

Gemeinde Juist
Vorhabenbezogener B-Plan 6

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB
(Öffentliche Auslegung)

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

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

per E-Mail an: **bauverwaltung@juist.de**

Berlin, 25.05.2022

Unser Zeichen: 4111/2020böch

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan V6 der Gemeinde Juist; Stellungnahme und Einwendungen

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

namens und im Auftrag der von uns vertretenen Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] nehmen wir zu den von der Gemeinde am 25.04.2022 zugänglich gemachten Unterlagen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 wie folgt Stellung:

Unsere Mandanten können weiterhin nicht nachvollziehen, warum sich die Gemeinde Juist mit dem Plan Baurecht für ein rein kommerziell orientiertes und privatnütziges Vorhaben schaffen will. Es besteht keinerlei öffentliches Interesse an der Bebauungsplanung.

Unsere Mandanten halten den Bebauungsplanentwurf unverändert für fehlerhaft und rechtswidrig. Eine Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nicht erkennbar, zudem liegt dem Planentwurf keine vollständige und angemessene Abwägung der von der Planung berührten Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB zugrunde.

Kapellmann
Rechtsanwälte

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 7121700_4.docx

Büro Berlin

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

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 BELADE33
IBAN DE43 1005 0000 0190 0711 68

Kapellmann und Partner

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

Schließlich wird den Anforderungen des § 12 BauGB an vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren in mehrfacher Hinsicht nicht Rechnung getragen. Im Gegenteil werden die von unseren Mandanten im Vorfeld formulierten Anregungen und Einwendungen weitestgehend ignoriert:

1 Keine Erforderlichkeit der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei kommt es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung entscheidend darauf an, ob die planerische Konzeption der Gemeinde vernünftiger Weise geboten und die nachhaltige Entwicklung des Gemeindegebietes ohne die Planung nicht zu gewährleisten ist,

vgl. BVerwG, DVBl. 1989, 369 ff.

Im vorliegenden Fall werden durch die Planung mehrere andere Bauleitplanungen berührt, siehe im Einzelnen Teil I Ziffer 1.4 der ausgelegten Begründung. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass mit dem ausgelegten Bebauungsplan nunmehr – vordergründig – eine Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen angestrebt wird. Ein diesbezüglicher Abgleich mit den einschlägigen anderweitigen Planungen der Gemeinde, insbesondere zur Entwicklung des Tourismus und der Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige, erfolgt aber nicht. Die Begründung des Bebauungsplanes beschränkt sich vielmehr auf Allgemeinplätze.

Insbesondere die bloße Behauptung, dass sich die vorgesehenen Nutzungen „in die umgebende Nutzungsstruktur (einfügen) und (...) das touristische Übernachtungsangebot sowie das Angebot an Dauerwohnraum (verbessern)“, rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die Rechte der Nachbarn nicht.

Planungsalternativen sind ausdrücklich nicht erwogen worden, weil offenbar die unzutreffende Vorstellung bestand, dies sei bei einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung generell nicht erforderlich. Damit bleibt im Ergebnis außer Acht, dass namentlich für die Schaffung von Dauerwohnraum in der näheren Umgebung, insbesondere auch auf gemeindeeigenen Flächen, vielfältige Möglichkeiten bestanden und bestehen. Generell ist zu beanstanden, dass weder in Bezug auf den Dauerwohnraum noch in Bezug auf das

Ferienwohnen eine irgendwie geartete inhaltliche Reflektion der örtlichen Rahmenbedingungen stattfindet.

Unberücksichtigt bleibt ferner, dass speziell das „Inselhaus mit Einliegerwohnung“ nach den in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung explizit abgegebenen Erklärungen objektiv gerade nicht als Ferienwohnhaus, sondern als „Altersruhesitz“ für den beteiligten Investor gedacht ist.

Die aktuellen Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Flächen im Plangebiet sind ebenso wenig verlässlich geklärt worden wie die Verfügbarkeit der neu zu schaffenden Grundstücke für den Vorhabenträger. Insoweit werden im Vorhaben- und Erschließungsplan in der „Vorhabenbeschreibung“ als Investoren (Plural) für das „Inselhaus mit Einliegerwohnung“ sowie eine Inselkate das Unternehmen „Walter Schüssler“ angegeben, während drei andere Inselkaten der „Fa. Kuhlmann“ zugeordnet werden. Das „Reihenhaus“ soll „anteilig Walter Schüssler/Fa. Kuhlmann“ zugeordnet sein. Daneben ist in der Bebauungsplanbegründung von einem seit längerem bestehenden Kaufvertrag die Rede. Auch im Übrigen wird hier teilweise von „Investoren“ im Plural gesprochen.

