



Gemeinde Krummhörn  
Ortsteil Greetsiel  
Bürgerinformation

Greetsiel, 30.10.2024

Diedrich Janssen, Dipl.-Ing. Raumplanung, Dipl.-Ing. Architektur (FH)  
Lea Fobel, M.Sc. Population Studies, M.Sc. Sociology and Social Research

# Ablauf des Abends

17:00 Uhr Aushang der Konzeptkarten

18:00 Uhr Begrüßung und Vortrag zum  
Entwicklungskonzept

18:45 Uhr Fragen & Antworten

# Anlass

1. Masterplan Greetsiel
  - Wie kann die touristische Entwicklung mit der Lebensqualität der lokalen Bevölkerung in Einklang gebracht werden?
  - Entwicklungskonzept Wohnen/ Ferienwohnen als Teil einer gesamtörtlichen Strukturüberprüfung
2. Änderungen im Planungsrecht bzgl. Ferienwohnen
3. Planungsrechtliche Absicherung der Nutzungsstruktur entsprechend der Zielsetzungen der Gemeinde

# Ziele der städtebaulichen Planung

- Analyse der Nutzungs- und Bebauungsstruktur für einen Überblick über die aktuelle Situation im Bereich Ferienwohnen
  - Ermöglichung von nachhaltiger Nutzung für Ferienwohnen bei gleichzeitiger Sicherung von Wohnen
- Entwurf eines **Entwicklungskonzeptes Wohnen/ Ferienwohnen**
- ggf. Überführung in verbindliche Bauleitplanung und dadurch eine planungsrechtliche Absicherung der Nutzung „Ferienwohnen“



# Bestandsanalyse Greetsiel



Bildquelle: greetsiel24.de

# Methode und Analyse

## Vorgehensweise

- Analyse der bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne
- Erhebung einer Bestandsanalyse zum Anteil Ferienwohnen (Webrecherche und Befahrung)
- Abgleich der Bestandsanalyse
  - mit statistischen Daten der Gemeinde
  - mit dem Expertenwissen der örtlichen Ratsherren
- Gemeinsame Erarbeitung einer Entwicklungsperspektive

