

Gemeinde Krummhörn

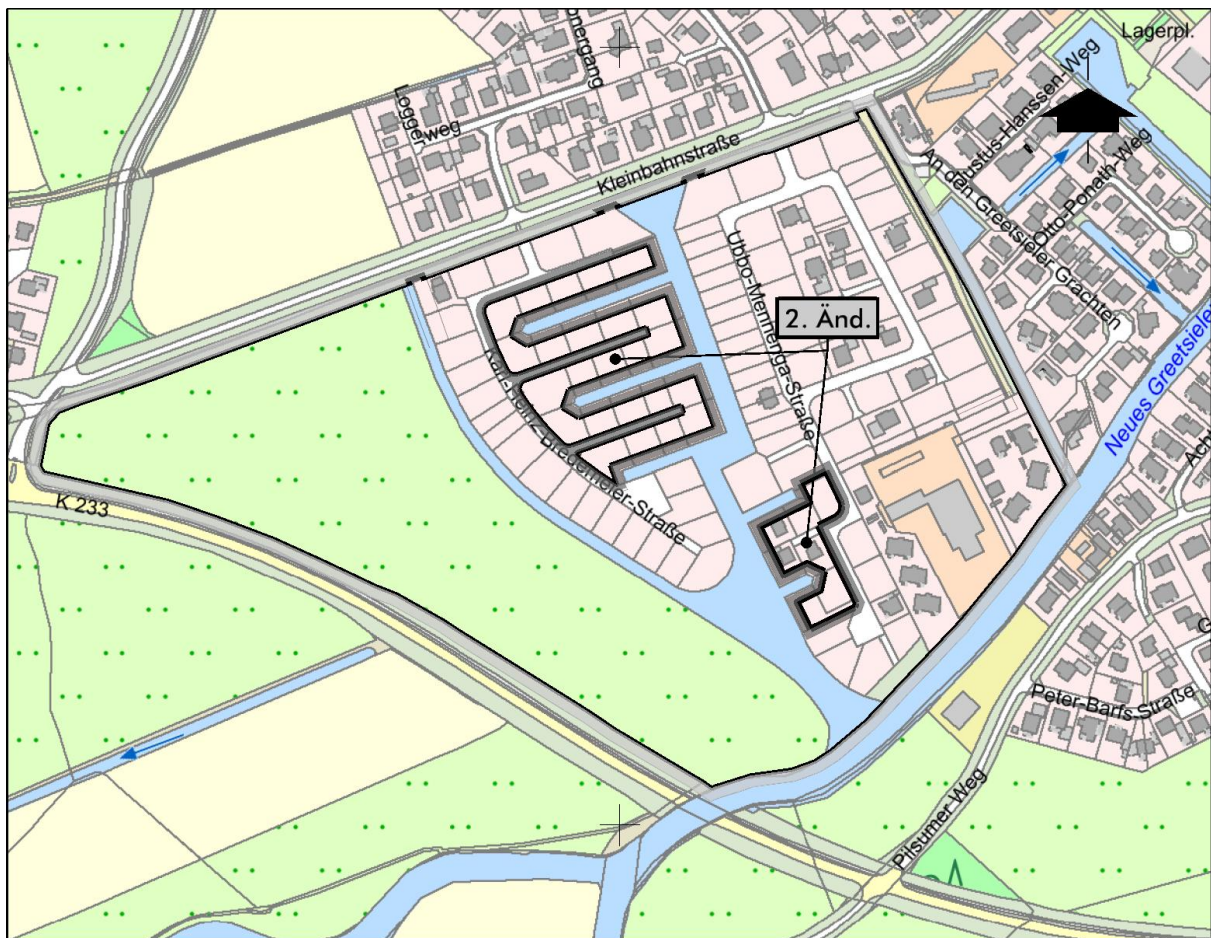
Ortsteil Greetsiel

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

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

BEGRÜNDUNG



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

Datum: 15.06.2026

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 2. 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	8
Anlagen	9 ff.

