

Gemeinde Juist  
Vorhabenbezogener B-Plan 6

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB  
(Frühzeitige Beteiligung)

Inselgemeinde Juist  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Tjark Goerges  
Strandstraße 5  
26571 Juist

per E-Mail an: **bgm@juist.de**  
**gemeinde@juist.de**

Berlin, 26.01.2022

**Unser Zeichen: 4111/2020böch**

**Beratung Nachbarschaftssache Juist**

## **Stellungnahme frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan V6**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges,

im Nachgang zu der Informationsveranstaltung am 07.12.2021 knüpfen wir an unsere vorangegangenen Stellungnahmen an und äußern und zu dem erörterten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V6 ergänzend wie folgt:

**1**

Vorab bedauern unsere Mandanten, dass sich die Vorhabenträger, entgegen den im Dezember abgegebenen Erklärungen, bisher nicht gemeldet haben, um mögliche einvernehmliche Regelungen zu erörtern. Vorsorglich hatten unsere Mandanten

**den 18.02.2022**

als Termin für ein gemeinsames Gespräch auf der Insel ins Auge gefasst. Gerne mag ein Vertreter der Gemeindeverwaltung an dem Termin teilnehmen.

**Berlin**  
Brüssel  
Düsseldorf  
Frankfurt/Main  
Hamburg  
Mönchengladbach  
München

**Prof. Dr. Christian Bönker**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
christian.boenker@kapellmann.de  
Durchwahl: +49 30 399769-41  
Telefax: +49 30 399769-91  
Assistenz: Isabel Watzke  
böch/esis 6800784\_2.docx

**Büro Berlin**  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0

[www.kapellmann.de](http://www.kapellmann.de)

**Deutsche Bank**  
BLZ 300 700 10  
Konto 311338801  
BIC / SWIFT DEUTDE33XXX  
IBAN DE23 3007 0010 0311 3388 01

**Berliner Sparkasse**  
BLZ 100 500 00  
Konto 190071168  
BIC / SWIFT BELA3333XXX  
IBAN DE43 1005 0000 0190 0711 68

**Kapellmann und Partner  
Rechtsanwälte mbB**  
Rechtsform: Partnerschaft mbB  
Sitz: Mönchengladbach  
Registrierung: AG Essen, PR 18  
UID: DE120485916

## **2**

In der Sache bleibt es bei den durchgreifenden Bedenken gegen die Rechtskonformität des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes:

### **2.1**

Bei den Planungen handelt es sich im Kern um ein privatnütziges Projekt, das mit den vorliegenden anderen Bauleitplanungen der Gemeinde nicht in Einklang zu bringen ist. In der Veranstaltung am 07.12.2021 hat der Investor Herr Schüssler in dankenswerter Klarheit vorgetragen, mit dem Projekt verfolge er insbesondere seinen Wunsch, einen Alterssitz in der größten „Inselkate“ vorne an der Deichlinie für sich selbst zu errichten.

Mit dieser Erklärung korrespondiert der Befund, dass sich weder die dem Projekt zugrunde liegenden Erwägungen in Bezug auf die Schaffung zusätzlicher Ferienunterkünfte noch das „alibihafte“ vorgesehene „Mehrfamilienhaus“ für Dauerwohnen mit sonstigen Bauleitplanungen und informellen Konzepten der Gemeinde in Einklang bringen lassen. Die Schaffung weiterer Ferienunterkünfte in dem hier interessierenden Bereich der Gemeinde widerspricht den wiederholt dokumentierten planerischen Zielen und scheidet willkürlich aus zwei Bebauungsplangebieteten Teile heraus, ohne dass insoweit eine plausible Gesamtbetrachtung vorgenommen wird.

Was den Dauerwohnraum in Gestalt des erneut vorgestellten „Mehrfamilienhauses“ betrifft, ist das Projekt nach Art und Umfang weder für auf der Insel Lebende noch für Saisonarbeitskräfte geeignet. Das für das „Mehrfamilienhaus“ avisierte Grundstück ist viel zu klein, Platz für angemessene Freiflächen und Nebenanlagen gibt es nicht. Nach dem Verständnis unserer Mandanten war dies im Rahmen der Erörterung am 07.12.2021 im Ergebnis unstrittig.

Unstrittig war ferner, dass das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des vorgestellten Dauerwohnens gravierend von den Verhältnissen in der Umgebung abweicht und Nutzungskonflikte, namentlich betreffend die an die Grundstücke unserer Mandanten grenzenden Bereiche, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.

Schließlich war und ist unklar, ob und inwieweit der Dauerwohnraum über die NBank finanziert werden kann und soll, ob ein Erwerb des Objektes durch die Gemeinde realistisch

ist und wie die geforderten Konditionen für die spätere Nutzung des Dauerwohnraums rechtssicher ausgestaltet werden können.

## **2.2**

Unsere Mandanten halten auch die Gesamterschließung des Bebauungsplangebietes nach wie vor für unzureichend und abwägungsfehlerhaft. Die Erschließung eines kompletten Bebauungsplangebietes über einen äußerst schmalen Privatweg reicht nicht aus. Die Anforderungen für die zu erwartenden Verkehre und eine angemessene Gefahrenabwehr, etwa im Brandfall, werden nach den vorliegenden Planungen nicht hinreichend gewährleistet.

Auch dies beeinträchtigt unsere Mandanten in ihren Rechten. Betroffen sind insbesondere die Anwohner an der Flugplatzstraße 4a ff.

## **2.3**

Unschlüssig sind sodann die mitgeteilten Informationen zu Bodenverunreinigungen und einer etwaigen Trinkwassergefährdung. Hier dürfen wir erneut daran erinnern, dass der vorangegangene Versuch einer ähnlichen Bauleitplanung an der fehlenden Bereitschaft der Investoren gescheitert ist, eine umfassende Altlastenbeseitigung sicherzustellen.

Gleichzeitig sehen unsere Mandanten bei einer unveränderten Situation vor Ort keine akuten Gefahren, wie nicht zuletzt die in jüngster Vergangenheit vorgenommenen Aufschüttungen auf dem Gelände belegen. Keinesfalls stellt es ein Argument für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung dar, dass die Investoren jetzt erneut ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Altlastenbeseitigung bekundet haben. Im Gegenteil halten unsere Mandanten das vorgelegte Gutachten zu den Verhältnissen vor Ort nicht für geeignet, eine Bebauungsplanung ohne weiteres zu rechtfertigen.

## **2.4**

In dem Gespräch am 07.12.2021 bestand Einvernehmen, dass für die Bebauungsplanung eine förmliche Umweltprüfung notwendig ist. Dies gilt speziell deswegen, weil verschiedene Gewässer- und Naturschutzbelange berührt sind.

Nähere Angaben dazu wurden nicht mitgeteilt. Wir bitten daher um Rückmeldung, wie die Gemeinde hinsichtlich des Erfordernisses der Umweltprüfung verfahren will. Vorsorglich

wiesen wir schon jetzt darauf hin, dass das Unterbleiben einer notwendigen Umweltprüfung einen schwerwiegenden Fehler einer Bebauungsplanung begründen kann.

Unsere Mandanten erwarten in diesem Kontext eine umfassende Aufarbeitung der mit dem Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie drohender Beeinträchtigungen geschützter Arten. In dem Termin am 07.12.2021 wurde eine entsprechende Untersuchung angekündigt, auch wurde berichtet, dass Eingriffe in Natur und Landschaft (an anderer Stelle?) ausgeglichen werden sollten. Wie ist insoweit der Sachstand?

## **2.5**

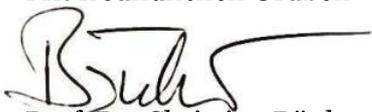
Der gute Ordnung halber ist endlich noch zu erwähnen, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar theoretisch mehrere Vorhabenträger mitwirken können, die einzelnen relevanten Verpflichtungen nach § 12 Abs. 1 BauGB dann aber individuell vertraglich fixiert werden müssen. In dem unseren Mandanten vorliegenden ersten Entwurf eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine solche Differenzierung nicht erfolgt.

Keine Informationen liegen überdies zu der Frage vor, ob die genannten Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens im Rechtssinne bereit und in der Lage sind.

Dies alles zeigt, dass eine Weiterverfolgung der Planung – wie bereits 2013/2014 – nicht sinnvoll und rechtlich angreifbar ist. Unsere Mandanten hoffen darauf, dass die Gemeinde dem Projekt deswegen keinen weiteren Vorschub leisten wird.

Unbeschadet dessen bleibt es bei der Gesprächs- und Kooperationsbereitschaft unserer Mandanten. Solange sich allerdings die Investoren bei unseren Mandanten nicht melden, sind unsere Mandanten gehalten, alle rechtlichen Mittel zu nutzen, um einer Fortführung der Bauleitplanung, darauf gestützten Genehmigungen oder sonstigen Baumaßnahmen mit Nachdruck entgegenzutreten.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Christian Bönker  
Rechtsanwalt

# Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

## Berlin

Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0  
Telefax: +49 30 399769-91

Prof. Dr. Christian Bönker<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Martin Jung<sup>1, 16</sup>  
Dr. Guido Schulz, Notar<sup>1, 11</sup>  
Dr. Michael Wolters<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Martin Lailach<sup>1</sup>  
Dr. Harald Pott<sup>1</sup>  
Dr. Jan Redmann<sup>1</sup>  
Dr. Oskar Maria Geitel<sup>1, 8</sup>  
Dr. Andreas Papp<sup>1</sup>  
Dr. Martin Jansen<sup>8</sup>  
Dr. Juliane Hoffmann  
Andreas Rietzler<sup>3</sup>  
Kai Krimlowski  
Andreas Berger  
Nils Romanautzky, LL.M.  
Tobias Freiberg  
Carolin Huber  
Stephan Ehbets  
Christopher Lück  
Dr. Victor Vogt  
Dr. Daniel Weinke, LL.M.  
(King's College London)

## Brüssel

Boulevard Louis Schmidt 26  
B-1040 Brüssel  
Telefon: +32 2 23411-60  
Telefax: +32 2 23411-69