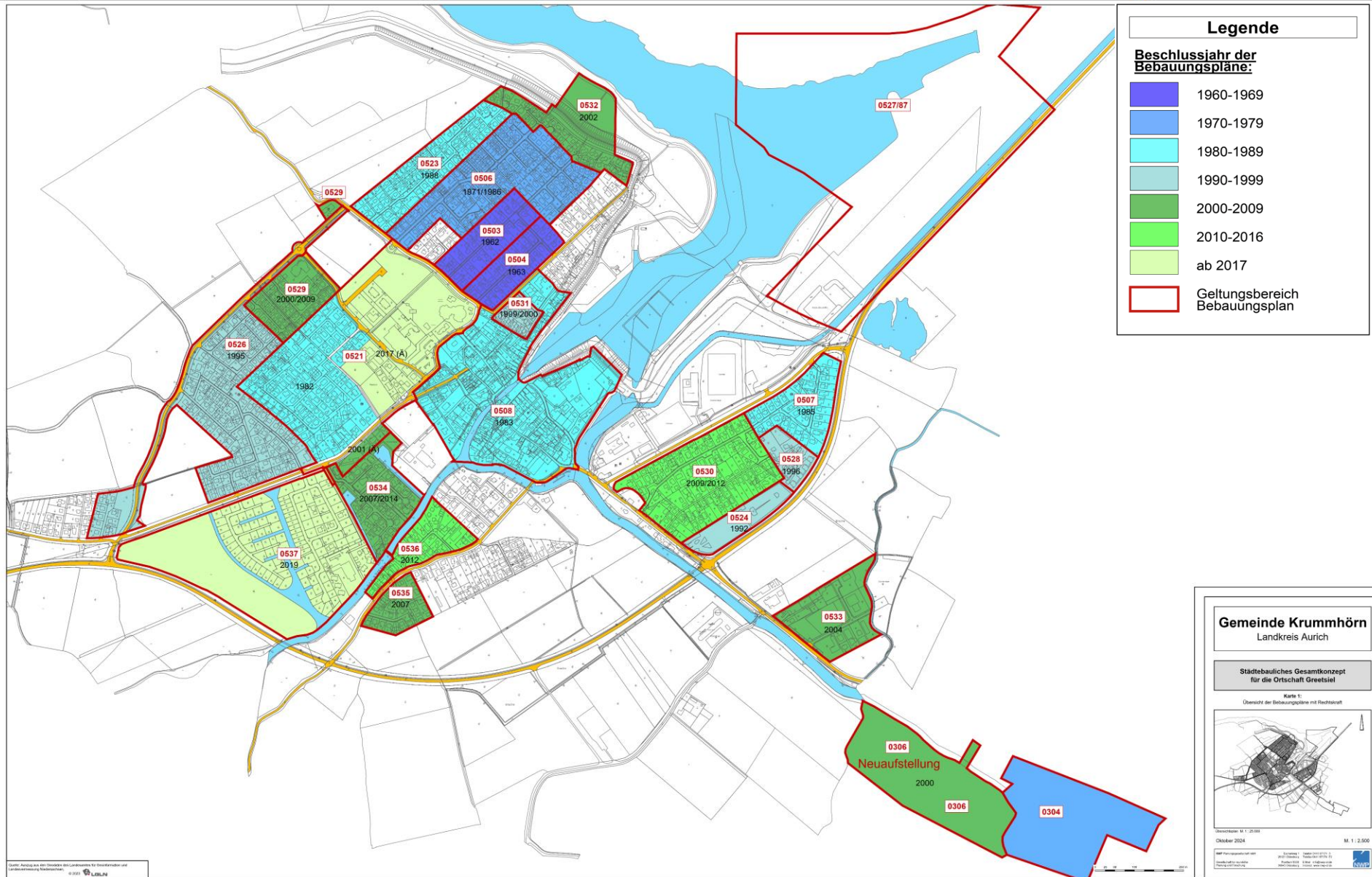
# Entwicklungsperspektive für Greetsiel

## Zusammenfassung der Entwicklungsperspektive

- Bereiche, die bereits deutlich durch Ferienwohnen geprägt werden, sollten als sonstige Sondergebiete festgesetzt werden
- Bestehende Ferienwohnungen und -häuser sollen möglichst gesichert werden
- Bereiche gemäß § 34 BauGB sollten in die Konzepterstellung aufgenommen und künftig planungsrechtlich gesteuert werden
- Anzahl und Gestaltung von Ferienwohnen soll geregelt werden
- Die Kleinteiligkeit von Greetsiels Siedlungsgebieten soll möglichst beibehalten werden
- Es sollen keine neuen, reinen Ferienwohngebiete ohne Wohnen entstehen
- Ferienwohnnutzungen sollen untergeordnet in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sein