Begründung zur 2. 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 und Sonstige Sondergebiete (SO) 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 sind bestehende Probleme bei der Vermarktung von Grundstücken im Plangebiet. Hintergrund ist, dass eine Vielzahl der Grundstückkaufinteressenten sich neben einer Ferienhausvermietung die Option offenhalten möchten, ggfs. selbst dauerhaft oder zeitweise in Greetsiel zu leben, was bisher nur im gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen - Wohnen“ (SO₄) möglich ist. Um dem Wunsch der Grundstückkaufinteressenten nachfragegerecht zu entsprechen, soll das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO₁) in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen - Wohnen“ (SO₄) geändert werden. Im SO₄-Gebiet sind neben Ferienwohnungen, anders als im SO₁-Gebiet, u.a. auch sonstige Wohnungen und damit das Dauerwohnen oder auch eine Nutzung als Zweitwohnung, zulässig.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 0537 für den Bereich des derzeit festgesetzten SO₁-Gebiets, das aus zwei Teilflächen besteht, geändert werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 fördert das städtebauliche Ziel der Gemeinde Krummhörn, einen größeren Nachfragekreis für die Bauplätze im Plangebiet anzusprechen. Darüber hinaus fördert die Bebauungsplanänderung über die Weiterentwicklung des Projekts „Greetsieler Grachten“ einerseits die touristische Attraktivität Greetsiels, andererseits wird durch die Erweiterung von Möglichkeiten des Dauerwohnens/Nutzung als Zweitwohnung die Saisonabhängigkeit der örtlichen Wirtschaft entschärft.

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat am den Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung eine städtebaulich notwendige und sinnvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des beplanten Innenbereichs initiiert, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 also der Innenentwicklung dient, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 umfasst die Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0537 als Sondergebiet SO₁ (zwei Teilflächen) festgesetzt sind. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie 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

In der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 eingearbeitet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0537 festgesetzten Baugebiete (SO₁ bis SO₄) dargestellt. Aus der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 vorgesehenen Änderung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO₁) in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen - Wohnen“ (SO₄) resultiert, dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich ist.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist angesichts der im Rahmen der 2. Änderung nahezu unveränderten Nutzungsstruktur ((Sonstiges) Sondergebiet (SO)) im Plangebiet nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten zwei Teilflächen mit der Nutzung Sondergebiet SO₁ werden in Sonstiges Sondergebiet SO₄ berichtigt. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 verfolgte Änderung des Nutzungskataloges innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes, hat keine raumordnerischen Auswirkungen.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Einziger Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ stellt die Änderung der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO₁) in gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen – Wohnen“ (SO₄) dar. Die damit verbundene Änderung des zulässigen Nutzungskatalogs ermöglicht insbesondere die städtebaulich von der Gemeinde Krummhörn beabsichtigte Zulässigkeit des Dauerwohnens bzw. Nutzung als Zweitwohnung im Plangebiet. Der zulässige Nutzungskatalog entspricht dem der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0537 festgesetzten SO₄-Gebiete.

Das gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen – Wohnen“ (SO₄) dient Erholungszwecken und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen sowie dem sonstigen Wohnen.

In den festgesetzten SO₄-Gebieten sind allgemein zulässig:

- a) Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung dazu geeignet und bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- b) sonstige Wohnungen
- c) Anlagen für die Verwaltung von Ferienhäusern und -wohnungen
- d) Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- e) Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe
- f) Garagen und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

In den festgesetzten SO₄-Gebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- a) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienen
- b) Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Anlass für die Nutzungsänderung bildet die derzeitige schwache Nachfrage nach Ferienhausgrundstücken im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“. Aufgrund dessen sieht die Gemeinde Krummhörn es als städtebaulich geboten, die bestehende Nachfrage nach einer flexibleren Nutzung der vorhandenen bzw. zukünftigen Wohnungen im Plangebiet zu erhöhen und damit die Realisierung des Gesamtvorhabens „Greetsieler Grachten“ zu fördern. Diese städtebauliche Maßnahme dient der Entwicklung eines bestehenden Baugebietes und damit der Innenentwicklung. Mit der geplanten Flexibilisierung der zulässigen Wohnnutzung erhofft sich die Gemeinde Krummhörn auch eine ausgeglichene Bevölkerungszahl im Ortsteil Greetsiel über das Jahr gesehen und somit eine Entschärfung der Saisonabhängigkeit der örtlichen Wirtschaft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung eine städtebaulich notwendige und sinnvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des beplanten Innenbereichs initiiert, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 also der Innenentwicklung dient, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind (Größe Plangebiet: 15.771 m² x GRZ 0,3 = Grundfläche rd. 4.732 m²). Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Ergebnis sind infolge der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Umweltbelange zu erwarten.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ und der für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 "Greetsieler Grachten II" gemäß § 84 (3) NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Öffentliche Belange

Öffentliche Belange werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die verkehrliche und technische Erschließung sind nicht zu erwarten.

