

Gemeinde Krummhörn

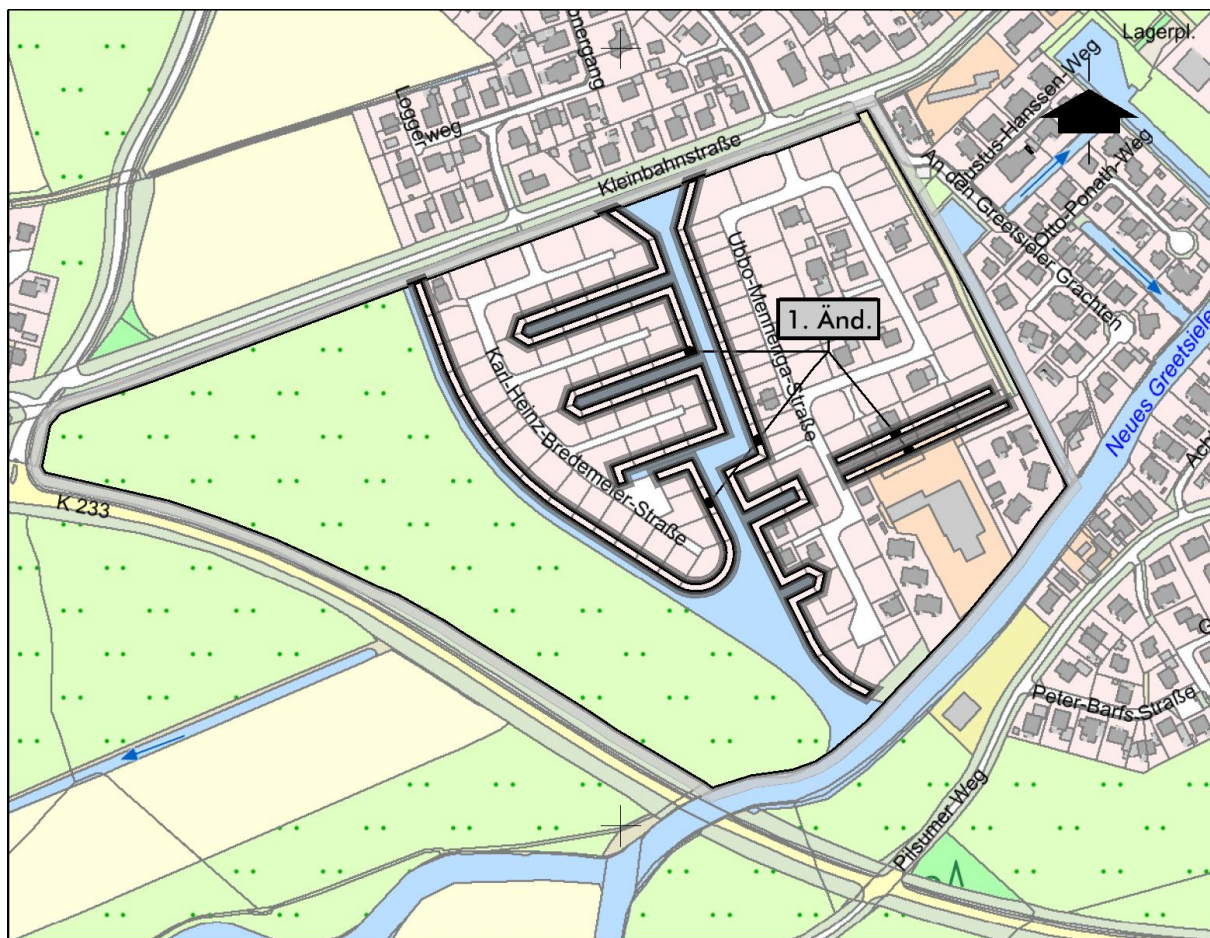
Ortsteil Greetsiel

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 "Greetsieler Grachten II"

Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Datum: 11.08.2025

Entwurf

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 "Greetsieler Grachten II",
Gemeinde Krummhörn

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Raumordnerische Belange	4
II. Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	7
1. Öffentliche Belange	7
2. Private Belange	7
3. Flächenbilanz	7
Verfahrensvermerke	9
Anlagen	10 ff.