# Beschlussjahr der Bebauungspläne



**Gemeinde Krummhörn**  
Landkreis Aurich

**Städtebauliches Gesamtkonzept für die Ortschaft Greetsiel**

Karte 1:  
Übersicht der Bebauungspläne mit Rechtskraft

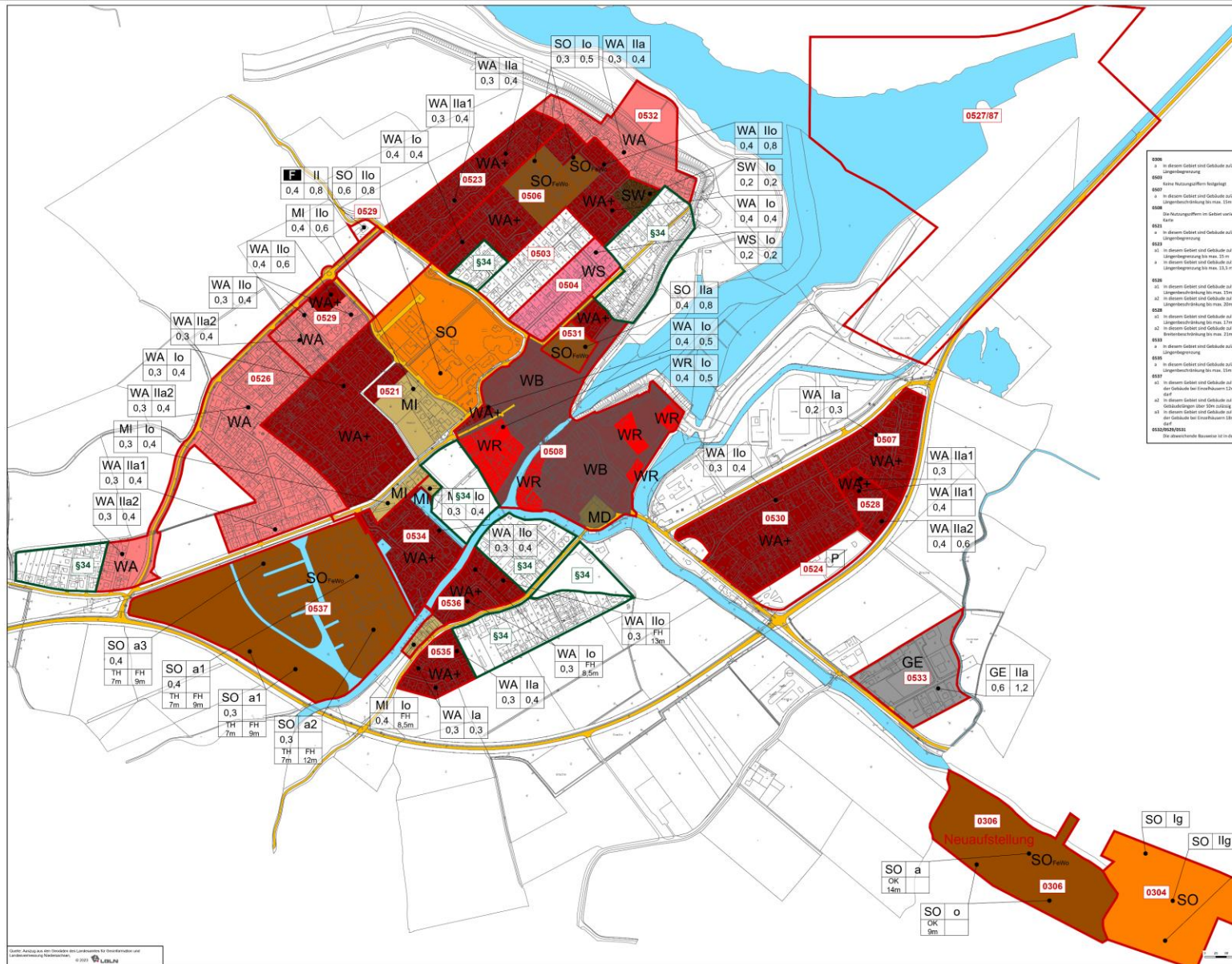
Übersichtsplan M 1: 25.000  
Oktober 2024 M 1: 2.500

LEUP

Quelle: Anlage an den Bescheid des Landkreises für Ortsentwicklung und Landschaftspflege/Flächennutzungsplanung. © 2024 LEUP



# Nutzungsziffern der Bebauungspläne



### Legende

**Art der baulichen Nutzung:**

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeines Wohngebiet, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen sind
- WA+ Allgemeines Wohngebiet, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen sind
- WB Besondere Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- MD Dorfgebiete
- GE Gewerbegebiete
- SO Sonstige Sondergebiete
- SO FeWo Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Ferienwohnungen/ Ferienhäuser
- SW Wochenendhausgebiet
- F Feuerwehr

**Maß der baulichen Nutzung:**

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- TH 7m Traufhöhe
- FH 12m Firsthöhe