Dr. Axel Kallmayer  
Prof. Dr. Robin van der Hout, LL.M.  
Dr. Ivo du Mont, LL.M.  
Dr. Christian Wagner  
Valentine Lemonnier, LL.M.  
Stine Walter

## Düsseldorf

Stadttor<sup>1</sup>  
D-40219 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 600500-0  
Telefax: +49 211 600500-91

Prof. Dr. Klaus Eschenbruch<sup>1, 2, 15</sup>  
Prof. Dr. M.-Maximilian Lederer<sup>1</sup>  
Marino Loy<sup>4</sup>  
Prof. Dr. Kai-Uwe Hunger<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Ralf Steding  
Dr. Hans-Peter Kulartz<sup>12</sup>  
Dr. Walter Scheerbarth<sup>6</sup>  
Dr. Harald Brock<sup>1</sup>  
Dr. Hans-Claudius Scheef<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Antonius Ewers<sup>6</sup>  
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.  
(Tulane University)<sup>1</sup>  
Dr. Thomas Jelitte  
Dr. Hendrik Röwekamp<sup>8</sup>  
Dr. Hendrik Schilder<sup>3</sup>  
Dr. Florian Kirchhof  
Dr. Martin Wittemeier<sup>1</sup>  
Dr. Dennis O. Vorsmann  
Dr. Stefan Matthies<sup>1</sup>  
Dr. Sven K. Hannes<sup>1</sup>  
Dr. Michael Steinhauer, LL.M.  
(University of Technology, Sydney)  
Dr. Michael Bosse  
Dr. Christoph Carstens  
Dr. Alexander Fandrey<sup>8</sup>  
Dr. Johannes Grüner<sup>3</sup>  
Dr. Christine Janhsen, LL.M. (UCLA)<sup>6</sup>

Dr. Stefanie Selle  
Dr. Robert Elixmann<sup>1</sup>  
Dr. Simona Liauw<sup>1</sup>  
Dr. Jörg L. Bodden<sup>1</sup>  
Dr. Lars Menninger  
Janina Winz<sup>20</sup>  
Kathrin Gossen  
Robert Schneidenbach  
Dr. Max Mommertz  
Dr. Peter Coenen<sup>6</sup>  
Dr. Thomas Bunz<sup>6</sup>  
Dr. Christopher Pape, LL.M.  
Dr. Patrick Mainka  
Dr. Henrik Kühl  
Dr. Sarah Baudis  
Dr. Daniel Weidemann  
Jonas Weise  
Dr. Laura Kubach, LL.M.  
Dr. André Buzari, LL.M.<sup>4</sup>  
Sultan Bostan  
Dr. Marcel Krenkel<sup>21</sup>  
Dr. Inga Maaske  
Jonathan Pott  
Dr. Sebastian Zeyns

## Frankfurt / Main

Ulmenstraße 37 - 39  
D-60325 Frankfurt / Main  
Telefon: +49 69 719133-0  
Telefax: +49 69 719133-91

Prof. Dr. Martin Havers  
Prof. Dr. Markus Planker  
Dr. Kerstin Müller<sup>1, 14, 16</sup>  
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Notar<sup>3</sup>  
Prof. Dr. Christian Lührmann<sup>1</sup>  
Dr. Michael Schlemmer, LL.M.  
Dr. Thorsten Schlier, LL.M.<sup>1</sup>  
Dr. Marc Opitz<sup>8</sup>  
Dr. Julian Linz<sup>1</sup>  
Dr. Maximilian Jordan<sup>1</sup>  
Philipp Sievers  
Sinah Mosbach  
Oliver Havers  
Anna Ruth Leo<sup>14</sup>  
Elisa Galir  
Fabian Ranitzsch  
Dr. Thomas Lenz

## Hamburg

Am Sandtorkai 50  
D-20457 Hamburg  
Telefon: +49 40 3009160-0  
Telefax: +49 40 3009160-61

Dr. Claus von Rintelen<sup>1, 10</sup>  
Dr. Peter Leicht<sup>1</sup>  
Dr. Mathias Finke<sup>1</sup>  
Dr. Sebastian Mellwig<sup>1</sup>  
Hauke Schüler<sup>8</sup>  
Dr. Nikolas Brunstamp<sup>1</sup>  
Dr. Stefan Bruinier<sup>1</sup>  
Dr. David Mattern, LL.M.  
(Stellenbosch University)<sup>1</sup>  
Anne Baureis<sup>1</sup>  
Michael Koblizek  
Stefan Latosik<sup>19</sup>  
Frederik Ulbrich  
Mario Ludäscher  
Ntilek Sachin Amet  
Louisa Krümpelmann  
Fabian Drude  
Dr. Christoph Carstens

## Mönchengladbach

Viersener Straße 16  
D-41061 Mönchengladbach  
Telefon: +49 2161 811-8  
Telefax: +49 2161 811-777

Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Werner Langen<sup>1</sup>  
Dr. Ewald Hansen  
Dr. Alexander Kus<sup>1, 8</sup>  
Dr. Reinhard Lethert<sup>1</sup>  
Dr. Thomas Spiritus  
Jochen Piefenbrink<sup>2, 13</sup>  
Prof. Dr. Heiko Fuchs<sup>1</sup>  
Dr. Frank Verfürth<sup>2, 5, 8, 13</sup>  
Dr. Anja Birkenkämper<sup>1</sup>  
Dr. Tom Giesen<sup>4</sup>  
Prof. Dr. Günter Krings, LL.M.  
(Temple University)<sup>\*</sup>  
Dr. Andreas Berger<sup>1</sup>  
Dr. Gerolf Sonntag<sup>1</sup>  
Dr. Axel Kallmayer  
Dr. Thomas Rütten<sup>1</sup>  
Dr. Gregor Schiffers, LL.M.  
(University of Pennsylvania)  
Dr. Ivo du Mont, LL.M.  
Dr. Martin Stelzner<sup>1</sup>  
Dr. Malte Schulz<sup>1</sup>  
Dr. Julia Wiemer, LL.M.  
Dr. Johannes Langen<sup>1</sup>  
Dr. Sebastian Konrads, LL.M.  
Dr. Julia Lange, LL.M.  
(University of Virginia)<sup>18</sup>  
Dr. Florian Dressel<sup>1</sup>  
Dr. Caroline Siegel, LL.M.<sup>4</sup>  
Dr. Sven Marco Hartwig<sup>1</sup>  
Dr. Kai Peters  
Dr. Marvin Schippers  
Bianca Strobel  
Dr. Heider Thomas  
Sadderick Thiele  
Prof. Dr. Kay H. Schumann  
Dr. Felix Bleckmann  
Kira-Therese Teigeler  
Dr. Natalie Adrians  
Dr. Dominik Hark

## München

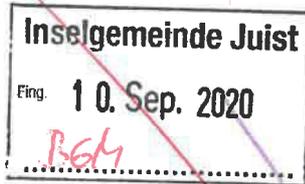
Josephspitalstraße 15  
D-80331 München  
Telefon: +49 89 242168-0  
Telefax: +49 89 242168-61

Prof. Dr. Jochen Markus<sup>1</sup>  
Dr. Alexander Haibt<sup>4</sup>  
Dr. Susanne Kapellmann<sup>1</sup>  
Dr. Marcus Hödl<sup>1, 8</sup>  
Dr. Tobias Schneider<sup>1</sup>  
Dr. Bernd Wust, LL.M.  
(Columbia University)<sup>1, 3</sup>  
Dr. Adam Polkowski  
Julia Herdy  
Christiane Prüll  
Dr. Jan Lundberg  
Katrin Prechtl  
Ervis Caja  
Monika Pieczonka  
Katharina Bader, LL.M.  
Lisa Müller  
Dr. Philip Egle

## Fachanwälte (1–10) für

- 1 Bau- und Architektenrecht
- 2 Steuerrecht
- 3 Verwaltungsrecht
- 4 Arbeitsrecht
- 5 Erbrecht
- 6 Handels- und Gesellschaftsrecht
- 7 Strafrecht
- 8 Vergaberecht
- 9 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 10 Versicherungsrecht
- 11 Licencié spécial en droit européen (Brüssel)
- 12 Mag. rer. publ.
- 13 Dipl.-Finanzwirt
- 14 Dipl.-Verwaltungswirtin
- 15 Vereidigter Buchprüfer (außerhalb der Partnerschaft)
- 16 Wirtschaftsmediator / in
- 17 Certified Investigation Expert (CIE)
- 18 Healthcare Compliance Officer (HCO)
- 19 Bauingenieur
- 20 Certified Information Privacy Professional Europe (CIPP/E)
- 21 Steuerberater

\* Anwaltszulassung und Tätigkeit für die Sozietät ruhen während der Tätigkeit als Parlamentarischer Staatssekretär



Aspekt Arthur SG 60

=> SG 60

per Email an  
Herrn de Vries  
11.9.2020  
GR



Kapellmann | Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 | D-10178 Berlin

Inselgemeinde Juist  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Tjark Goerges  
Herrn Vorsitzenden des Bau- und Umweltausschusses  
Hans-Ludwig de Vries  
Strandstraße 5  
26571 Juist

Berlin  
Brüssel  
Düsseldorf  
Frankfurt/Main  
Hamburg  
Mönchengladbach  
München

**Dr. Christian Bönker**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
christian.boenker@kapellmann.de  
Durchwahl: +49 30 399769-41  
Telefax: +49 30 399769-91  
Assistenz: Isabel Watzke  
böch/esis 5420736\_4

per E-Mail an: [gemeinde@juist.de](mailto:gemeinde@juist.de)

Berlin, 10.09.2020

**Unser Zeichen: 4111/2020böch**

**Nachbarschaftssache Juist**

**Büro Berlin**  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0

[www.kapellmann.de](http://www.kapellmann.de)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges,  
sehr geehrter Herr de Vries,

wir zeigen an, dass uns die [REDACTED]  
[REDACTED] mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen  
Interessen im Zusammenhang mit dem in der Sitzung des Bau- und  
Umweltausschusses am 31.08.2020 vorgestellten Projekt „Neubau  
von Inselkaten“ beauftragt haben. Vollmachtsurkunde werden wir auf  
Wunsch gerne nachreichen.