Unter Teil II § 1 des ausgelegten Durchführungsvertrages wird das „Reihenhaus“ demgegenüber der Vorhabenträgerin „Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG“ zugewiesen, während die Grundstücke 1 und 3 augenscheinlich der „WaSch Walter Schüssler Consulting GmbH“ übertragen oder von dort übernommen werden sollen. Gleichzeitig heißt es unter Teil II § 5 des Entwurfes des Durchführungsvertrages, die Vorhabenträgerin verpflichte sich, das „Reihenhaus“ mit der N-Bank zu definierten Konditionen zu finanzieren.

Eine Verpflichtung eines Vorhabenträgers zu einer bestimmten Finanzierung eines Teilvorhabens ist als Sicherung für einen Dauerwohnraum nicht ausreichend. Gleiches gilt für den Verweis auf von dem avisierten Finanzierungsträger üblicherweise vorgesehene Finanzierungsbedingungen – zu denen ohnehin für den vorliegenden Fall jedwede näheren Informationen fehlen.

Im Teil III unter § 2 wird darüber hinaus ein „Ankaufsrecht“ der Inselgemeinde Juist an dem Grundstück für das „Reihenhaus“ begründet. Ob und unter welchen Voraussetzungen diese bloße schuldrechtliche Position ausgeübt werden soll – was ohne insoweit erkennbaren sachlichen Grund ausschließlich bis zum Baubeginn möglich wäre -, ist ebenfalls völlig offen.

Ohne die Frage der notariellen Beurkundungsbedürftigkeit des Durchführungsvertrages damit abschließend zu beantworten, ergibt sich insgesamt kein plausibles Gesamtbild, wer welches Teilvorhaben planen, errichten, übernehmen und betreiben will/soll. Darauf ist im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen nach § 12 BauGB im Folgenden nochmals zurückzukommen.

2 Einzelne Abwägungsfehler

Die Planung weist nach Auffassung unserer Mandanten weiterhin schwerwiegende Abwägungsfehler auf. So sind insbesondere hinsichtlich des vorgesehenen „Reihenhauses“, entgegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewahrt. Selbst bei unterstellter Richtigkeit der einschlägigen GRZ-Berechnungen sind die Grundstücksausnutzungen für das „Reihenhaus“ und mehrere Inselkaten nicht mit den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO in Einklang zu bringen. Auch wenn diese Orientierungswerte unverbindlich sind, ist im Zuge von Bauleitplanungen Sorge dafür zu tragen, dass hinreichende Freiflächen verbleiben, um aneinandergrenzende Flächen störungsfrei nutzen zu können.

Aufgrund der nur geringfügig verbreiterten Zuwegung zum Plangebiet – deren Privat- und öffentlich-rechtliche Sicherung bis jetzt nicht abschließend geklärt ist – ist es von vornherein nur schwer möglich, überhaupt von der Flugplatzstraße aus Zutritt zum Plangebiet zu erlangen. Besonders augenfällig ist sodann, dass das „Reihenhaus“ mit 3 (!) Dauer(!)wohnungen sich auf einem lediglich rund 418 m² großen Grundstück entwickeln soll, wobei Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in weitgehendem Umfang ergänzend zulässig sind.

Faktisch wird sich dadurch sowohl für die Anwohner der Grundstücke Flughafenstraße 4a, 4b und 4e als auch und gerade für die Anwohner in der Flughafenstraße 6a, 6b und 6c eine gravierende Verschlechterung der nachbarschaftlichen Situation ergeben. Hier kommt es allerdings, entgegen der Bebauungsplanbegründung, nicht ausschließlich auf die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen an. Ferien- und Dauerwohnen sind vielmehr mit Blick auf die in der Umgebung eher lockere Bebauung und ein konfliktfreies Nebeneinander auszurichten,

vgl. bereits BVerwGE 160, 104 ff.

Ein „Reihenhaus“ für Dauerwohnzwecke verträgt sich dabei nicht mit dem Charakter des Plangebietes und der Umgebung.

Ohnehin ist nicht erkennbar, dass die geplanten Dauerwohnungen mit einer Größe von rund 70 m² für Personen, die ihren Dauerwohnsitz auf der Insel haben, geeignet sind. Teilweise ist in der Bebauungsplanbegründung die Rede von „Saisonarbeitskräften“ als Nutzern, so dass von einem *Dauerwohnraum* gerade nicht gesprochen werden kann. Für eine Nutzung durch Familien dürften die Wohnungen deutlich zu klein sein, die alleinige Verknüpfung der Verpflichtung zur Schaffung von Dauerwohnraum mit einer Finanzierung über die N-Bank erscheint zudem, wie dargelegt, nicht rechtssicher. Von validen grundbuchlichen Sicherungen ist im Durchführungsvertragsentwurf keine Rede.