**Bauweise:**

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

**Sonstiges:**

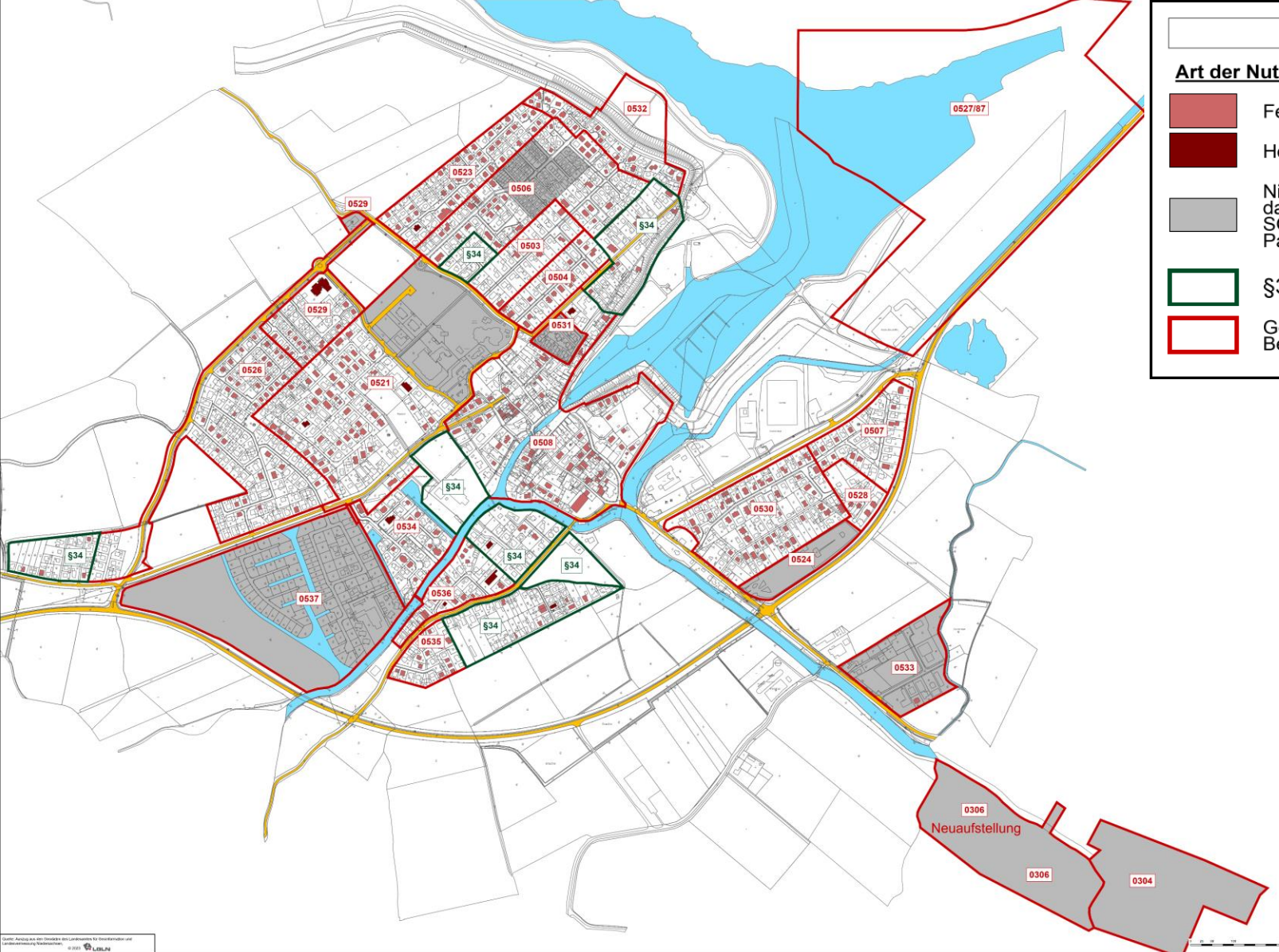
- §34 BauGB
- Geltungsbereich Bebauungsplan

0500 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0501 keine Nutzungserfüllung bezieht  
0502 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0503 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0504 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0505 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0506 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0507 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0508 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0509 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0510 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0511 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0512 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0513 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0514 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0515 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0516 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0517 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0518 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0519 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0520 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0521 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0522 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0523 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0524 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0525 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0526 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0527/87 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0528 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0529 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0530 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0531 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0532 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0533 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0534 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0535 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0536 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0537 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0538 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0539 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0540 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0541 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0542 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0543 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0544 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0545 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0546 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0547 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0548 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0549 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0550 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0551 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0552 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0553 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0554 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0555 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0556 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0557 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0558 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0559 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0560 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0561 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0562 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0563 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0564 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0565 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0566 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0567 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0568 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0569 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0570 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0571 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0572 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0573 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0574 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0575 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0576 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0577 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0578 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0579 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0580 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0581 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0582 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0583 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0584 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0585 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0586 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0587 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0588 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0589 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0590 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0591 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0592 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0593 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0594 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0595 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0596 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0597 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0598 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0599 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig  
0600 in diesem Gebiet sind Gebäude zulässig

Quelle: Anlage an den Bescheid über Landkarten für Orientierung und Veranschaulichung der Bebauungspläne. © 2024 LUBJG



# Nutzung Ferienwohnen



### Legende

**Art der Nutzung:**

- Ferienwohnen
- Hotel
- Nicht betrachtet, da GE, SO FeWo, SO Einzelhandel, SO Parken
- §34 BauGB
- Geltungsbereich Bebauungsplan