**Deutsche Bank**  
BLZ 300 700 10  
Konto 311338801  
BIC / SWIFT DEUTDEDDXXX  
IBAN DE23 3007 0010 0311 3388 01

**Berliner Sparkasse**  
BLZ 100 500 00  
Konto 190071168  
BIC / SWIFT BELADEBE  
IBAN DE43 1005 0000 0190 0711 68

Gegen das vorgestellte Projekt bestehen durchgreifende  
planungsrechtliche, umweltrechtliche und nachbarrechtliche  
Bedenken. Sollte das Projekt daher von der Inselgemeinde Juist in der  
vorgestellten Form weiterverfolgt werden, beabsichtigen unsere  
Mandanten, dagegen alle in Betracht kommenden rechtlichen Schritte  
einzuleiten:

**Kapellmann und Partner  
Rechtsanwälte mbB**  
Rechtsform: Partnerschaft mbB  
Sitz: Mönchengladbach  
Registrierung: AG Essen, PR 18  
UID: DE120485916

## 1 Ausgangssituation

Nach dem einschlägigen Bebauungsplan Nr. 14 der Inselgemeinde Juist ist die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorgestellte Planung unzulässig. Gemäß der unseren Mandanten vorliegenden Präsentation „Neubau von 4 Inselkaten und ein Inselhaus mit Einliegerwohnung und ein Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten“ handelt es sich – entgegen der verharmlosenden Bezeichnung des TOP 4 der Ausschusssitzung („Neubau von Inselkaten“) - erkennbar um ein groß angelegtes, rein kommerziell ausgerichtetes Vorhaben, das auf engem Raum ohne hinreichende Erschließungsanlagen ein Maximum an Nutzflächen generieren soll.

Vorgetragen wird, auf neu zu bildenden insgesamt sechs Einzelgrundstücken seien

- 4 „Inselkaten als Ferienhäuser“ mit jeweils ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- 1 „Inselhaus mit Einliegerwohnung als Ferienwohnhaus/-wohnung in Anlehnung an die Inselkaten und eines Kapitänshauses“ mit einer Nutzfläche von 204 m<sup>2</sup> sowie
- 1 „Reihenhaus mit 3 WE (A, B + C) mit je ca. 70 m<sup>2</sup> als Dauerwohnraum“

geplant.

In dem einschlägigen „Erläuterungsbericht“ ist ohne nähere Erläuterung der Rechts- und Grundstücksverhältnisse von einer „Bauherrengemeinschaft Walter Schüssler und Fa. Kuhlmann Bauunternehmen“ die Rede. Drei der beschriebenen „Inselkaten“ sollen von der Fa. Kuhlmann realisiert werden, das „Inselhaus mit Einliegerwohnung“ und eine weitere Inselkate durch Herrn Walter Schüssler. Das „Reihenhaus“ wird „anteilig Walter Schüssler/Fa. Kuhlmann“ zugeordnet.

Über die Hauptgebäude hinaus soll es offenbar „freistehende Nebengebäude (...) im Stil eines Backhauses in Holz mit roten Dachziegeln“ geben. Gemäß „Aufteilungsplan“ bewegen sich die geplanten Grundstücksgrößen zwischen rund 390 m<sup>2</sup> und 975 m<sup>2</sup> für das „Inselhaus mit Einliegerwohnung“.

Besonders augenfällig ist das nur rund 418 m<sup>2</sup> große Grundstück, auf dem unmittelbar neben den Flächen unserer Mandanten 3 (!) Reihenhäuser errichten werden sollen. Diese Reihenhäuser sollen als „Dauerwohnraum“ für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der

Insel Juist konzipiert werden. Aus der unseren Mandanten vorliegenden Begründung für die offenbar von den potenziellen Investoren avisierte Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ferner ersichtlich, dass der „Dauerwohnraum“ durch textliche Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ergänzende Festlegungen in einem entsprechenden Durchführungsvertrag gesichert werden soll.

Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die für das „Dauerwohnen“ vorgesehenen Grundflächen nach dem von den Investoren vorgelegten „Aufteilungsplan“ lediglich etwa 13% der gesamten Erschließungsflächen ausmachen. Demgegenüber soll das „Inselhaus mit Einliegerwohnung“ ein mit rund 975 m<sup>2</sup> mehr als doppelt so großes Grundstück erhalten!

Erschlossen werden soll das neue Projektgelände mit Hilfe eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Lasten des Flurstücks 522/5 und über einen lediglich 2,50 m breiten Weg von der Flugplatzstraße aus. Die Reihenhäuser in der unmittelbaren rückwärtigen Nachbarschaft zu dem Grundstück unserer Mandanten werden über einen äußerst schmalen, von der „Haupterschließung“ abzweigenden Weg zugänglich sein. Insgesamt würde sich demnach eine schwer zugängliche, wesentlich dichtere Bebauung ergeben als auf allen umliegenden Grundstücken.

Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, dass der heute geltende Bebauungsplan Nr. 14 der Inselgemeinde Juist ausdrücklich auf vor Ort anzutreffende Altablagerungen hinweist. Darüber hinaus liegt auf der Hand, dass das Vorhaben allein wegen der damit verbundenen Flächenversiegelung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft einhergeht und zudem Fragen des Küsten-, Dünen- und Gewässerschutzes berührt.

## **2 Rechtliche Hinweise**

Das von den Investoren geplante Projekt ist aus vielfältigen rechtlichen Gründen nicht weiterzuverfolgen:

### **2.1**

Das Projekt ist zunächst nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich. Es handelt sich im Gegenteil um eine vornehmlich kommerziell ausgerichtete Entwicklung, die – lediglich alibihaft – über einen virtuellen „Dauerwohnanteil“ legitimiert werden soll.

Die vorgesehenen Reihenhäuser für Personen mit dem Lebensmittelpunkt Juist sind auf einem viel zu engen, nur sehr begrenzt zugänglichen Gelände dargestellt. Nach Art und Umfang sind die Reihenhäuser für auf Juist lebende Menschen ungeeignet und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von diesen nicht finanzierbar. So bedarf es für Saisonkräfte kleineren und günstigeren Wohnraums; für dauerhaft auf Juist lebende Paare oder Familien sind die Reihenhäuser und die damit verbundenen minimalen Grundflächen viel zu klein.

Das unmittelbar zur Wasserseite hin ausgerichtete größere „Inselhaus mit Einliegerwohnung“ dient dagegen offenkundig primär als private Residenz für den Investor und entspricht seiner Anlage nach ebenfalls nicht den Erfordernissen des inseltypischen Ferienbetriebes. Mithin steht zu erwarten, dass eine weitere unerwünschte „Rolladensiedlung“ und für Einheimische nicht geeignete Ergänzungsbauten entstehen – mittel- und langfristig dürfte vielmehr damit zu rechnen sein, dass auch die Reihenhäuser (eigentlich wiederum unerwünschten) Ferienutzungen zugeführt werden.

## **2.2**

Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in dem von den Investoren gewünschten Sinne würde das im Umfeld durchgängig zugrunde gelegte planerische Konzept einer offenen und eher weitläufigen Bebauung konterkarieren. Ein solches Teilprojekt kann und darf auch nicht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB unter Änderung des geltenden Bebauungsplans isoliert durchgesetzt werden; dies gilt unabhängig von der hier nicht geklärten Vorhabenträgerschaft und den Erfordernissen im Rahmen eines etwaigen Durchführungsvertrages.

Erst recht scheidet das nach den erteilten Auskünften von den Investoren und Planern beabsichtigte Verfahren nach § 13a BauGB aus. Der Sache nach geht es weder um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen noch um eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Darüber hinaus sind mit dem Vorhaben erhebliche Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie weitere umweltrechtliche Auswirkungen verbunden.

## **2.3**

In dem vorgesehenen Baugebiet ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bodenverunreinigungen aufgrund von Altablagerungen zu rechnen. Bereits der geltende

Bebauungsplan Nr. 14 der Inselgemeinde Juist enthält entsprechende Hinweise. Die generelle Eignung des avisierten Baugebietes für eine Wohnnutzung ist deswegen vor Beginn eines Bebauungsplanverfahrens vertieft gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten.

Gleiches gilt für Auswirkungen auf Fauna, Flora, Küsten-, Deich- und Gewässerschutz. In jedem Falle werden die ökologischen Auswirkungen des Projektes kritisch zu prüfen und abzuwägen sein.

#### **2.4**

Neben den genannten Aspekten und der unzureichenden Erschließung, insbesondere der vorgesehenen Reihenhäuser, berührt das Projekt die nachbarlichen Rechte unserer Mandanten in gravierender Weise. Die Reihenhäuser für das „Dauerwohnen“ sollen nur wenige Meter südlich der Grundstücksgrenze unserer Mandanten und nördlich an das Flurstück 421/3 angrenzend errichtet werden.

Entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung können und werden unsere Mandanten alle ihnen zustehenden Rechte aufgrund der nachbarschützenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 geltend machen und ausschöpfen. Unsere Mandanten gehen zudem davon aus, dass auch eine Vielzahl weiterer Angrenzer dem vorgestellten Projekt nach Art und Umfang ablehnend gegenübersteht und sich demnächst entsprechend äußern wird.

Wir bitten Sie deswegen, die dargestellten Gesichtspunkte zunächst sorgfältig nachzuvollziehen und die vorgestellten Planungen auf dieser Basis nochmals angemessen zu reflektieren.

Unsere Mandanten bedauern in diesem Zusammenhang sehr, dass sie nicht frühzeitig von der Gemeinde und/oder den Investoren über die Projektvorstellungen informiert und zu etwaigen Einwendungen gehört worden sind. Namens und im Auftrag unserer Mandanten bekunden wir vor diesem Hintergrund die prinzipielle Bereitschaft zu einem konstruktiven Dialog, wenn und soweit das künftige Planungsverfahren in hinreichend transparenter und sachlich plausibler Form durchgeführt wird.