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 "Greetsieler Grachten II", Gemeinde Krummhörn

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ ist am 06.09.2019 rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan Nr. 0537 weist insbesondere Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen aus, die das Wohnen und die Gästebeherbergung im stark touristisch geprägten Ortsteil Greetsiel innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich regeln. Entsprechend dem maritimen Charakter der Baugebietsflächen grenzen viele der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0537 an im Rahmen der Baugebietsentwicklung erstellte Gewässerstrukturen, die den niederländischen Grachten nachempfunden sind.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 sind bestehende Probleme bei der Vermarktung der wasserseitigen Grundstücke. Hintergrund ist, dass Bauwillige hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung ihrer Wassergrundstücke empfinden bzw. befürchten. Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 regelt, dass die gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen entlang der an die Privatgrundstücke angrenzenden Gewässer in einer Breite von 5 bzw. 6 m als Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten sind; wasserwirtschaftliche Anlagen und Maßnahmen zur Unterhaltung der angrenzenden Gewässer sind zulässig. Diese Maßgaben haben sich als nicht praxistauglich erwiesen und führten in der Vergangenheit dazu, dass Bauwillige ihre Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0537 nicht realisieren konnten oder wollten. Diese Entwicklung steht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Krummhörn entgegen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0537 kurz- bis mittelfristig Ansiedlungsmöglichkeiten für Bauwillige zu schaffen. Die Gemeinde Krummhörn möchte zur Steigerung der Akzeptanz der Wassergrundstücke und zur Berücksichtigung der Interessen der bisherigen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0537, im Rahmen der 1. Änderung für die fünf Teilflächen Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zur optischen Abschirmung und Einfriedung der Privatgrundstücke innerhalb des gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten 5 bzw. 6 m breiten Streifens entlang der „Grachten“ zulassen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Krummhörn, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 durchzuführen. Inhalt der 1. Änderung ist die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7.2a, um auf diesem Wege die gewünschte Ansiedlung von Bauwilligen im Baugebiet „Greetsieler Grachten II“ im Ortsteil Greetsiel zu attraktivieren. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Verwendung nicht ortsüblicher Zäune oder Hecken werden darüber hinaus auch die örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Da die Grundzüge der Planung infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 "Greetsieler Grachten II" nicht berührt werden, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 umfasst die Flächen, die von der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0537 mit Nutzungsbeschränkungen belegt sind und keine Festsetzungen von unterirdischen Leitungen aufweisen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 umfasst fünf Teilflächen. Für die Abgrenzung der fünf Teilflächen gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummhörn sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 0537 insbesondere Sondergebiets- und Wasserflächen sowie Flächen für Natur und Landschaft dargestellt (vgl. Anlagen 1a und 1b).

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krummhörn (Stand: Juni 2018) (vgl. Anlage 1a) sind die Darstellungen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 1b), die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ durchgeführt wurde, noch nicht enthalten.

Da im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 keine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt, ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan möglich. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

4. Raumordnerische Belange

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 verfolgte Änderung einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen mit Hecken und Zäunen, hat keine raumordnerischen Auswirkungen.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Einziger Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ stellt die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 für die Teilflächen dar, welche die Grundstückseigentümer der Wassergrundstücke im Plangebiet auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 10 BauGB verpflichtet, die festgesetzten Flächen entlang der neu hergestellten Gewässer in einer Breite von 6 m als Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten; wasserwirtschaftliche Anlagen und Maßnahmen zur Unterhaltung der angrenzenden Gewässer sind zulässig.