**Gemeinde Krummhörn**  
Landkreis Aurich

---

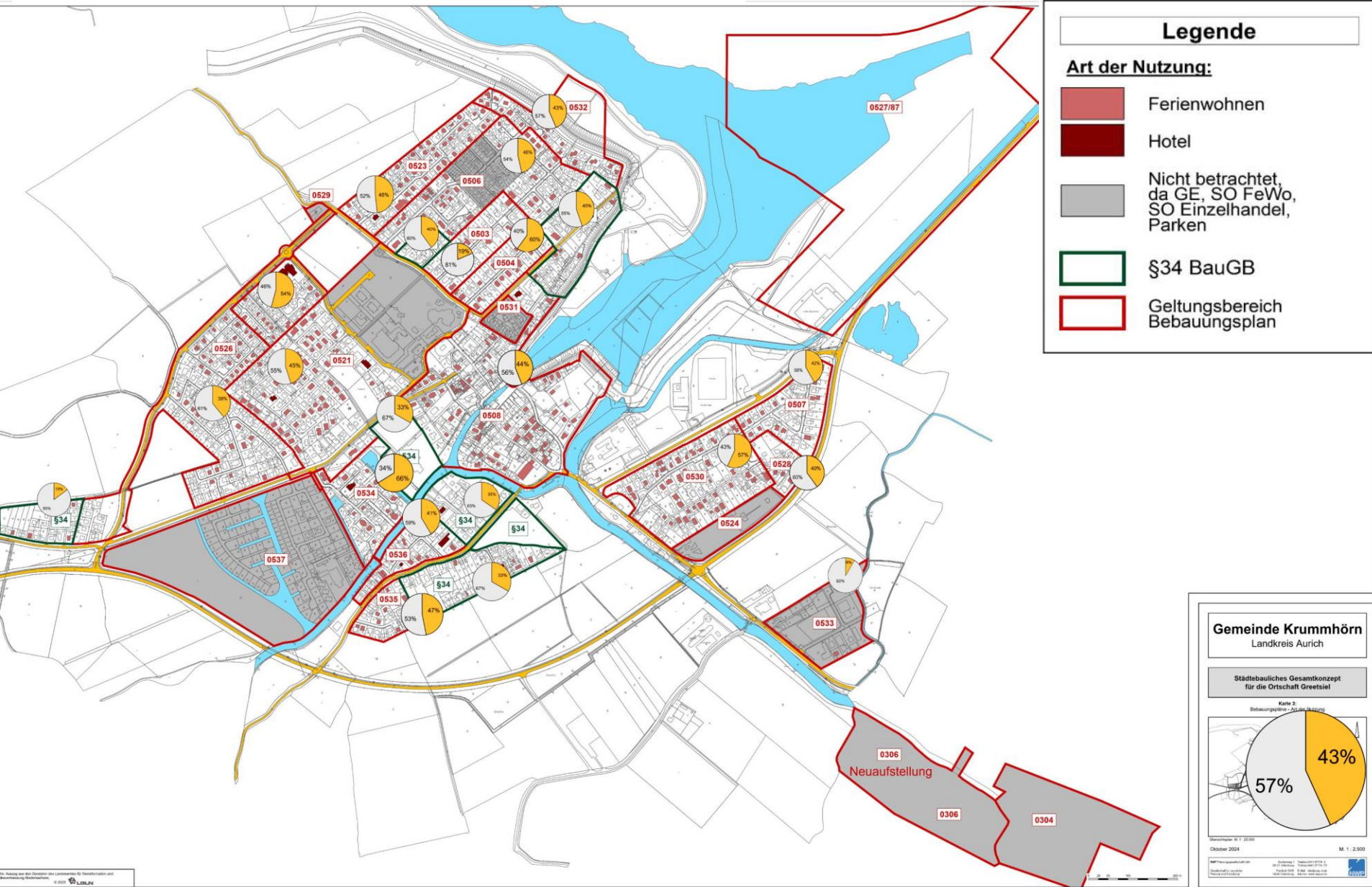
**Städtebauliches Gesamtkonzept  
für die Ortschaft Greetsiel**