Ihrer entsprechenden Rückbestätigung sehen wir gerne entgegen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Dr. Christian Bönker  
Rechtsanwalt

Aspleyt Ordner 5960

Inselgemeinde Juist  
Eing. 17. Sep. 2020  
B61a / Herde Vries

per Email an Herde Vries  
17.9.2020  
SK



Kapellmann | Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 | D-10178 Berlin

Inselgemeinde Juist  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Tjark Goerges  
Herrn Vorsitzenden des Bau- und Umweltausschusses  
Hans-Ludwig de Vries  
Strandstraße 5  
26571 Juist

Berlin  
Brüssel  
Düsseldorf  
Frankfurt/Main  
Hamburg  
Mönchengladbach  
München

Dr. Christian Bönker  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
christian.boenker@kapellmann.de  
Durchwahl: +49 30 399769-41  
Telefax: +49 30 399769-91  
Assistenz: Isabel Watzke  
böch/esis 5446273\_1

per E-Mail an: [gemeinde@juist.de](mailto:gemeinde@juist.de)

Berlin, 17.09.2020

Unser Zeichen: 4111/2020böch

[Redacted]

Beratung Nachbarschaftssache Juist

Büro Berlin  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges,  
sehr geehrter Herr de Vries,

[www.kapellmann.de](http://www.kapellmann.de)

ergänzend zu unserem Schreiben vom 10.09.2020 teilen wir auf diesem Wege mit, dass uns

[Redacted]

Deutsche Bank  
BLZ 300 700 10  
Konto 311338801  
BIC / SWIFT DEUTDE33XXX  
IBAN DE23 3007 0010 0311 3388 01

Berliner Sparkasse  
BLZ 100 500 00  
Konto 190071168  
BIC / SWIFT BELADE33  
IBAN DE43 1005 0000 0190 0711 68

jeweils als Miteigentümer der Bebauung [Redacted] mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Inselkaten und weitere Gebäude“ beauftragt haben. Vollmachtsurkunde werden wir auf Wunsch auch insoweit gerne nachreichen.

Kapellmann und Partner  
Rechtsanwälte mbB  
Rechtsform: Partnerschaft mbB  
Sitz: Mönchengladbach  
Registrierung: AG Essen, PR 18  
UID: DE120485916

Auch die Anwohner der Bebauung [Redacted] halten das zuletzt im Bau- und Umweltausschuss vorgestellte Projekt für unzulässig und

werden bei Weiterverfolgung der Planungen die gebotenen rechtlichen Schritte veranlassen. Dies betrifft neben dem bereits in unserem Schreiben vom 10.09.2020 dargelegten Aspekten vor allem auch die vorgesehene unterdimensionierte, aber gleichwohl erheblich störende Erschließung des „Neubaugebietes“ entlang der Grundstücksgrenze zur Flugplatzstraße 4.

Ebenso wie die [REDACTED] erwarten auch die [REDACTED] dass die vorgestellten Planungen grundlegend überdacht und in der zuletzt präsentierten Form aufgegeben werden. In jedem Falle bedarf es eines ausführlichen und konstruktiven Dialoges zwischen etwaigen Investoren und den Anwohnern, bevor seitens der Gemeinde Juist weitere Verfahrensschritte veranlasst werden.

Ihrer dies bestätigenden Rückäußerung sehen wir gerne entgegen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Dr. Guido Schulz

Rechtsanwalt

(für den nach Diktat abwesenden RA Dr. Christian Bönker)

Kapellmann | Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 | D-10178 Berlin



Inselgemeinde Juist  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Tjark Goerges  
Strandstraße 5  
26571 Juist

**Berlin**  
Brüssel  
Düsseldorf  
Frankfurt/Main  
Hamburg  
Mönchengladbach  
München

per E-Mail an: [gemeinde@juist.de](mailto:gemeinde@juist.de)

**Prof. Dr. Christian Bönker**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
[christian.boenker@kapellmann.de](mailto:christian.boenker@kapellmann.de)  
Durchwahl: +49 30 399769-41  
Telefax: +49 30 399769-91  
Assistenz: Isabel Watzke  
böch/esis 5967888\_2

Berlin, 19.03.2021

**Unser Zeichen: 4111/2020böch**

**Beratung Nachbarschaftssache Juist**

**Projekt „Inselkaten“; Bauausschusssitzung am 15.03.2021**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges,

**Büro Berlin**  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0

wir kommen zurück auf unser Schreiben vom 17.09.2020 und die Erörterungen in der Bauausschusssitzung am 15.03.2021 zu dem Projekt „Inselkaten“.

[www.kapellmann.de](http://www.kapellmann.de)

Leider haben wir auf unser Schreiben vom 17.09.2020 keine Rückäußerung Ihres Hauses erhalten. Im Gegenteil mussten unsere Mandanten feststellen, dass das Projekt „Inselkaten“ – wiederum völlig ohne vorbereitenden Dialog mit den Anwohnern – auf die Tagesordnung des Bauausschusses für den 15.03.2021 gesetzt wurde und darüber hinaus offenbar bereits am 22.03.2021 durch den Gemeinderat entsprechende Beschlüsse getroffen werden sollten.

**Deutsche Bank**  
BLZ 300 700 10  
Konto 311338801  
BIC / SWIFT DEUTDEDDXXX  
IBAN DE23 3007 0010 0311 3388 01

**Berliner Sparkasse**  
BLZ 100 500 00  
Konto 190071168  
BIC / SWIFT BELA2233  
IBAN DE43 1005 0000 0190 0711 68

Dies alles auf der Basis unseren Mandanten bisher unbekannter „Erschließungspläne“ und eines offenbar geplanten Entwurfes eines Durchführungsvertrages zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Darüber hinaus haben augenscheinlich die auf unsere Anregung durchgeführten vertieften Schadstoffuntersuchungen erhebliche Kontaminationsrisiken zu Tage gefördert.

**Kapellmann und Partner  
Rechtsanwälte mbB**  
Rechtsform: Partnerschaft mbB  
Sitz: Mönchengladbach  
Registrierung: AG Essen, PR 18  
UID: DE120485916

Es kann deswegen nicht überraschen, dass der Bauausschuss das Projekt in seiner vorgestellten Form mehrheitlich sehr kritisch eingeschätzt und eine Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat abgelehnt hat. Dabei wurde nicht zuletzt darauf hingewiesen, dass das Projekt „Inselkaten“ nach seiner Konzeption faktisch weitestgehend auf Ferienunterkünfte und keineswegs auf bedarfsgerechtes Dauerwohnen ausgelegt ist.

Die vorgesehenen Dauerwohnflächen lassen sich planerisch und in Bezug auf die jeweiligen Grundstücksflächen nicht sinnvoll und rechtskonform in das Projekt integrieren. Angesichts dessen erbitten wir vorsorglich **erneut**

#### **Akteneinsicht,**

um uns namens und im Auftrag der Anwohner über den aktuellen Stand der planungsvorbereitenden Verfahren zu informieren und erforderlichenfalls konkrete rechtliche Schritte gegen Maßnahmen zur Weiterverfolgung des Projektes „Inselkaten“ einzuleiten.

Bitte lassen Sie uns insbesondere die aktuellen Projekt- und Erschließungspläne, Kopien der durchgeführten Schadstoffuntersuchungen sowie eines wohl vorhandenen Entwurfes eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukommen. Wir wiederholen in diesem Zusammenhang, dass unsere Mandanten jederzeit gerne für Gespräche zum „Ob“ und zum „Wie“ des Projektes „Inselkaten“ zur Verfügung stehen und sehen Ihrer entsprechenden Rückmeldung nunmehr

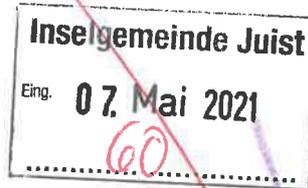
**bis spätestens 01.04.2021**

entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Christian Bönker  
Rechtsanwalt



→ abgelegt im 1960  
ORDNER

**Kapellmann**  
Rechtsanwälte

Kapellmann | Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 | D-10178 Berlin

Inselgemeinde Juist  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Tjark Goerges  
Strandstraße 5  
26571 Juist

**Berlin**  
Brüssel  
Düsseldorf  
Frankfurt/Main  
Hamburg  
Mönchengladbach  
München

per E-Mail an: [gemeinde@juist.de](mailto:gemeinde@juist.de)

**Prof. Dr. Christian Bönker**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
[christian.boenker@kapellmann.de](mailto:christian.boenker@kapellmann.de)  
Durchwahl: +49 30 399769-41  
Telefax: +49 30 399769-91  
Assistenz: Isabel Watzke  
[boech/esis](mailto:boech/esis) 6098744\_3

Berlin, 07.05.2021

**Unser Zeichen: 4111/2020böch**

**Beratung Nachbarschaftssache Juist**

**Projekt „Inselkaten“**

**Büro Berlin**  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges,

auch auf unser Schreiben vom 19.03.2021 haben wir leider bisher keinerlei Rückmeldung erhalten. Unbeschadet dessen mussten unsere Mandanten zur Kenntnis nehmen, dass in der Bauausschusssitzung am 26.04.2021 von Ihnen über mehrere Gespräche mit den aufgetretenen Investoren über den Erwerb eines Dreifamilienhauses hinter der Flugplatzstraße 6 durch die Gemeinde berichtet worden ist.

[www.kapellmann.de](http://www.kapellmann.de)

**Deutsche Bank**  
BLZ 300 700 10  
Konto 311338801  
BIC / SWIFT DEUTDEDDXXX  
IBAN DE23 3007 0010 0311 3388 01

Unsere Mandanten sind über den entsprechenden Bericht befremdet, zumal Gespräche mit den von dem Vorhaben betroffenen Nachbarn leider bisher weder stattgefunden haben noch in Aussicht gestellt worden sind.