Ist die gesamte Plankonzeption weder mit den anderweitigen Planungsaktivitäten der Gemeinde in Einklang zu bringen noch als Kombination von Ferien- und Dauerwohnen schlüssig strukturiert, kommen zahlreiche weitergehende Bedenken in Bezug auf die unzureichende Rechtfertigung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in weitere Belange hinzu:

Offen ist, ob, wann und mit welchem Aufwand die im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen in erheblicher Größenordnung beseitigt werden können. Die bloße Aussage, die Vorhabenträgerin müsse die Bodenverunreinigungen *„gemäß den Sanierungsvorschlägen des Gutachters und nach den Anweisungen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Aurich auf deren (!) Kosten zeitnah (...) sanieren“*, ist nicht nachvollziehbar und birgt für alle Beteiligten unauflöslche Risiken.

Gleiches gilt für die aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Insoweit ergibt sich aus dem vorgelegten Umweltbericht, dass artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von vornherein nicht vertieft untersucht wurden, aber durchaus in Betracht kommen.

Vorgesehen sind ferner Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, deren praktische Realisierbarkeit nicht näher untersucht wurde. Hierzu finden sich in der Bebauungsplanbegründung verschiedene diffuse Aussagen, die als Grundlage für eine verbindliche Bebauungsplanung ungeeignet sind.

Entsprechendes gilt für die nach den vorliegenden behördlichen Einschätzungen umzusetzenden Maßnahmen der Oberflächenentwässerung. Durchzuführen sind daneben offenbar Kampfmitteluntersuchungen; überdies gelten Restriktionen des Hochwasser- und Deichschutzes, die bei den vorgesehenen planerischen Festsetzungen allenfalls in Teilen beachtet worden sind.

Aspekte des fließenden und des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind ebenso wenig umfassend ermittelt und abgewogen wie Fragen des Brand- und Immissionsschutzes vor dem Hintergrund der atypisch geplanten dichten Bebauung. In allen vorgenannten Punkten hat die Gemeinde mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem ausgelegten Entwurf des Durchführungsvertrages faktisch keine substantziellen Optimierungen gegenüber den in 2021 erörterten anfänglichen Vorstellungen vorgenommen.

Auch die Erörterungen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben im Bebauungsplanentwurf keine Würdigung erfahren. Die entsprechenden Ausführungen auf den Seiten 12 ff. des Teils I des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung überzeugen nicht. Insbesondere wird auf die von unseren Mandanten formulierten Einwendungen und durchaus unterbreiteten konkreten Vorschlägen zur Veränderung des Projektes, etwa durch Verzicht auf den Bau des „Reihenhauses“, nicht hinreichend eingegangen. Unberücksichtigt bleibt daneben, dass die gesamte Bebauungsplan faktisch ein rein kommerziell orientiertes und ausschließlich privatnütziges Vorhaben ist, das für die Gemeinde keinerlei Vorteile bringt.

Im Vorfeld ist der Aspekt des konkreten Nutzens der Planung auch für die Gemeinde und der dinglichen Sicherung der entsprechenden Festlegungen von den beteiligten Gremien zu Recht angesprochen worden. Umso verwunderlicher ist es, dass der Planentwurf sich dazu mit keinem Wort verhält.

Unsere Mandanten bitten die Gemeinde daher erneut, ihre diesbezüglichen Überlegungen zu prüfen und nicht ausschließlich auf die Wünsche der Investoren abzustellen. Es liegt auf der Hand, dass seitens der Investoren eine möglichst dichte und umfangreiche Bebauung gewünscht wird, um eine maximale Wirtschaftlichkeit des Projektes zu erreichen. Dies genügt jedoch als Rechtfertigung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in verschiedene geschützte Rechtspositionen sicherlich nicht.

3 Keine zulässige vorhabenbezogene Bebauungsplanung

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Bebauungsplanbeschluss verpflichtet. Diesen Anforderungen ist im vorliegenden Fall in mehrfacher Hinsicht nicht entsprochen worden:

Ungeklärt ist weiterhin die Verfügbarkeit der Flächen im Plangebiet für die im Entwurf des Durchführungsvertrages nunmehr benannte *alleinige* Vorhabenträgerin. Es ist weder grundstücksrechtlich noch wirtschaftlich ersichtlich, dass die Vorhabenträgerin alle in Rede stehenden Baumaßnahmen durchführen kann und wird. Dies gilt namentlich deswegen, weil mehrere geplante Objekte im Ergebnis *anderen* Rechtspersonen zugeordnet werden sollen, wie etwa der Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplans zeigt.

