen davon aus, dass dies im Hinblick auf die zuzulassenden Nutzungsarten im sonstigen Sondergebiet SO1 aus Sicht der Gemeinde klargestellt werden kann und bitten höflichst darum, den vorliegenden Bebauungsplanentwurf insoweit anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Wedewardt
Rechtsanwalt

EG

[Redacted]

**Kundenfreundlicher Verkaufsauftrag/ Vollmacht
und Legitimationsnachweis**

Zwischen der Auftraggeberin.

[Redacted]

und dem

[Redacted]

- nachstehend Auftragnehmer genannt - wird folgender Vertrag geschlossen :

1. Die vorstehenden Auftraggeber beauftragen hiermit den vorstehenden Auftragnehmer folgendes Objekt im Alleinauftrag zu verkaufen :

Immobilie: [Redacted] Juist

Objektbezeichnung / Lage

2. Der Vertrag gilt für die Dauer von zunächst von sechs Monaten.
3. Wird der Auftrag nicht einen Monat vor Beendigung schriftlich gekündigt, verlängert er sich um jeweils einen Monat.
4. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Auftragnehmer für den Abschluß des Kaufvertrages eine Provision in Höhe von 5,95 % inkl. der ges. MwSt. vom Kaufpreis erhält. Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbaren, dass der Käufer die vorstehende Maklercourtage zu zahlen hat.
Diese Regelung gilt bis zum Inkrafttreten des Punktes 10 dieses Vertrags.
5. Dem/n Auftraggeber(n) entstehen **keine Kosten** aus diesem Vertrag. Alle durch die Tätigkeit des Auftragnehmers entstehenden Kosten, wie Insetionskosten, Fotos, Schaukästen, Internetportalkosten, Kataster- u. Grundbuchunterlagen etc., trägt dieser selbst. Diese Regelung gilt bis zum Inkrafttreten des Punktes 10 dieses Vertrags.
6. Der Auftragnehmer ist berechtigt, das Verkaufsobjekt zu inserieren- insbesondere auch im Internet -, in seinen Schaukästen auszustellen, im Internet anzubieten und ggfls. ein befreundetes Kollegenbüro zur Mitarbeit anzubieten.
7. Als Mandant des Auftragnehmers genießt der Auftraggeber vollständige Vertraulichkeit sowie vorteilhafte Wahrung seiner Interessen.
8. Der Auftraggeber erteilt dem Auftragnehmer Vollmacht sämtliche für den Verkauf erforderlichen Auskünfte bzw. Unterlagen insbesondere beim Bauamt, Katasteramt, Steueramt, Brandkasse und Grundbuchamt einzuholen.
9. **Sämtliche Kaufnebenkosten inkl. der Notarkosten sind vom Käufer zu tragen. Diese Regelung gilt bis zum Inkrafttreten des Punktes 10 dieses Vertrags.**
10. Die Bundesregierung der Bundesrepublik Deutschland hat am 23.06.2020 beschlossen, dass die Maklerprovision mit Wirkung zum 23.12.2020 generell hälftig ½ zu Lasten des Käufers und ½ zu Lasten des Verkäufers geht. Dementsprechend wird mit Wirkung zum 23.12.2020 vereinbart, dass die in Punkt 4 dieses Vertrags vereinbarte Maklerprovision ab diesem Stichtag (23.12.2020) sofern die Immobilie bis zu diesem Zeitpunkt nicht veräußert und beurkundet wurde, sowohl dem Verkäufer in Höhe von 2,975% des Kaufpreises der Immobilie als auch dem Käufer in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises (jeweils inkl. ges. MwSt.) in Rechnung gestellt wird. Der Verkäufer stimmt mit seiner Unterschrift dieser Vereinbarung zu.

Lohmar,

[Redacted Signature]

(Unterschrift der Auftraggeberin)

Der Au

[Redacted Signature]

Norder

(Unterschrift Auftragnehme)

[Redacted]