**Berliner Sparkasse**  
BLZ 100 500 00  
Konto 190071168  
BIC / SWIFT BELA DEBE  
IBAN DE43 1005 0000 0190 0711 68

Ganz im Gegenteil:

**Kapellmann und Partner**  
**Rechtsanwälte mbB**  
Rechtsform: Partnerschaft mbB  
Sitz: Mönchengladbach  
Registrierung: AG Essen, PR 18  
UID: DE120485916

Der Eindruck, dass die Gemeindeverwaltung die Investoren „hinter verschlossenen Türen“ unterstützt und nachbarliche Belange ignoriert, verfestigt sich weiter. So ist mangels formeller Befassung der Gemeindeverwaltung und des Bauausschusses mit dem Projekt bereits unklar, wie die aktuelle Planung des Vorhabens aussieht und

wie den geltend gemachten durchgreifenden Bedenken gegen zentrale Teile des Projektes Rechnung getragen werden soll.

Wir bitten im Hinblick darauf erneut um

### **Akteneinsicht**

und schlagen nunmehr einen entsprechenden konkreten Termin in Ihrem Hause

**im Zeitraum vom 21.05. bis 28.05.2021**

vor. Anlässlich des Termins wollen Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister, unseren Mandanten bitte auch

### **Auskunft**

über den Inhalt der mit den Investoren geführten Gespräche und die weiteren Vorstellungen der Gemeinde in Bezug auf den Fortgang des Projektes und einen etwaigen Erwerb eines „Dreifamilienhauses“ durch die Gemeinde erteilen.

Unsere Mandanten sehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinerlei tragfähige Begründung für ein derartiges Ankaufsvorhaben – zumal wenn es sich um ein nachbarrechtlich nicht genehmigungsfähiges Objekt handelt.

Ungelöst sind darüber hinaus die Problematik der Schadstoffbelastung der in Rede stehenden Flächen und die Erschließung unter Wahrung der Nachbarbelange.

Insgesamt sieht es so aus, dass unsere Mandanten allein wegen der Intransparenz und der unverhältnismäßigen Dimensionierung des Projektes alle in Betracht kommenden rechtlichen Mittel ausschöpfen müssen, um eine Verletzung in eigenen Rechten zu verhindern. Wir bedauern dies ausdrücklich, hatten unsere Mandanten doch signalisiert, zu konstruktiven Gesprächen über das „Ob“ und das „Wie“ einer einvernehmlichen Projektrealisierung durchaus bereit zu sein.

Wir fordern Sie **letztmalig** auf, in den zwingend erforderlichen projektvorbereitenden Dialog einzutreten, bevor formelle Verfahren eingeleitet und langwierige rechtliche

Auseinandersetzungen provoziert werden. Dies kann auch nicht im Interesse der Investoren sein.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Christian Bönker  
Rechtsanwalt

# Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

## Berlin

Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0  
Telefax: +49 30 399769-91

Prof. Dr. Christian Bönker<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Martin Jung<sup>1,16</sup>  
Dr. Guido Schulz, Notar<sup>1,11</sup>  
Dr. Michael Wolters<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Martin Lailach<sup>1</sup>  
Dr. Harald Pott<sup>1</sup>  
Dr. Jan Redmann<sup>1</sup>  
Dr. Oskar Maria Geitel<sup>1,8</sup>  
Dr. Andreas Papp<sup>1</sup>  
Dr. Martin Jansen<sup>8</sup>  
Dr. Juliane Hoffmann  
Andreas Rietzler  
Kai Krimlowski  
Andreas Berger  
Nils Romanautzky, LL.M.  
Tobias Freiberg  
Philipp Hoffmann, LL.M.oec.  
Carolin Huber  
Stephan Ehbets  
Christopher Lück

## Brüssel

Boulevard Louis Schmidt 26  
B-1040 Brüssel  
Telefon: +32 2 23411-60  
Telefax: +32 2 23411-69

Dr. Axel Kallmayer  
Prof. Dr. Robin van der Hout, LL.M.  
Dr. Ivo du Mont, LL.M.  
Dr. Christian Wagner  
Dr. Angela Guarrata, LL.M.  
Valentine Lemonnier, LL.M.

## Düsseldorf

Stadttor 1  
D-40219 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 600500-0  
Telefax: +49 211 600500-91

Prof. Dr. Klaus Eschenbruch<sup>1,2,15</sup>  
Prof. Dr. M.-Maximilian Lederer<sup>1</sup>  
Marino Loy<sup>4</sup>  
Prof. Dr. Kai-Uwe Hunger<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Ralf Steding  
Dr. Hans-Peter Kulartz<sup>12</sup>  
Dr. Walter Scheerbarth<sup>6</sup>  
Dr. Harald Brock<sup>1</sup>  
Dr. Hans-Claudius Scheef<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Antonius Ewers<sup>6</sup>  
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.  
(Tulane University)<sup>1</sup>  
Dr. Thomas Jelitte  
Dr. Hendrik Röwekamp<sup>8</sup>  
Dr. Hendrik Schilder<sup>3</sup>  
Dr. Florian Kirchhof  
Dr. Martin Wittemeier<sup>1</sup>  
Dr. Dennis O. Vorsmann  
Dr. Stefan Matthies<sup>1</sup>  
Dr. Sven K. Hannes<sup>1</sup>  
Dr. Michael Steinhauer, LL.M.  
(University of Technology, Sydney)  
Dr. Michael Bosse  
Dr. Christoph Carstens  
Dr. Alexander Pandrey<sup>8</sup>

Dr. Johannes Grüner<sup>3</sup>  
Dr. Christine Janhsen, LL.M. (UCLA)<sup>6</sup>  
Dr. Stefanie Selle  
Dr. Robert Elixmann<sup>1</sup>  
Dr. Simona Liauw<sup>1</sup>  
Dr. Jörg L. Bodden<sup>1</sup>  
Dr. Lars Menninger  
Janina Winz<sup>20</sup>  
Kathrin Gossen  
Robert Schneidenbach  
Dr. Max Mommertz  
Dr. Peter Coenen<sup>6</sup>  
Dr. Thomas Bunz<sup>6</sup>  
Dr. Christopher Pape, LL.M.  
Dr. Patrick Mainka  
Dominik Groß, LL.M. (LSE),  
Licence en droit  
Dr. Henrik Kühn  
Dr. Sarah Baudis  
Dr. Daniel Weidemann  
Jonas Weise  
Dr. Laura Kubach, LL.M.  
Dr. André Buzari, LL.M.  
Sultan Bostan  
Dr. Marcel Krengel<sup>21</sup>

## Frankfurt / Main

Ulmenstraße 37 - 39  
D-60325 Frankfurt / Main  
Telefon: +49 69 719133-0  
Telefax: +49 69 719133-91

Prof. Dr. Martin Havers  
Prof. Dr. Markus Planker  
Dr. Kerstin Müller<sup>1,14,16</sup>  
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Notar<sup>3</sup>  
Prof. Dr. Christian Lührmann<sup>1</sup>  
Dr. Michael Schlemmer, LL.M.  
Dr. Thorsten Schlier, LL.M.<sup>1</sup>  
Dr. Marc Opitz<sup>8</sup>  
Dr. Julian Linz<sup>1</sup>  
Dr. Maximilian Jordan<sup>1</sup>  
Philipp Sievers  
Sinah Mosbach  
Oliver Havers  
Anna Ruth Leo<sup>14</sup>  
Elisa Galir

## Hamburg

Am Sandtorkai 50  
D-20457 Hamburg  
Telefon: +49 40 3009160-0  
Telefax: +49 40 3009160-61

Dr. Claus von Rintelen<sup>1,10</sup>  
Dr. Peter Leicht<sup>1</sup>  
Dr. Mathias Finke<sup>1</sup>  
Dr. Sebastian Mellwig<sup>1</sup>  
Hauke Schüler<sup>8</sup>  
Dr. Nikolas Brunstam<sup>1</sup>  
Dr. Stefan Bruinier<sup>1</sup>  
Dr. David Mattern, LL.M.  
(Stellenbosch University)<sup>1</sup>  
Anne Baureis<sup>1</sup>  
Michael Koblizek  
Stefan Latosik<sup>19</sup>  
Frederik Ulbrich  
Mario Ludäscher  
Ntilek Sachin Amet

## Mönchengladbach

Viersener Straße 16  
D-41061 Mönchengladbach  
Telefon: +49 2161 811-8  
Telefax: +49 2161 811-777

Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Werner Langen<sup>1</sup>  
Dr. Ewald Hansen  
Dr. Alexander Kus<sup>1,8</sup>  
Dr. Reinhard Lethert<sup>1</sup>  
Dr. Stefan Kaiser<sup>1</sup>  
Dr. Thomas Spiritus  
Jochen Piefenbrink<sup>2,13</sup>  
Prof. Dr. Heiko Fuchs<sup>1</sup>  
Dr. Frank Verfürth<sup>2,5,8,13</sup>  
Dr. Anja Birkenkämper<sup>1</sup>  
Dr. Tom Giesen<sup>4</sup>  
Prof. Dr. Günter Krings, LL.M.  
(Temple University)\*  
Dr. Andreas Berger<sup>1</sup>  
Dr. Gerolf Sonntag<sup>1</sup>  
Dr. Axel Kallmayer  
Dr. Thomas Rütten<sup>1</sup>  
Dr. Gregor Schiffers, LL.M.  
(University of Pennsylvania)  
Dr. Ivo du Mont, LL.M.  
Dr. Vivien Veit<sup>17</sup>  
Dr. Martin Stelzner<sup>1</sup>  
Dr. Malte Schulz<sup>1</sup>  
Dr. Julia Wiemer, LL.M.  
Dr. Johannes Langen<sup>1</sup>  
Dr. Sebastian Konrads, LL.M.  
Dr. Julia Lange, LL.M.  
(University of Virginia)<sup>18</sup>  
Dr. Florian Dressel<sup>1</sup>  
Dr. Caroline Siegel, LL.M.<sup>4</sup>  
Dr. Sven Marco Hartwig<sup>1</sup>  
Dr. Kai Peters  
Beate Förtsch  
Dr. Marvin Schippers  
Bianca Strobel  
Dr. Heider Thomas  
Sadderick Thiele  
Prof. Dr. Kay H. Schumann  
Dr. Felix Bleckmann