Es fehlen auch differenzierte und umfassende Fristenregelungen hinsichtlich der über die Baumaßnahmen im engeren Sinne hinausgehenden Erschließungs- und sonstigen Maßnahmen. Dies beginnt bei der Beseitigung der Bodenverunreinigungen, betrifft aber etwa auch die Maßnahmen des Küstenschutzes, die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Begründung eines verlässlichen „Dauerwohnmodells“ vor dem Hintergrund der nur vage angesprochenen Finanzierung über die N-Bank.

Nicht umsonst haben unsere Mandanten im Vorfeld der Planung wiederholt darauf aufmerksam gemacht, dass ein vorangegangener Versuch der Gemeinde, auf Betreiben der vormaligen Investoren eine vergleichbare Planung aufzustellen, im Ergebnis an den unüberbrückbaren Differenzen wegen der Beseitigung der vor Ort festgestellten Bodenverunreinigungen gescheitert ist.

Der entsprechende Sachverhalt besteht unverändert fort, die durchgeführten Untersuchungen haben möglicherweise sogar weitergehende aufwendige Sanierungserfordernisse ergeben. Vor Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte deswegen erst einmal vertieft untersucht werden, ob und welche konkreten Sanierungsmaßnahmen in welchem Zeitraum geboten sind und inwieweit der

oder die Investor/en diese Maßnahmen neben den vorgesehenen Planungs- und Bauarbeiten überhaupt in einem festgelegten Zeitraum umsetzen können.

Gleichzeitig steht fest, dass es kein akutes Sanierungserfordernis gibt, das die Gemeinde zum aktiven Handeln veranlassen könnte. Die Flächen und der Boden könnten vielmehr bei Verzicht auf die Investorenplanungen ohne Nachteile für die Umwelt und Umgebung in demjenigen Zustand belassen werden, in dem sie sich seit Jahren befinden.

Insgesamt bedarf es einer kritischen Überprüfung des gesamten Plankonzeptes, soweit danach gegenüber den bestehenden einschlägigen Bauleitplanungen eine massiv erweiterte bauliche Ausnutzung ins Auge gefasst wird. Für den fraglichen Bereich der Insel Juist sehen unsere Mandanten diesbezüglich keinerlei Bedarf, auch wenn die Investoren Kuhlmann und Schüssler aus wirtschaftlichen Gründen völlig andere Interessen haben.

Nach Einschätzung der Anwohner ist im Falle einer Aufstellung des entworfenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit folgenden Entwicklungen zu rechnen:

Die „Inselkate mit Einliegerwohnung“ – in Bestlage – wird als komfortables Domizil des Bauherrn genutzt und nicht in substanziellem Umfang für die Ferienvermietung zur Verfügung gestellt werden. Die weiteren „Inselkaten“ werden zu Höchstpreisen an Erwerber veräußert und von diesen ebenfalls in erster Linie zu kommerziellen Zwecken oder als Zweitwohnsitz genutzt werden.

Unsere Mandanten bitten die Gemeinde deswegen eindringlich, von der begonnenen Planung Abstand zu nehmen und in einen transparenten Dialog der Anwohner und der Investoren gemeinsam zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Bebauung des Plangebietes im allseitigen Konsens vertretbar ist.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Christian Bönker
Rechtsanwalt

Kapellmann und Partner Rechtsanwältinnen mbB

Berlin

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

Prof. Dr. Christian Bönker¹
Prof. Dr. Martin Jung^{1,15}
Dr. Guido Schulz, Notar^{1,15}
Dr. Michael Wolters¹
Prof. Dr. Martin Lailach¹
Dr. Harald Pott¹
Dr. Jan Redmann¹
Dr. Oskar Maria Geitel^{1,8}
Dr. Andreas Papp¹
Dr. Martin Jansen⁸
Dr. Juliane Hoffmann
Andreas Rietzler³
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 1
D-40219 Düsseldorf
Telefon: +49 211 600500-0
Telefax: +49 211 600500-91

Prof. Dr. Klaus Eschenbruch^{1,2}
Prof. Dr. M.-Maximilian Lederer¹
Marino Loy⁴
Prof. Dr. Kai-Uwe Hunger¹
Prof. Dr. Ralf Steding
Dr. Hans-Peter Kulartz¹²
Dr. Walter Scheerbarth⁶
Dr. Harald Brock¹
Dr. Hans-Claudius Scheef¹
Prof. Dr. Antonius Ewers⁶
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.
(Tulane University)¹
Dr. Thomas Jelitte
Dr. Hendrik Röwekamp⁸
Dr. Hendrik Schilder³
Dr. Florian Kirchhof
Dr. Martin Witte-meier¹
Dr. Dennis O. Vorsmann
Dr. Stefan Matthies¹
Dr. Sven K. Hannes¹
Dr. Michael Steinhauer, LL.M.
(University of Technology, Sydney)
Dr. Michael Bosse
Dr. Christoph Carstens
Dr. Alexander Fandrey⁸
Dr. Johannes Grüner³
Dr. Christine Janhsen, LL.M. (UCLA)⁶

