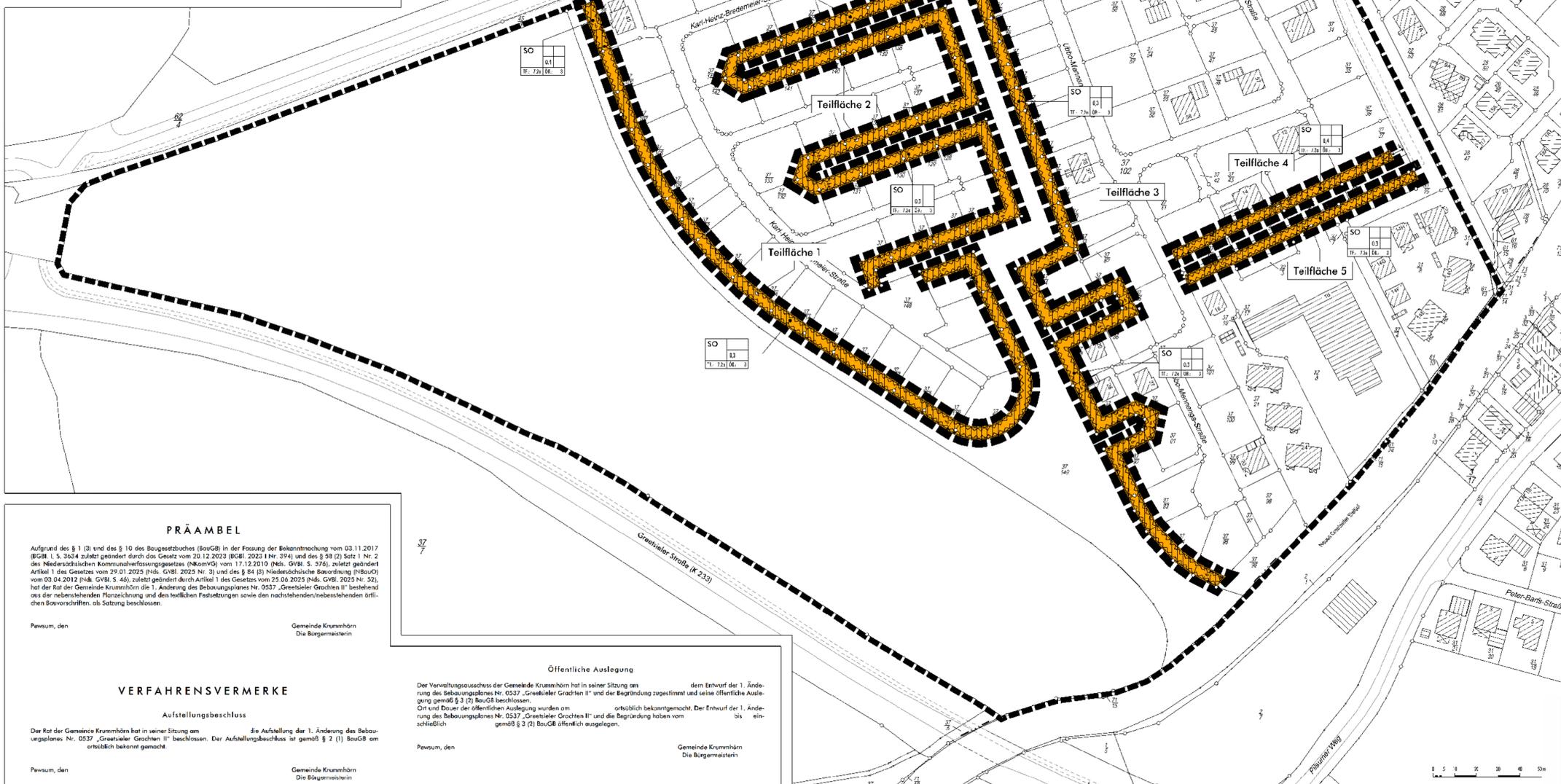


### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
  - Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,3 Grundflächenzahl
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