## München

Josephspitalstraße 15  
D-80331 München  
Telefon: +49 89 242168-0  
Telefax: +49 89 242168-61

Prof. Dr. Jochen Markus<sup>1</sup>  
Dr. Alexander Haibt<sup>4</sup>  
Dr. Susanne Kapellmann<sup>1</sup>  
Dr. Marcus Hödl<sup>1,8</sup>  
Dr. Tobias Schneider<sup>1</sup>  
Dr. Bernd Wust, LL.M.  
(Columbia University)<sup>1,3</sup>  
Dr. Adam Polkowski  
Julia Herdy  
Christiane Prüll  
Dr. Jan Lundberg  
Katrín Prechtl  
Ervis Caja  
Monika Pieczonka  
Katharina Bader, LL.M.  
Lisa Müller

## Fachanwälte (1-10) für

- 1 Bau- und Architektenrecht
- 2 Steuerrecht
- 3 Verwaltungsrecht
- 4 Arbeitsrecht
- 5 Erbrecht
- 6 Handels- und Gesellschaftsrecht
- 7 Strafrecht
- 8 Vergaberecht
- 9 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 10 Versicherungsrecht
- 11 Licencié spécial en droit européen (Brüssel)
- 12 Mag. rer. publ.
- 13 Dipl.-Finanzwirt
- 14 Dipl.-Verwaltungswirtin
- 15 Vereidigter Buchprüfer (außerhalb der Partnerschaft)
- 16 Wirtschaftsmediator / in
- 17 Certified Investigation Expert (CIE)
- 18 Healthcare Compliance Officer (HCO)
- 19 Bauingenieur
- 20 Certified Information Privacy Professional Europe (CIPP/E)
- 21 Steuerberater

\* Anwaltszulassung und Tätigkeit für die Sozietät ruhen während der Tätigkeit als Parlamentarischer Staatssekretär

Inselgemeinde Juist  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Tjark Goerges  
Strandstraße 5  
26571 Juist

per E-Mail an: **bgm@juist.de**  
**gemeinde@juist.de**

Berlin, 05.07.2021

**Unser Zeichen: 4111/2020böch**

**Beratung Nachbarschaftssache Juist**

**Unsere Schreiben vom 12.03.2021 und vom 07.05.2021; Ihre Mitteilung vom 27.05.2021; Projekt „Inselkaten“; TOP 6 der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.07.2021**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges,

mit Schreiben vom 27.05.2021 hatten Sie uns angekündigt, uns die in Bezug auf das „Projekt Inselkaten“ angeforderten Informationen bis zum 11.06.2021 zukommen zu lassen.

Leider haben wir seit Ihrer Nachricht vom 27.05.2021 in dieser Sache nichts mehr von Ihnen gehört.

In Anbetracht dessen waren unsere Mandanten – erneut – befremdet, nachdem die Tagesordnung zu der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.07.2021 veröffentlicht wurde. Ausweislich der Unterlagen zu TOP 6 der Tagesordnung ist beabsichtigt, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „für Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus“ zum wiederholten Male zu erörtern.

**Berlin**  
Brüssel  
Düsseldorf  
Frankfurt/Main  
Hamburg  
Mönchengladbach  
München

**Prof. Dr. Christian Böcker**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
christian.boecker@kapellmann.de  
Durchwahl: +49 30 399769-41  
Telefax: +49 30 399769-91  
Assistenz: Isabel Watzke  
böch/esis 6264742\_1

**Büro Berlin**  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0

[www.kapellmann.de](http://www.kapellmann.de)

**Deutsche Bank**  
BLZ 300 700 10  
Konto 311338801  
BIC / SWIFT DEUTDE33  
IBAN DE23 3007 0010 0311 3388 01

**Berliner Sparkasse**  
BLZ 100 500 00  
Konto 190071168  
BIC / SWIFT BELA3333  
IBAN DE43 1005 0000 0190 0711 68

**Kapellmann und Partner  
Rechtsanwälte mbB**  
Rechtsform: Partnerschaft mbB  
Sitz: Mönchengladbach  
Registrierung: AG Essen, PR 18  
UID: DE120485916

Unsere Mandanten sind keinesfalls bereit, ein derartiges Vorgehen hinzunehmen. Wir dürfen höflich daran erinnern, dass das Projekt in der vorangegangenen Ausschusssitzung am 15.03.2021 ausdrücklich abgelehnt wurde und eine schon damals offenbar angedachte Weiterleitung der Angelegenheit zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat nicht zustande kam.

Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges, haben daraufhin angekündigt, die Unterlagen überarbeiten zu lassen und dem Bau- und Umweltausschuss wiederum vorzulegen. Ausweislich der Vorlagen zu der jetzt anstehenden Sitzung am 08.07.2021 ist dies jedoch gerade nicht geschehen, die einschlägigen Dokumente stammen vielmehr durchweg von 2020.

Aus Sicht unserer Mandantin ist die gesamte Planung in der vorliegenden Form von vornherein nicht realisierbar, weil die evidente Problematik der notwendigen umfangreichen Bodensanierung völlig ungeklärt ist. Es macht keinen Sinn, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, wenn offen ist, ob und mit welchem Aufwand erst einmal großflächige Kontaminationen beseitigt werden müssen. Aufgrund dessen ist ein vorangegangener Versuch einer Bebauungsplanänderung bekanntlich gescheitert!

Völlig unklar ist auch, wie die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Die in der Beschlussvorlage und im Entwurf des Durchführungsvertrages bezeichneten Flurstücke befinden sich teilweise außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung oder bieten keinen hinreichenden Raum für eine Kompensation der anstehenden Versiegelungen. Fraglich ist außerdem, wie mit der quer durch den Planbereich verlaufenden Deichschutzlinie umgegangen werden soll.

Auch hinsichtlich der einzelnen vorgesehenen Gebäude sind unsere Mandanten gravierend in ihren Rechten verletzt. Im Wesentlichen handelt es sich um eine umfangreiche Ferienwohnungsanlage, die durch ein „alibihafte“ Reihenhaus mit drei Wohneinheiten legitimiert werden soll.

Das Reihenhaus eignet sich aber aus grundsätzlichen Erwägungen nicht für die Bedürfnisse von Insulanern. Auch in dem Entwurf des Durchführungsvertrages sind keinerlei geeignete Instrumente enthalten, die eine Sicherung der bevorzugten Behandlung von Insulanern in einer mit § 12 BauGB vereinbaren Weise gewährleisten könnten. Die Flächen für das Reihenhaus sind viel zu klein, die Positionierung des Objektes wenige Meter von den

rückwärtigen Grundstücksgrenzen unserer Mandanten entfernt ist abwägungsfehlerhaft. Auch die Erschließung des Neubaugebietes ist nicht gesichert und wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit erhebliche Nutzungskonflikte auslösen.

All dies wiegt besonders schwer, weil die Gemeindeverwaltung Juist durchaus in unmittelbarer Nähe geeignete Flächen für Dauerwohnraum schaffen kann. Nachrichtlich teilen wir dazu mit, dass unsere Mandanten beim Landkreis Aurich Widerspruch gegen die kürzlich erteilte Baugenehmigung für Pferdestallanlagen auf der gegenüber liegenden Seite der Flugplatzstraße eingelegt haben. Diese Flächen würden sich hervorragend für Wohnnutzungen eignen und sind daher von der Gemeindeverwaltung prioritär in den Blick zu nehmen.

Nur der guten Ordnung halber dürfen wir deswegen abschließend darauf aufmerksam machen, dass auch die formalen Voraussetzungen für ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB nicht gegeben sind. Bereits die Anträge der im Entwurf des Durchführungsvertrages benannten Vorhabenträger sind nicht korrekt abgegeben. Als Vorhabenträger wird unter anderem auch ein Consulting-Unternehmen ohne unmittelbare Bauerfahrung angegeben. Es ist ferner nicht ersichtlich, welcher Vorhabenträger für welche Maßnahmen einzustehen hat und wie auf Leistungsstörungen, etwa im Zusammenhang mit Bodenverunreinigungen oder naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, reagiert werden soll.

**Zusammenfassend** bleibt es den durchgreifenden Bedenken, die die avisierte Bebauungsplanung hervorruft. Unsere Mandanten gehen deswegen davon aus, dass der Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit, wie in der Sitzung am 15.03.2021, entsprechend würdigt und eine Weiterleitung der Sache an den Gemeinderat zur Fassung eines Aufstellungsbeschlusses verwirft.

Sollte dies nicht geschehen, werden unsere Mandanten, wie angekündigt, alle rechtlichen Schritte einleiten, um eine Fortführung des Projektes endgültig zu verhindern.

Die Überplanung der in Rede stehenden Flächen ist aus gutem Grund mehrfach abgelehnt worden. Den wiederkehrenden Versuchen der wechselnden Investoren, über das Projekt und die neue Ferienhaussiedlung Gewinnmaximierung zu betreiben, ist entgegenzutreten.

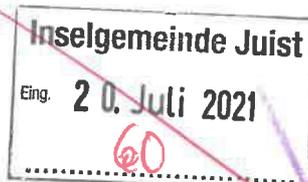
Wir hoffen, dass insbesondere auch Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges, dies nun endlich akzeptieren und Abstand davon nehmen, unter Missachtung der Informationsbedürfnisse und der materiellen Interessen unserer Mandanten einseitig zu Gunsten der Investoren zu agieren.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Christian Bönker  
Rechtsanwalt

P.S.: Beigefügt erhalten Sie wunschgemäß noch die von unseren Mandanten ausgestellten Vollmachten. Unverändert bleibt es bei dem Angebot unserer Mandanten, in einen konstruktiven Dialog über die Angelegenheit einzutreten und nach für alle Beteiligten akzeptablen Lösungen zu suchen.