Dr. Stefanie Selle
Dr. Robert Elixmann¹
Dr. Simona Liauw¹
Dr. Jörg L. Bodden¹
Dr. Lars Menninger
Janina Winz¹⁶
Kathrin Gossen
Robert Schneidenbach
Dr. Max Mommertz
Dr. Peter Coenen⁶
Dr. Thomas Bunz⁶
Dr. Christopher Pape, LL.M.
Dr. Patrick Mainka
Dr. Henrik Kühl
Dr. Sarah Baudis
Dr. Daniel Weidemann
Dr. Laura Kubach, LL.M.
Dr. André Buzari, LL.M.⁴
Sultan Bostan
Dr. Marcel Krengel¹⁰
Dr. Inga Maaske
Jonathan Pott
Dr. Sebastian Zeyns
Friederike Schoenauer

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^{1,14,15}
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Notar¹
Prof. Dr. Christian Lührmann¹
Dr. Michael Schlemmer, LL.M.
Dr. Thorsten Schlier, LL.M.¹
Dr. Marc Opitz⁸
Dr. Julian Linz¹
Dr. Maximilian Jordan¹
Dr. Philipp Sievers
Sinah Mosbach
Oliver Havers
Anna Ruth Leo¹⁴
Elisa Galir
Fabian Ranitzsch
Sophie Gotthold

Hamburg

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

Dr. Claus von Rintelen^{1,10}
Dr. Peter Leicht¹
Dr. Mathias Finke¹
Dr. Sebastian Mellwig¹
Hauke Schüler⁸
Dr. Nikolas Brunstamp¹
Dr. Stefan Bruinier¹
Dr. David Mattern, LL.M.
(Stellenbosch University)¹
Anne Baureis¹
Michael Koblizek
Stefan Latosik¹⁸
Frederik Ulbrich
Mario Ludäscher
Ntilek Sachin Amet
Louisa Krümpelmann
Dr. 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. Kapellmann¹
Prof. Dr. Werner Langen¹
Dr. Ewald Hansen
Dr. Alexander Kus^{1,8}
Dr. Reinhard Lethert¹
Dr. Thomas Spiritus
Jochen Piefenbrink^{2,13}
Prof. Dr. Heiko Fuchs¹
Dr. Frank Verfürth^{2,5,8,13}
Dr. Anja Birkenkämper¹
Dr. Tom Giesen⁴
Prof. Dr. Günter Krings, LL.M.
(Temple University)⁸
Dr. Andreas Berger¹
Dr. Gerolf Sonntag¹
Dr. Axel Kallmayer
Dr. Thomas Rütten¹
Dr. Gregor Schiffers, LL.M.
(University of Pennsylvania)
Dr. Ivo du Mont, LL.M.
Dr. Martin Stelzner¹
Dr. Malte Schulz¹
Dr. Julia Wiemer, LL.M.
Dr. Johannes Langen¹
Dr. Sebastian Konrads, LL.M.
Dr. Julia Lange, LL.M.
(University of Virginia)¹⁷
Dr. Florian Dressel¹
Dr. Caroline Siegel, LL.M.⁴
Dr. Sven Marco Hartwig¹
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

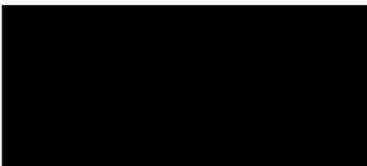
Josephspitalstraße 15
D-80331 München
Telefon: +49 89 242168-0
Telefax: +49 89 242168-61

Prof. Dr. Jochen Markus¹
Dr. Alexander Haibt⁴
Dr. Susanne Kapellmann¹
Dr. Marcus Hödl^{1,8}
Dr. Tobias Schneider¹
Dr. Bernd Wust, LL.M.
(Columbia University)^{1,3}
Dr. Adam Polkowski¹
Julia Herdy⁸
Christiane Prüll
Dr. Jan Lundberg
Katrin Prechtl
Ervis Caja
Monika Pieczonka
Katharina Bader, LL.M.
Lisa Müller
Dr. Philip Egle
Dr. Lena-Sophie Deißler

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 Wirtschaftsmediator / in
- 16 Certified Investigation Expert (CIE)
- 17 Healthcare Compliance Officer (HCO)
- 18 Bauingenieur
- 19 Certified Information Privacy Professional Europe (CIPP/E)
- 20 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
 Mitglieder des Gemeinderates**