Karte 2:  
Bebauungspläne - Art der Nutzung

November 2024 M 1: 25.000  
 M 1: 2.500  
 Oktober 2024

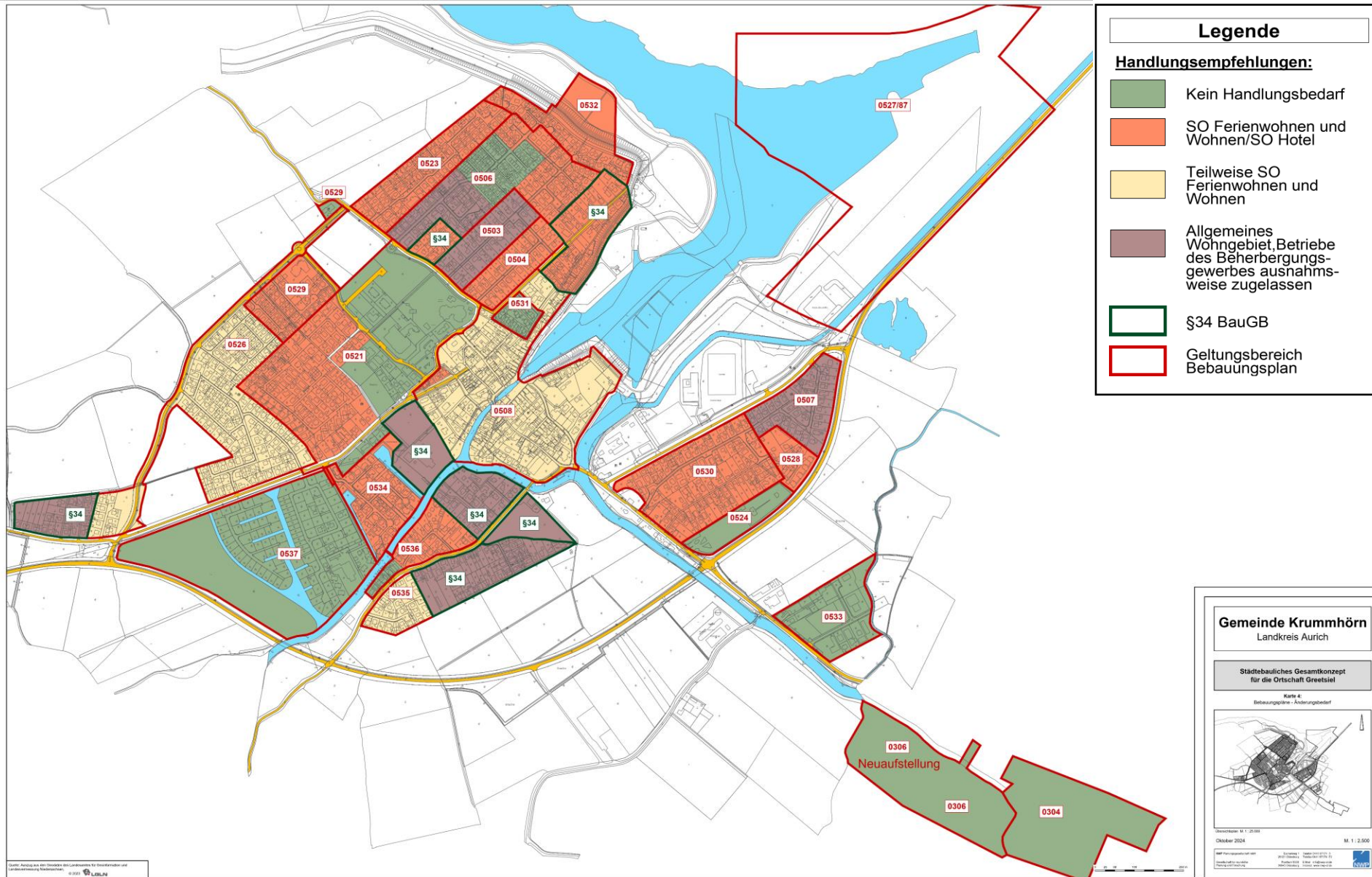
Quelle: Analyse aus dem Bestand des Landesamtes für Denkmalpflege und Landschaftsplanung Greetsiel © 2024 LUBLAG

# Nutzung Ferienwohnen





# Handlungsempfehlungen



**Legende**

**Handlungsempfehlungen:**

- Kein Handlungsbedarf
- SO Ferienwohnen und Wohnen/SO Hotel
- Teilweise SO Ferienwohnen und Wohnen
- Allgemeines Wohngebiet, Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen
- §34 BauGB
- Geltungsbereich Bebauungsplan