Kapellmann | Anna-Louisa-Karsch-Straße 2 | D-10178 Berlin

Inselgemeinde Juist  
Herrn Bürgermeister  
Dr. Tjark Goerges  
Strandstraße 5  
26571 Juist

**Berlin**  
Brüssel  
Düsseldorf  
Frankfurt/Main  
Hamburg  
Mönchengladbach  
München

per E-Mail an: **bgm@juist.de**  
**gemeinde@juist.de**

**Prof. Dr. Christian Bönker**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
christian.boenker@kapellmann.de  
Durchwahl: +49 30 399769-41  
Telefax: +49 30 399769-91  
Assistenz: Isabel Watzke  
böch/esis 6320587\_3

Berlin, 20.07.2021

**Unser Zeichen: 4111/2020böch**

**Beratung Nachbarschaftssache Juist**

**Sitzung des Bauausschusses am 08.07.2021;**  
**Gemeinderatssitzung am 22.07.2021;**  
**TOP 14 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Inselkaten**  
**und Mehrfamilienhaus“**

**Büro Berlin**  
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0

[www.kapellmann.de](http://www.kapellmann.de)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Goerges,

wir kommen zurück auf Ihr Schreiben vom 05.07.2021, den vorangegangenen Schriftverkehr, die Erörterungen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.07.2021 und die nunmehr veröffentlichte Tagesordnung zu der Gemeinderatssitzung am 22.07.2021, dort insbesondere TOP 14 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Inselkaten und Mehrfamilienhaus“.

**Deutsche Bank**  
BLZ 300 700 10  
Konto 311338801  
BIC / SWIFT DEUTDE33XXX  
IBAN DE23 3007 0010 0311 3388 01

**Berliner Sparkasse**  
BLZ 100 500 00  
Konto 190071168  
BIC / SWIFT BELA3333333  
IBAN DE43 1005 0000 0190 0711 68

In Ihrem Schreiben vom 05.07.2021 haben Sie die Auffassung vertreten, die „Voraussetzungen für einen Aufstellungsbeschluss“ seien in Bezug auf das wiederholt kontrovers erörterte Projekt „Inselkaten und Mehrfamilienhaus“ gegeben. Sie haben weiter vorgetragen, die Gemeinde nehme die von uns für zahlreiche Anwohner der Flugplatzstraße dargelegten „Bedenken natürlich ernst und (prüfe) vor diesem Hintergrund (die Sach- und Rechtslage).“

**Kapellmann und Partner**  
**Rechtsanwälte mbB**  
Rechtsform: Partnerschaft mbB  
Sitz: Mönchengladbach  
Registrierung: AG Essen, PR 18  
UID: DE20485916

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.07.2021 bestand jedoch allenfalls in Teilen Gelegenheit zur Prüfung und Erörterung der dargelegten Bedenken. Sie haben auf den inzwischen von den Investoren vorgelegten Durchführungsvertrag zu dem von Ihnen avisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen und die Ansicht vertreten, durch den Vertrag sei die Schaffung von Dauerwohnraum für die Gemeinde sichergestellt. Die Gemeinde wolle das Grundstück, auf dem Dauerwohnraum geplant sei, unter Inanspruchnahme von Fördermitteln ankaufen. Dazu werde ein entsprechendes Vorkaufsrecht mit den Investoren vereinbart.

Im Weiteren haben Sie den Ausschussmitgliedern erklärt, das Vorhaben der Investoren sei für die Gemeinde von Vorteil, weil anderenfalls die Gemeinde selbst die bestehenden Kontaminationen auf dem Baugrundstück beseitigen müsse. Die den von uns vertretenen Anwohnern seit mehreren Monaten verweigerte Akteneinsicht haben Sie mit der Begründung abgelehnt, dass es noch kein formelles Verfahren gebe und demnächst eine ausreichende Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden solle.

Im Ergebnis hat der Bau- und Umweltausschuss das Projekt daraufhin ausdrücklich **ohne Beschlussempfehlung** an den Rat übergeben. Mit Blick auf die in der Ratssitzung am 22.07.2021 geplanten Erörterungen erlauben wir uns Folgendes in Erinnerung zu rufen:

**1**

Der von Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister, angesprochene Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan lag, soweit ersichtlich, weder am 08.07.2021 den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vor noch ist er Bestandteil der veröffentlichten Beratungsvorlagen für die Ratssitzung am 22.07.2021. Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Durchführungsvertrages in mehrfacher Hinsicht nicht mit § 12 Abs. 1 BauGB vereinbar ist und zudem weiteren Sitzungsvorlagen inhaltlich widerspricht.

Die Leistungsfähigkeit der in Rede stehenden zwei (!) Vorhabenträger ist bisher nicht geprüft und nachgewiesen. Die notwendige Sicherung des Dauerwohnens ist durch den Entwurf des Durchführungsvertrages nicht gewährleistet. Einzelheiten der offenbar über die N-Bank geplanten Finanzierung, etwaiger Fördermittelzusagen der N-Bank oder anderer Stellen zu Gunsten der Gemeinde sowie das lediglich in pauschaler Form geregelte

Vorkaufsrecht der Gemeinde in Bezug auf das für das Dauerwohnen gedachte „Mehrfamilienhaus“ (in den Sitzungsvorlagen teilweise auch als „Reihenhaus“ bezeichnet) ergeben kein schlüssiges Gesamtbild. Im Gegenteil besteht unverändert der Eindruck, dass durch die Bebauungsplanung in allererster Linie ein kommerziell orientiertes Projekt von Investoren unterstützt werden soll.

## 2

Bekanntlich ist eine nahezu identische Bebauungsplanung der Gemeinde **bereits 2014 gescheitert**, weil es seinerzeit nicht gelungen ist, ein Einvernehmen mit dem Landkreis Aurich hinsichtlich der Kosten der vor Ort erforderlichen Dekontaminierungsmaßnahmen zu erreichen. Auch insoweit ist zunächst festzustellen, dass der von den Investoren vorgelegte Entwurf des Durchführungsvertrages keine klare und uneingeschränkte Verpflichtung zur Übernahme sämtlicher Kosten einer Entsorgung vorgefundener Altlasten enthält.

Falsch ist aber andererseits auch die Behauptung, seitens der Gemeinde bestehe Handlungsbedarf, wenn die Bebauungsplanung *nicht* realisiert werde. Von einer Gefahr in Verzug kann nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht gesprochen werden. Die zuständigen Umweltbehörden haben von der Gemeinde bis heute nichts gefordert; einer Darstellung dahingehend, dass die Investoren der Gemeinde quasi eine notwendige Sanierungsmaßnahme abnehmen, ist folglich entschieden entgegenzutreten.

Im Übrigen hatte sich die Gemeinde anlässlich aktueller anderer Verfahren ausdrücklich das Ziel gesetzt, alle bestehenden Bebauungsplanungen für den Siedlungsbereich zu überprüfen, um insoweit zu einem bereichsübergreifend sachgerechten und zeitgemäßen neuen Planungsstand zu kommen. Wie die isolierte Planung der „Inselkaten“ und des „Mehrfamilienhauses“ damit in Einklang zu bringen sein soll, ist nicht zu erkennen.

## 3

Auch bei einer genaueren individuellen Betrachtung erweist sich die Vorhaben- und Erschließungsplanung der Investoren als nicht nachbarschaftsverträglich und abwägungsfehlerhaft. Die Erschließung ist nicht zuverlässig gesichert, Raum für inselübliche Nebenanlagen ist nicht vorgesehen.

Vor allem das „Mehrfamilienhaus“ hinter der Flugplatzstraße 6 befindet sich auf einem viel zu kleinen Grundstück und ist von der räumlichen Aufteilung her nicht auf die Bedürfnisse von Personen oder Familien mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist zugeschnitten. Es steht daher zu erwarten, dass de facto hier ebenfalls mittel- und langfristig Ferienwohnungen eingerichtet werden.

Nicht unerwähnt bleiben darf auch, dass schwierige wasserwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Fragen unbeantwortet bleiben. So ist eine Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht machbar. Auch der Hochwasserschutz steht dem Vorhaben entgegen.

#### 4

Angesichts der Vielzahl der offenen Fragen erscheint es rechtlich nicht sinnvoll und auch sonst nicht zielführend, einen Aufstellungsbeschluss über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen. Die Realisierbarkeit des Projektes ist unter mehreren Aspekten fragwürdig, so dass den auch von Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister, eingeräumten Bedenken erst einmal fundiert nachgegangen werden sollte.

So hatten Sie dies selbst mit dem eingangs erwähnten Schreiben und anlässlich von Begegnungen mit von uns vertretenen Anwohnern angekündigt!

Zu einer fundierten vorbereitenden Aufarbeitung gehören mindestens vertiefte Schadstoffuntersuchungen, Grundstücks- und Gebäudezuschnitte in inseltypischer und nachbarschaftsverträglicher Form sowie eine gesicherte Abgrenzung zwischen Ferien- und Dauerwohnen unter Berücksichtigung von Finanzierungs- und Fördermittelthemen. Soweit dabei auf die N-Bank verwiesen wird, mögen die diesbezüglich von den Investoren und der Gemeinde geführten Gespräche und etwa getroffene Vereinbarungen offen gelegt werden. Gleiches gilt für die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der beteiligten Investoren.

#### 5

Nachrichtlich sei abschließend darauf aufmerksam gemacht, dass wir für unsere Mandanten vorsorglich auch Widerspruch gegen die auf der den Häusern Flugplatzstraße 4 und 6 gegenüberliegenden Straßenseite geplanten Stallanlagen eingelegt haben. An dieser Stelle

besteht für die Gemeinde ein ideales Gelände für Wohnnutzungen, einen Bedarf für umfangreiche Stallanlagen sehen unsere Mandanten dagegen nicht.

Unsere Mandanten waren und sind, unbeschadet dessen, nach wie vor offen für einen konstruktiven Dialog mit der Gemeinde und den Investoren. Unseren Mandanten geht es darum, die inseltypischen Verhältnisse vor Ort weitestmöglich zu erhalten und konflikträchtige nachbarschaftliche Situationen zu vermeiden.