Juist, 16.04.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V6; Gespräch mit den Investoren am 10.03.2022

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

vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich am 15.03.2022 vom Gemeinderat gefassten Beschlüsse, der hierzu ergangenen Veröffentlichung auf JNN sowie der am 14.04.2022 veröffentlichten Bekanntmachung über die Öffentliche Auslegung möchten wir Sie auf diesem Wege unsere Eindrücke über den Verlauf und die Ergebnisse des von uns am 10.03.2022 mit den Investorenvertretern Herr Gerrit Meyer (Fa. Kuhlmann) und Walter Schüssler geführten Gespräches zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 und den dagegen bestehenden Bedenken informieren:

Entgegen den Ankündigungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zeigten die Investoren in dem geführten Gespräch leider keinerlei Kompromissbereitschaft und hielten vollumfänglich an den bereits bekannten und von uns beanstandeten Planungen fest. Erklärt wurde allerdings, es solle nun ausschließlich die Fa. Kuhlmann als Investor auftreten, Herr Schüssler wolle sich aber im Innenverhältnis an dem Vorhaben beteiligen.

Die Investorenvertreter hatten keinerlei Absicht, insbesondere die für die Nachbarn an der Flugplatzstraße mit erheblichen Beeinträchtigungen verbundenen grenznahen Bebauungen

und Erschließungsmodalitäten zu überprüfen und umgebungsverträglicher zu gestalten. Abgelehnt wurde zudem das Angebot der Anwohner einen Teil der vorgesehenen Grundstücks- und Bauflächen, namentlich den Streifen hinter der Flugplatzstraße 6, käuflich zu erwerben, um wenigstens an dieser Stelle Beeinträchtigungen ausschließen zu können.

Naturgemäß waren die Investorenvertreter ebenso wenig bereit, die Vereinbarkeit ihrer Planungen mit dem geltenden Bebauungsplan Nr. 14 und der darüber hinausgehenden Bauleitplanung der Gemeinde Juist zu erörtern. Hier war bereits im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Konsens, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 mehrere Bebauungspläne der Gemeinde verändert werden, ohne dass es eine nachvollziehbare planerische Gesamtkonzeption gibt.

Für die Anwohner ist nicht verständlich, wie die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 mit ihrer planerischen Gesamtkonzeption für die Schaffung von Ferien- und Dauerwohnraum in Einklang bringen will. Sich aufdrängende Möglichkeiten zur Schaffung von Dauerwohnraum nördlich der Flugplatzstraße (ehemaliger Bauhof) wurden nicht aufgenommen. Stattdessen wird an der Flugplatzstraße derzeit ein Pferdestallvorhaben realisiert, für das es aufgrund der veränderten An- und Abreisebedingungen von und nach Juist in naher Zukunft voraussichtlich keinerlei Bedarf mehr gibt (so zuletzt der Bericht in den Oldenburger Nachrichten vom 29.03.2022, „Flug zur Insel Juist...“

<https://www.nwzonline.de/plus-norden/norden-flugverkehr-inselflieger-nach-juist-sind-vor-dem-aus-a-51.6.3152219745.html>). Die Anwohner müssen insoweit aufgrund der baulichen Herrichtung des Vorhabens davon ausgehen, dass die Unterbringung von Pferden auf der gegenüberliegenden Seite der Flugplatzstraße allenfalls vorübergehend erfolgen wird und hier eine anderweitige gewerbliche Nutzung angestrebt wird.

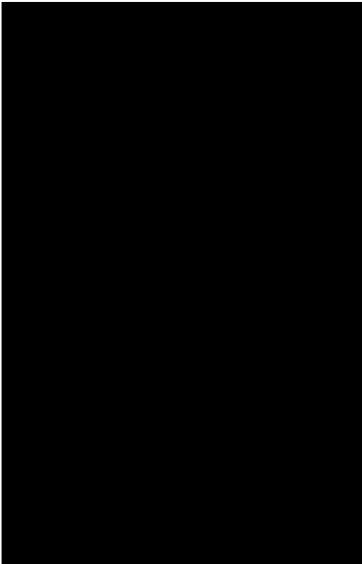
Nachdem die Kombination von Dauer- und Ferienwohnraum in der aktuellen Rechtsprechung durchaus kritisch bewertet wird und die schon in einem vorangegangenen, später abgebrochenen Bebauungsplanverfahren nicht beantwortete Frage der Dekontaminierung des Plangebietes nach wie vor offen ist, bitten die Anwohner Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister, die Mitglieder des Gemeinderates und die Mitglieder des Bauausschusses erneut, die laufende vorhabenbezogene Bebauungsplanung zu stoppen und auf eine umgebungsverträgliche, mit der planerischen Gesamtkonzeption der Gemeinde vereinbare Gestaltung des Plangebietes hinzuwirken. Noch sind keine vollendeten Tatsachen geschaffen, die planerische Gestaltungsfreiheit ermöglicht vielmehr, von einem Projekt, mit dem ganz überwiegend privatnützige und kommerzielle Interesse verfolgt werden, zu Gunsten einer sachgerechten und nachhaltigen Gestaltung des Plangebietes Abstand zu nehmen.