Gefördert wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ einerseits die touristische Attraktivität Greetsiels, andererseits wird durch die Erweiterung von Möglichkeiten des Wohnens über die reine Ferienwohnnutzung hinaus, die Saisonabhängigkeit der örtlichen Wirtschaft entschärft. Die flexiblere Ausgestaltung der zulässigen Wohnnutzungsformen ermöglicht nicht nur wie bisher die Nutzung der Wohnungen im Plangebiet als Ferienwohnung, sondern ermöglicht auch das Dauerwohnen und die Nutzung als Zweitwohnung.

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. Den Eigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 geplanten zusätzlichen Zulässigkeit des Dauerwohnens und der Nutzung als Zweitwohnung deutlich mehr Flexibilität eingeräumt. Dies soll die Kaufanreize für die Grundstücke im Plangebiet erhöhen und die Weiterentwicklung des geplanten Baugebietes fördern. Die privaten Belange werden insgesamt gefördert.

3. Flächenbilanz

Die von der 2. Änderung erfassten Flächen weisen eine Größe von 15.771 m² auf und werden von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO₁) in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen – Wohnen“ (SO₄) geändert.

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

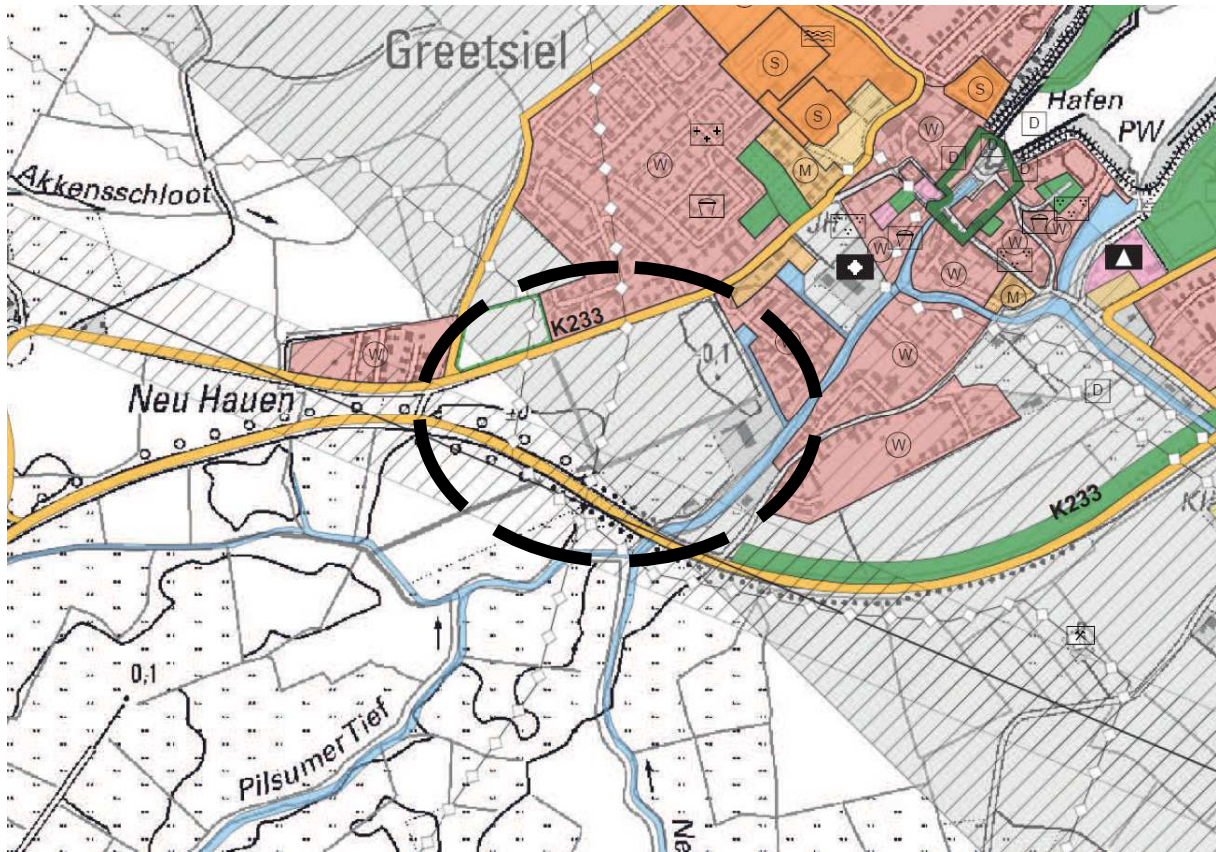


Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Pewsum, den

.....
Die Bürgermeisterin

Anlage 1a: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummhörn mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. 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 eingeordnet)