**Gemeinde Krummhörn**  
Landkreis Aurich

**Städtebauliches Gesamtkonzept für die Ortschaft Greetsiel**

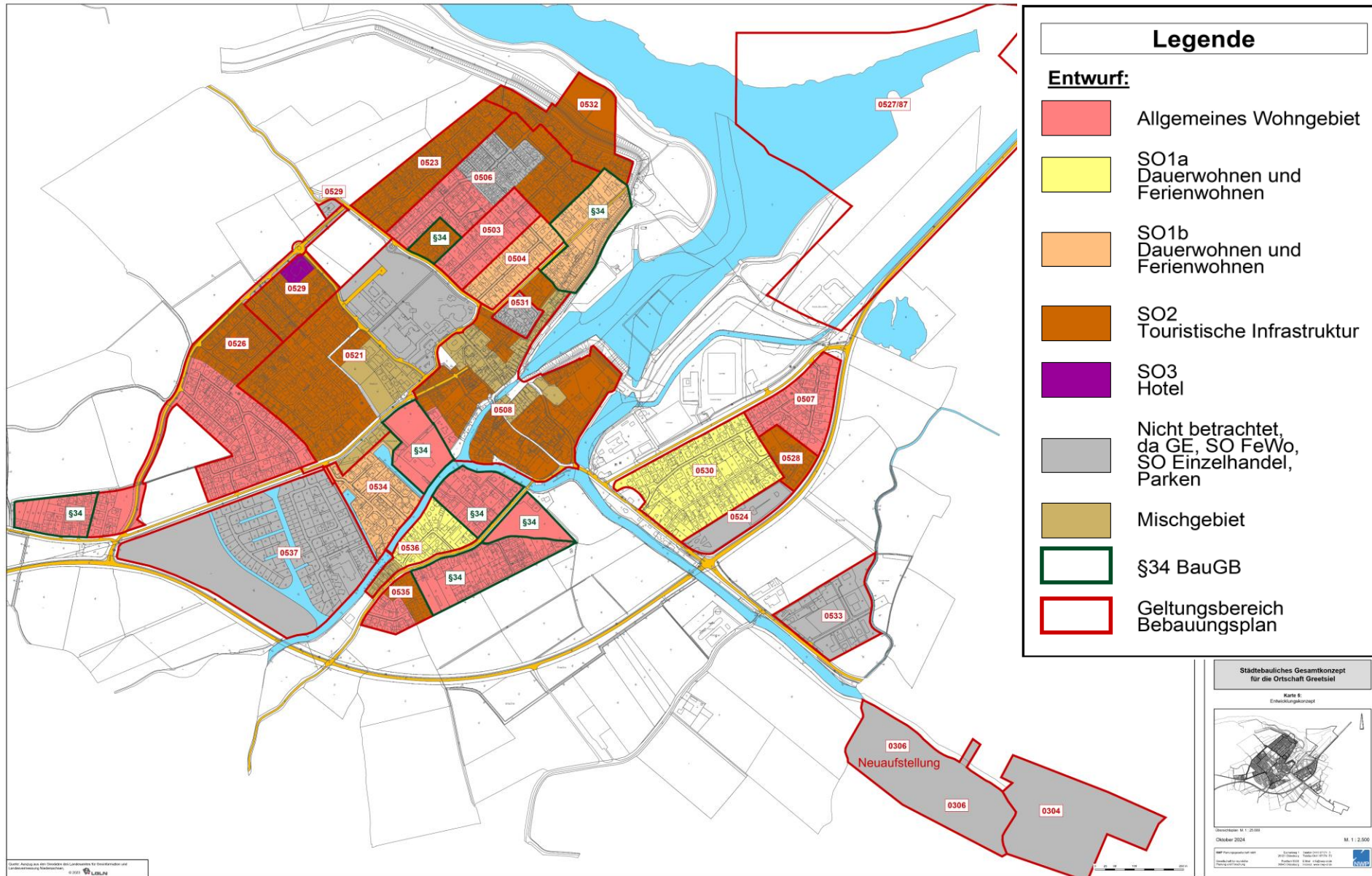
Karte 4  
Bebauungspläne - Änderungsbedarf

Stand: Oktober 2024 M 1: 2.500

© 2024 NWP

Quelle: Analyse von den Behörden des Landkreises für Ortsentwicklung und Landschaftsplanung/Managementplan. © 2024 LUBJG

# Zielkonzept



### Legende

**Entwurf:**

- Allgemeines Wohngebiet
- SO1a Dauerwohnen und Ferienwohnen
- SO1b Dauerwohnen und Ferienwohnen
- SO2 Touristische Infrastruktur
- SO3 Hotel
- Nicht betrachtet, da GE, SO FeWo, SO Einzelhandel, Parken
- Mischgebiet
- §34 BauGB
- Geltungsbereich Bebauungsplan

Städtebauliches Gesamtkonzept für die Ortschaft Greetsiel

Karte 6: Entwicklungskonzept

Standortplan M 1:25.000

Oktober 2024 M 1: 2.500

LEP Planungsbüro für den Raum Greetsiel  
 26120 Greetsiel, Am Markt 1  
 Telefon: 04431 2211-0  
 Telefax: 04431 2211-10  
 E-Mail: info@lepp.de  
 www.lepp.de

Quelle: Anlage an den Bescheid des Landrates für Dienstleistungen und Umwidmungsberechtigungen © 2024 LUBJG