Die Anwohner erklären auch in diesem Zusammenhang erneut ihre Bereitschaft zum Gespräch mit Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister, den Mitgliedern des Gemeinderates

und des Mitgliedern des Bauausschusses. Nach dem Eindruck der Anwohner sollte die Gemeinde ihre Planungshoheit nun nutzen, um zu einer Neubewertung der Situation zu kommen. Geschieht dies nicht, sind wir, die Anwohner, gehalten, alle rechtlichen Mittel zu nutzen, um der aktuellen, aus unserer Sicht in mehrfacher Hinsicht rechtswidrigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung entgegenzutreten und entsprechende Vorhaben zu verhindern.

Wir hoffen auf ein Einlenken der Gemeinde und stehen für eine Terminvereinbarung jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Rita Abel

Von: Bauverwaltung <bauverwaltung@juist.de>
Gesendet: Dienstag, 24. Mai 2022 07:34
An: Rita Abel
Betreff: WG: Anliegen zur Petition: Juist Töwerland: Naturerhalt statt Baugewalt

Moin Frau Abel,

gestern erreichte uns diese Mail.
Ich bin mir nicht sicher, ob wir diese Petition zu den Stellungnahmen privater Einwender berücksichtigen müssen. Was meinen Sie?

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lena Wagner

~~~~~  
**Inselgemeinde Juist**

Bauverwaltung  
Strandstraße 5  
26571 Juist

Tel.: 04935 - 809 - 602  
Fax: 04935 - 809 - 119  
E-Mail: [bauverwaltung@juist.de](mailto:bauverwaltung@juist.de)

Besuchen Sie uns auch im Internet unter <http://www.juist.de> .  
Sie erhalten dort Urlaubsimpressionen und interessante Informationen rund um das Töwerland Juist.

Diese Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.  
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Mail irrtümlich erhalten haben,  
informieren Sie bitte umgehend den Absender und vernichten Sie diese Mail.  
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

Prüfen Sie dem Umweltschutz zuliebe, ob das Ausdrucken dieser Mail wirklich notwendig ist.

---

**Gesendet:** Montag, 23. Mai 2022 08:13  
**An:** [bauverwaltung@juist.de](mailto:bauverwaltung@juist.de)  
**Betreff:** Anliegen zur Petition: Juist Töwerland: Naturerhalt statt Baugewalt

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich komme seit 2019 jährlich auf Ihre Insel und stimme dafür, dass weniger Ferienhäuser zulasten der Natur gebaut werden.

Es gibt schon sehr, sehr viele Häuser, die meines Erachtens für Feriengäste ausreichen, zumal ja nicht genügend Wohnraum für

das zugehörige Personal zur Verfügung steht.

Mein Herz schlägt für Juist und ihre Natur!!!

Freundliche Grüße  
[REDACTED]

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Information zur Petition: Juist Töwerland: Naturerhalt statt Baugewalt

Datum: 2022-05-18T16:16:05+0200

Von: "openPetition" <service@openpetition.de>

An: "meller-birgit@t-online.de" <meller-birgit@t-online.de>



---

**Information zur Petition: Juist Töwerland: Naturerhalt statt Baugewalt**

**Wir bitten um Eure/Ihre Unterstützung**

[REDACTED] Nachricht zu dieser Petition "Juist Töwerland: Naturerhalt statt Baugewalt" geschickt:

---



*Liebe Unterstützer:Innen der im September 2020 gestarteten Petition „Naturerhalt statt Baugewalt“,*

*in den letzten Monaten haben die Gemeinde Juist und der Investor ihre Bemühungen fortgesetzt, insgesamt sechs Gebäude mit überwiegend Ferienwohnungen in das Plangebiet V6 im Ostdorf zu bauen. Wesentliche Änderungen zu den im September 2020 vorgestellten Planungen gibt es nicht.*

*Seit Ende April können auf der Homepage der Gemeinde Juist unter „Bekanntmachungen“ die Pläne sowie die Begründung zur Planung eingesehen werden, s. [oc.gemeinde-juist.de/oeffentliche-bekanntmachungen/](https://oc.gemeinde-juist.de/oeffentliche-bekanntmachungen/) (unter dem Stichpunkt „Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 6 für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus“).*