Wir hoffen deswegen, dass in der Gemeinderatssitzung am 22.07.2021 **kein** Aufstellungsbeschluss für den von den Investoren gewünschten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Inselkaten/Mehrfamilienhaus“ gefasst wird. Sollte ein derartiger Beschluss gefasst werden, werden unsere Mandanten im Zuge der weiteren Planung von den ihnen zustehenden Rechten umfassenden Gebrauch machen. Nach Möglichkeit sollte eine derartige Auseinandersetzung vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Christian Bönker  
Rechtsanwalt

# Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

## Berlin

Anna-Louisa-Karsch-Straße 2  
D-10178 Berlin  
Telefon: +49 30 399769-0  
Telefax: +49 30 399769-91

Prof. Dr. Christian Bönker<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Martin Jung<sup>1,16</sup>  
Dr. Guido Schulz, Notar<sup>1,11</sup>  
Dr. Michael Wolters<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Martin Lailach<sup>1</sup>  
Dr. Harald Pott<sup>1</sup>  
Dr. Jan Redmann<sup>1</sup>  
Dr. Oskar Maria Geitel<sup>1,8</sup>  
Dr. Andreas Papp<sup>1</sup>  
Dr. Martin Jansen<sup>8</sup>  
Dr. Juliane Hoffmann  
Andreas Rietzler  
Kai Krimlowski  
Andreas Berger  
Nils Romanautzky, LL.M.  
Tobias Freiberg  
Carolin Huber  
Stephan Ehbets  
Christopher Lück  
Dr. Victor Vogt

## Brüssel

Boulevard Louis Schmidt 26  
B-1040 Brüssel  
Telefon: +32 2 23411-60  
Telefax: +32 2 23411-69

Dr. Axel Kallmayer  
Prof. Dr. Robin van der Hout, LL.M.  
Dr. Ivo du Mont, LL.M.  
Dr. Christian Wagner  
Dr. Angela Guarrata, LL.M.  
Valentine Lemonnier, LL.M.

## Düsseldorf

Stadttor 1  
D-40219 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 600500-0  
Telefax: +49 211 600500-91

Prof. Dr. Klaus Eschenbruch<sup>1,2,15</sup>  
Prof. Dr. M.-Maximilian Lederer<sup>1</sup>  
Marino Loy<sup>4</sup>  
Prof. Dr. Kai-Uwe Hunger<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Ralf Steding  
Dr. Hans-Peter Kulartz<sup>12</sup>  
Dr. Walter Scheerbarth<sup>6</sup>  
Dr. Harald Brock<sup>1</sup>  
Dr. Hans-Claudius Scheef<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Antonius Ewers<sup>6</sup>  
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.  
(Tulane University)<sup>1</sup>  
Dr. Thomas Jelite  
Dr. Hendrik Röwekamp<sup>8</sup>  
Dr. Hendrik Schilder<sup>3</sup>  
Dr. Florian Kirchhof  
Dr. Martin Wittemeier<sup>1</sup>  
Dr. Dennis O. Vorsmann  
Dr. Stefan Matthias<sup>1</sup>  
Dr. Sven K. Hannes<sup>1</sup>  
Dr. Michael Steinhauer, LL.M.  
(University of Technology, Sydney)  
Dr. Michael Bosse  
Dr. Christoph Carstens  
Dr. Alexander Fandrey<sup>8</sup>  
Dr. Johannes Grüner<sup>3</sup>

Dr. Christine Janhsen, LL.M. (UCLA)<sup>6</sup>  
Dr. Stefanie Selle  
Dr. Robert Elixmann<sup>1</sup>  
Dr. Simona Liauw<sup>1</sup>  
Dr. Jörg L. Bodden<sup>1</sup>  
Dr. Lars Menninger  
Janina Winz<sup>20</sup>  
Kathrin Gossen  
Robert Schneidenbach  
Dr. Max Mommertz  
Dr. Peter Coenen<sup>6</sup>  
Dr. Thomas Bunz<sup>6</sup>  
Dr. Christopher Pape, LL.M.  
Dr. Patrick Mainka  
Dr. Henrik Kühl  
Dr. Sarah Baudis  
Dr. Daniel Weidemann  
Jonas Weise  
Dr. Laura Kubach, LL.M.  
Dr. André Buzari, LL.M.<sup>4</sup>  
Sultan Bostan  
Dr. Marcel Krengel<sup>21</sup>  
Inga Maaske  
Jonathan Pott

## Frankfurt / Main

Ulmenstraße 37 - 39  
D-60325 Frankfurt / Main  
Telefon: +49 69 719133-0  
Telefax: +49 69 719133-91

Prof. Dr. Martin Havers  
Prof. Dr. Markus Planker  
Dr. Kerstin Müller<sup>1,14,16</sup>  
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Notar<sup>3</sup>  
Prof. Dr. Christian Lührmann<sup>1</sup>  
Dr. Michael Schlemmer, LL.M.  
Dr. Thorsten Schlier, LL.M.<sup>1</sup>  
Dr. Marc Opitz<sup>8</sup>  
Dr. Julian Linz<sup>1</sup>  
Dr. Maximilian Jordan<sup>1</sup>  
Philipp Sievers  
Sinah Mosbach  
Oliver Havers  
Anna Ruth Leo<sup>14</sup>  
Elisa Galir  
Fabian Ranitzsch

## Hamburg

Am Sandtorkai 50  
D-20457 Hamburg  
Telefon: +49 40 3009160-0  
Telefax: +49 40 3009160-61

Dr. Claus von Rintelen<sup>1,10</sup>  
Dr. Peter Leicht<sup>1</sup>  
Dr. Mathias Finke<sup>1</sup>  
Dr. Sebastian Mellwig<sup>1</sup>  
Hauke Schüler<sup>8</sup>  
Dr. Nikolas Brunstamp<sup>1</sup>  
Dr. Stefan Bruinier<sup>1</sup>  
Dr. David Mattern, LL.M.  
(Stellenbosch University)<sup>1</sup>  
Anne Baureis<sup>1</sup>  
Michael Koblizek  
Stefan Latosik<sup>19</sup>  
Frederik Ulbrich  
Mario Ludäscher  
Ntilek Sachin Amet  
Louisa Krümpelmann

## Mönchengladbach

Viersener Straße 16  
D-41061 Mönchengladbach  
Telefon: +49 2161 811-8  
Telefax: +49 2161 811-777

Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann<sup>1</sup>  
Prof. Dr. Werner Langen<sup>1</sup>  
Dr. Ewald Hansen  
Dr. Alexander Kus<sup>2,6</sup>  
Dr. Reinhard Lethert<sup>1</sup>  
Dr. Stefan Kaiser<sup>1</sup>  
Dr. Thomas Spiritus  
Jochen Piefenbrink<sup>2,13</sup>  
Prof. Dr. Heiko Fuchs<sup>1</sup>  
Dr. Frank Verfürth<sup>2,5,8,13</sup>  
Dr. Anja Birkenkämper<sup>1</sup>  
Dr. Tom Giesen<sup>4</sup>  
Prof. Dr. Günter Krings, LL.M.  
(Temple University)<sup>\*</sup>  
Dr. Andreas Berger<sup>1</sup>  
Dr. Gerolf Sonntag<sup>1</sup>  
Dr. Axel Kallmayer  
Dr. Thomas Riitten<sup>1</sup>  
Dr. Gregor Schiffers, LL.M.  
(University of Pennsylvania)  
Dr. Ivo du Mont, LL.M.  
Dr. Vivien Veit<sup>17</sup>  
Dr. Martin Stelzner<sup>1</sup>  
Dr. Malte Schulz<sup>1</sup>  
Dr. Julia Wiemer, LL.M.  
Dr. Johannes Langen<sup>1</sup>  
Dr. Sebastian Konrads, LL.M.  
Dr. Julia Lange, LL.M.  
(University of Virginia)<sup>18</sup>  
Dr. Florian Dressel<sup>1</sup>  
Dr. Caroline Siegel, LL.M.<sup>4</sup>  
Dr. Sven Marco Hartwig<sup>1</sup>  
Dr. Kai Peters  
Beate Förtsch  
Dr. Marvin Schippers  
Bianca Strobel  
Dr. Heider Thomas  
Sadderick Thiele  
Prof. Dr. Kay H. Schumann  
Dr. Felix Bleckmann  
Kira-Therese Teigeler

## München

Josephspitalstraße 15  
D-80331 München  
Telefon: +49 89 242168-0  
Telefax: +49 89 242168-61

Prof. Dr. Jochen Markus<sup>1</sup>  
Dr. Alexander Haibt<sup>4</sup>  
Dr. Susanne Kapellmann<sup>1</sup>  
Dr. Marcus Hödl<sup>1,6</sup>  
Dr. Tobias Schneider<sup>1</sup>  
Dr. Bernd Wust, LL.M.  
(Columbia University)<sup>1,3</sup>  
Dr. Adam Polkowski  
Julia Herdy  
Christiane Prüll  
Dr. Jan Lundberg  
Katrin Prechtl  
Ervis Caja  
Monika Pieczonka  
Katharina Bader, LL.M.  
Lisa Müller

## Fachanwälte (1–10) für

- 1 Bau- und Architektenrecht
- 2 Steuerrecht
- 3 Verwaltungsrecht
- 4 Arbeitsrecht
- 5 Erbrecht
- 6 Handels- und Gesellschaftsrecht
- 7 Strafrecht
- 8 Vergaberecht
- 9 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 10 Versicherungsrecht
- 11 Licencé spécial en droit européen (Brüssel)
- 12 Mag. rer. publ.
- 13 Dipl.-Finanzwirt
- 14 Dipl.-Verwaltungswirtin
- 15 Vereidigter Buchprüfer (außerhalb der Partnerschaft)
- 16 Wirtschaftsmediator / in
- 17 Certified Investigation Expert (CIE)
- 18 Healthcare Compliance Officer (HCO)
- 19 Bauingenieur
- 20 Certified Information Privacy Professional Europe (CIPP/E)
- 21 Steuerberater

\* Anwaltszulassung und Tätigkeit für die Sozietät ruhen während der Tätigkeit als Parlamentarischer Staatssekretär