Die Maßgaben der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 haben sich als nicht praxistauglich erwiesen und führten in der Vergangenheit dazu, dass Bauwillige ihre Neubauvorhaben nicht realisieren konnten oder wollten bzw. Wassergrundstücke nicht veräußert werden konnten. Diese Entwicklung steht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Krummhörn entgegen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0537 kurz- bis mittelfristig Ansiedlungsmöglichkeiten für Bauwillige im Ortsteil Greetsiel zu schaffen. Die Gemeinde Krummhörn möchte zur Steigerung der Attraktivität der Wassergrundstücke und zur Berücksichtigung der Interessen der bisherigen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0537 Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zur optischen Abschirmung und Einfriedung der Privatgrundstücke innerhalb des gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten 5 bzw. 6 m breiten Streifens entlang der „Grachten“ zulassen. Ausgenommen von der Erlaubnis, Zäune und Hecken zu errichten, sind die Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB, in denen eine unterirdische Leitung festgesetzt ist; dies betrifft Teile der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze; für diese Flächen gelten auch zukünftig die Festlegungen der textlichen Festsetzung Nr. 7.2. Für die fünf Teilflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ wird folgende neue textliche Festsetzung Nr. 7.2a festgesetzt:

Die innerhalb der Sondergebiete (SO) gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen sind als Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen (z. B. Schuppen, Lagerflächen, Kompostbehälter) freizuhalten. Wasserwirtschaftliche Anlagen und Maßnahmen zur Unterhaltung der angrenzenden Gewässer sind zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über GOK gemäß den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.

Darüber hinaus werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ gemäß § 84 (3) NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften um Bestimmungen zur Gestaltung der gemäß neuer textlicher Festsetzung Nr. 7.2a zulässigen Hecken und Zäune ergänzt:

Innerhalb der Sondergebiete (SO) sind auf den gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen Einfriedungen nur als lebende Schnithecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) und/oder Zäune aus Holz oder anderen Materialien in Holzoptik bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über GOK zulässig. Metallzäune (z. B. Maschendrahtzäune oder Doppelstab-

mattenzäune) und andere Zäune ohne Holzoptik sind nur in Verbindung mit einer der Zaunhöhe entsprechenden, lebenden Schnitthecke auf der wasser- bzw. von der Nachbargrenze abgewandten Seite der Schnitthecke zulässig.

Pflanzenliste für Schnitthecken

<i>Hainbuche</i>	<i>(Carpinus betulus)</i>
<i>Rot-Buche</i>	<i>(Fagus sylvatica)</i>
<i>Feld-Ahorn</i>	<i>(Acer campestre)</i>
<i>Liguster</i>	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>(Crataegus monogyna)</i>
<i>Eibe</i>	<i>(Taxus baccata)</i>

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ und der für das Plangebiet gemäß § 84 (3) NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Öffentliche Belange

Öffentliche Belange werden durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ geplante Zulässigkeit von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m auf den wasserseitigen Privatgrundstücken nicht beeinträchtigt. Insbesondere durch die festgesetzte Höhenbegrenzung der Hecken und Zäune aber auch durch die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der nunmehr zulässigen Hecken und Zäune bleibt eine ortsgerechte Gestaltung der Wassergrundstücke im Plangebiet auch zukünftig gewährleistet. Auch der Ausschluss der Möglichkeit Zäune und Hecken auf Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB zu errichten, in denen eine unterirdische Leitung festgesetzt ist, schützt öffentliche Belange.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich durch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ geplante Zulässigkeit von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m auf den wasserseitigen Privatgrundstücken keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Da die Pflicht zur Unterhaltung der Gewässer durch die Anlieger nicht von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 berührt wird, werden auch die wasserrechtlichen Belange nicht beeinträchtigt. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen dienen auch zukünftig der Unterhaltung der angrenzenden Gewässer (Räumstreifen). Über die Grundstückskaufverträge der Wassergrundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ ist abschließend geregelt, dass die Unterhaltung und Instandsetzung sowohl der Wasserflächen, als auch der Spundwände der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Grundstückseigentümer obliegt.

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören auch die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 (1) Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Wassergrundstücke werden durch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 geplante textliche Festsetzung Nr. 7.2a zur Zulässigkeit von Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zur optischen Abschirmung und Einfriedung ihrer Grundstücke in ihren Eigentumsrechten gestärkt. Insgesamt werden die privaten Belange gefördert.

3. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ festgesetzten Nutzungen mit ihren Flächenanteilen werden infolge der 1. Änderung nicht verändert. Die von der 1. Änderung erfassten Flächen von Wassergrundstücken (Sondergebiete), auf denen zukünftig Hecken und Zäune gemäß den Maßgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 "Greetsieler Grachten II" und der örtlichen Bauvorschriften errichtet werden dürfen, umfassen eine Fläche von 1,02 ha.

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der Bebauungsplanänderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o

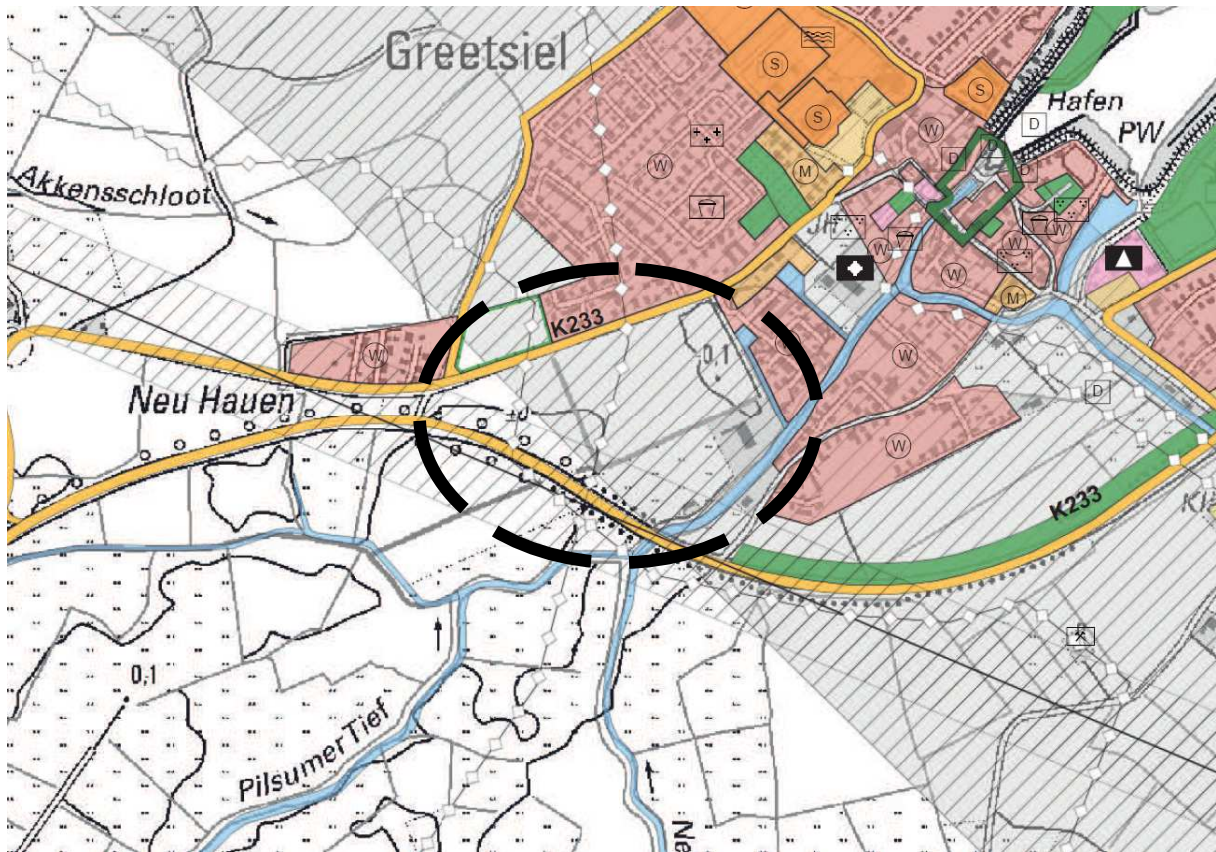


Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Pewsum, den

.....
Die Bürgermeisterin

Anlage 1a: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummhörn mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 "Greetsieler Grachten II", Gemeinde Krummhörn (Stand: Juni 2018) (Darstellung unmasstäblich)



Anlage 1b: 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krummhörn (Darstellung unmasstäblich und eingenordet)