*Der aktuelle Verfahrensstand dient der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und ist nicht nur ein formal wichtiger Vorgang, sondern auch die Chance, in diesem Stadium noch einmal Anmerkungen, Anregungen und auch Widerspruch zu der geplanten Bebauung kundzutun.*

*Daher schicke ich Ihnen/Euch den Link mit der großen Bitte, möglichst zahlreich an der öffentlichen Beteiligung teilzunehmen und Ihre/Eure Bedenken gegen die zunehmende Verdichtung auf der Insel Juist, den Verlust von noch mehr Grünflächen und der nachhaltigen Veränderung der städtebaulichen Entwicklung zu äußern. Anregungen oder Anmerkungen zum Vorhaben können bis 25. Mai*

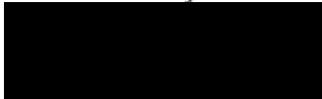
2022 per Mail an [bauverwaltung@juist.de](mailto:bauverwaltung@juist.de) erfolgen, siehe hierzu im Einzelnen: [oc.gemeinde-juist.de/wp-content/uploads/sites/3/2022/04/2022.04.13\\_VHB-6\\_Inselkaten\\_Oeffentl.-Bekanntmachung\\_m.-Unterschrift.pdf](https://oc.gemeinde-juist.de/wp-content/uploads/sites/3/2022/04/2022.04.13_VHB-6_Inselkaten_Oeffentl.-Bekanntmachung_m.-Unterschrift.pdf).

Einerseits beklagt nicht nur die Insel Juist seit Jahren den Zuwachs von Ferienwohnungen und hat sich daher zum Ziel gesetzt, dem in der Vergangenheit eingesetzten Veränderungsprozess durch Zweitwohnungen entgegenzuwirken, im Gegensatz dazu aber unterstützt die Gemeinde mit dem Verfahren zum Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V6 den Bau von Zweitwohnungen in hohem Maße.

Wir halten den Bebauungsplanentwurf unverändert für fehlerhaft und rechtswidrig, sehen nach wie vor nicht, dass das Investorenvorhaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Insel Juist erforderlich ist. Im Gegenteil zeigt die Planung, dass es vordergründig nur um private Interessen des Investors sowie des beteiligten Eigentümers der Grundstücke geht. Die Schaffung von Dauerwohnraum wurde nachträglich so eingefügt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewahrt werden. Weder ist für die drei geplanten Wohnungen ein ausreichender Garten vorhanden (insgesamt nur rund 418 qm Grundfläche, auf dem auch noch Nebengebäude untergebracht werden sollen), noch ist mithilfe des vorgelegten Entwurfs des Durchführungsvertrages sichergestellt, dass tatsächlich auf Dauer Wohnraum für die Insulaner geschaffen wird.

Wir bitten Euch/Sie heute daher noch einmal um Eure/Ihre Unterstützung, so wie Ihr/Sie es bereits in den Kommentaren so zahlreich und engagiert getan habt. Vielleicht schaffen wir es gemeinsam, die Schönheit der Natur auf der Insel Juist ein Stück weit zu erhalten und das Vorhaben zu verhindern.

Herzlichen Dank im Voraus für Eure/Ihre Unterstützung  
und liebe Grüße



---

Alle Informationen und Fortschritte zur Petition gibt's hier.

Haben Sie eine Frage oder einen Hinweis zur Petition?  hat die Petition gestartet. [Klicken Sie hier, um Kontakt aufzunehmen.](#)

Herzliche Grüße

Ihr Team von openPetition

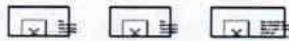
openPetition ist nicht für den Inhalt der Nachrichten unserer Nutzerinnen und Nutzer verantwortlich. Für alle Nachrichten gelten unsere Nutzungsbedingungen. Unangemessene Inhalte können Sie an [info@openpetition.eu](mailto:info@openpetition.eu) melden.



openPetition ist eine zivilgesellschaftliche Plattform für digitale Demokratie,  
politisch neutral, gemeinnützig und transparent.

**openPetition gemeinnützige GmbH**  
Greifswalder Str. 4 · 10405 Berlin

[info@openpetition.eu](mailto:info@openpetition.eu) · [www.openpetition.de](http://www.openpetition.de)  
[Über openPetition](#) · [Fördern](#)



Diese Nachricht wurde über die Plattform openPetition versendet.  
Dies ist eine automatisch generierte E-Mail - bitte antworten Sie nicht an diese E-Mail-Adresse.  
Sie können Neuigkeiten zu dieser Petition jederzeit abbestellen.

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

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