- Rechtliche Grundlagen**  
Als gesetzliche Grundlagen für dieses Bebauungsplan gelten:  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I, S. 394)  
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)  
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 174)  
 - Verordnung über die Ausweisung der Bauleistungs- und Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2023 (BGBl. I, S. 1802)  
 - Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)  
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I, Nr. 22)  
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NdsNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)  
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I, Nr. 22)  
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NdsNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
- Einsichtnahme in technische Vorschriften**  
Die den Festsetzungen der Bauleistungsplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Vorlegung der Gemeinde Krummhörn (Bathenerstraße 7, 76736 Piesow) eingesehen werden.
- Archäologische Bodenfunde**  
Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten oder folgenreichliche Bodenfunde (des insofern u. a. nach: Topografische, Höchstdruckvermessungen, Schicht- sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Staubbildungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NdsSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer oder dem örtlichen Dienst der Ortswachen Landeshilf als vordringlich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Untersucher der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeigung unverzüglich zu besetzen, bzw. für ihre Sicherung zu sorgen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- All- und Ableitungsveränderungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen**  
Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ableitungsveränderungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Ableitungsveränderungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Baumschutz**  
Bei Bauleistungen und Schutzmaßnahmen für Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauleistungen" und die R 588 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Bauleistungen der Forstwirtschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Abwärtstrasse, Straßenverlauf). Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.
- Artenenschutz**  
Im Rahmen der Umsetzung der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ getroffenen Festsetzungen sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 91 und § 94 NBauO zu beachten.
- Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen**  
Sollten bei der geplanten Bau- und Erdarbeiten Flächen der Baugrubensicherungsflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel wie Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGAN zu benachrichtigen.
- Räumungsfreiheiten (§ 6 der Satzung des 1. Entwässerungsverbandes Emden)**  
Entlang der neuen Grachten "II" ist eine freie Bauleistung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Artenschutzmaßnahmen zulässig. Bäume dürfen nicht näher als 10,00 m vor der oberen Böschungskante gepflanzt werden bzw. an diese herangewachsen Gebäude und sonstige Anlagen, z. B. Masten, Aufschümpfer, Aufgrabungen usw., dürfen nicht näher als 10,00 m von der oberen Böschungskante entfernt werden. Leitungen dürfen in diesem Gewässer nur mit Zustimmung des Verbandes und nur in solchen Tiefen verlegt werden, dass Baggerarbeiten nicht bedingungslos ausbleiben. Ausnahmen von diesem Beschränkungen des Grundgesetzes kann der Verband im begründeten Fällen zulassen. Stängelröhren und Uferverbände sind gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zu genehmigen und vom Entwässerungsverband zu gestalten.
- Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG)**  
Gemäß § 9 (2) NBauO gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrubensicherungsflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I, S. 394) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) und des § 84 (5) Niedersächsisches Bauordnungsgesetz (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), hat der Rat der Gemeinde Krummhörn die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden/nebenstehenden amtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Pewsum, den Gemeinde Krummhörn  
Die Bürgermeisterin

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ersatzlich bekannt gemacht.

Pewsum, den Gemeinde Krummhörn  
Die Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ und der Begründung zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Pewsum, den Gemeinde Krummhörn  
Die Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pewsum, den Gemeinde Krummhörn  
Die Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ ist gemäß § 10 (2) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ ist demnach rechtsverbindlich geworden.

Pewsum, den Gemeinde Krummhörn  
Die Bürgermeisterin

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ ist gemäß § 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Pewsum, den Gemeinde Krummhörn  
Die Bürgermeisterin

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Emden, Steinweg 6, 26721 Emden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Mai 2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überörtlichkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtliche Karte ist einwandfrei möglich.

Emden, den Hofmanns Vermessung  
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

Alt:  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

**Planverfasser**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ wurde ausgearbeitet von:

**planungsbüro**  
b u h r  
stadt landschaft freiraum

Leer, den Gemeinde Krummhörn  
Die Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Wolfgang Bühr

## Gemarkung Greetsiel Flur 11 Maßstab: 1 : 1.000

### Planunterlage

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Mai 2025

Verarbeitet durch: Alicja Hofmanns  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

**7. Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9(1) Nr.10 BauGB)**

7.3a Die innerhalb der Sondergebiete (SO) gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen sind als Grünflächen im Sinne des Baurechtsrechtes 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 in den Flächen zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m gemäß den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ÖB) (gemäß § 84 (3) NBauO)**

3. Innerhalb der Sondergebiete (SO) sind auf den gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen Einfriednungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) und/oder Zäune mit senkrechter Latung aus Holz oder anderen Materialien im Holzoptik bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Metallzäune (z. B. Maschendrahtzäune oder Doppelstabrostzäune) und andere Zäune ohne Holzoptik sind nur in Verbindung mit einer die Zaunhöhe entsprechenden, lebenden Schnitthecke auf der wasser- bzw. von der Nachbargrenze abgewandten Seite der Schnitthecke zulässig.

**Pflanzenliste für Schnitthecken**

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

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

## GEMEINDE KRUMMHÖRN

Ortsteil Greetsiel

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“

Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB  
Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

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

Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 11.08.2025 Entwurf

**planungsbüro**  
b u h r  
stadt landschaft freiraum

dip.-ing. wolfgang bühr • rater weg 8 • 26709 leer • tel. 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de