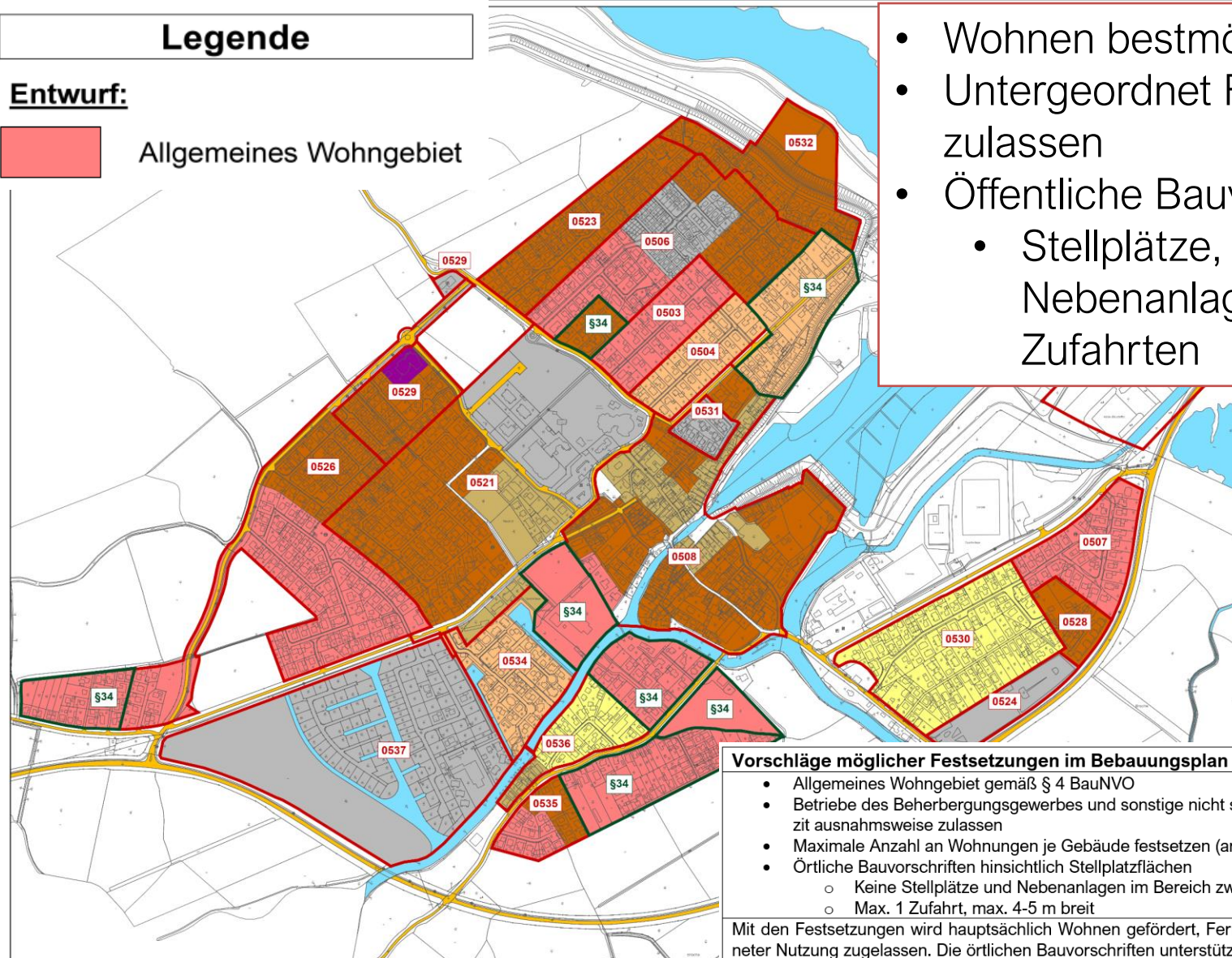


# Zielsiedlungskonzept Allgemeines Wohngebiet

## Legende

### Entwurf:

Allgemeines Wohngebiet



- Wohnen bestmöglich erhalten
- Untergeordnet Ferienwohnen zulassen
- Öffentliche Bauvorschriften
  - Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten

### Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe explizit ausnahmsweise zulassen
- Maximale Anzahl an Wohnungen je Gebäude festsetzen (an Bestand orientiert)
- Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Stellplatzflächen
  - Keine Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen Straße und Baugrenze
  - Max. 1 Zufahrt, max. 4-5 m breit

Mit den Festsetzungen wird hauptsächlich Wohnen gefördert, Ferienwohnen jedoch in untergeordneter Nutzung zugelassen. Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen bei der Gestaltung des Gebietes, um den Eindruck des allgemeinen Wohngebietes zu erhalten.





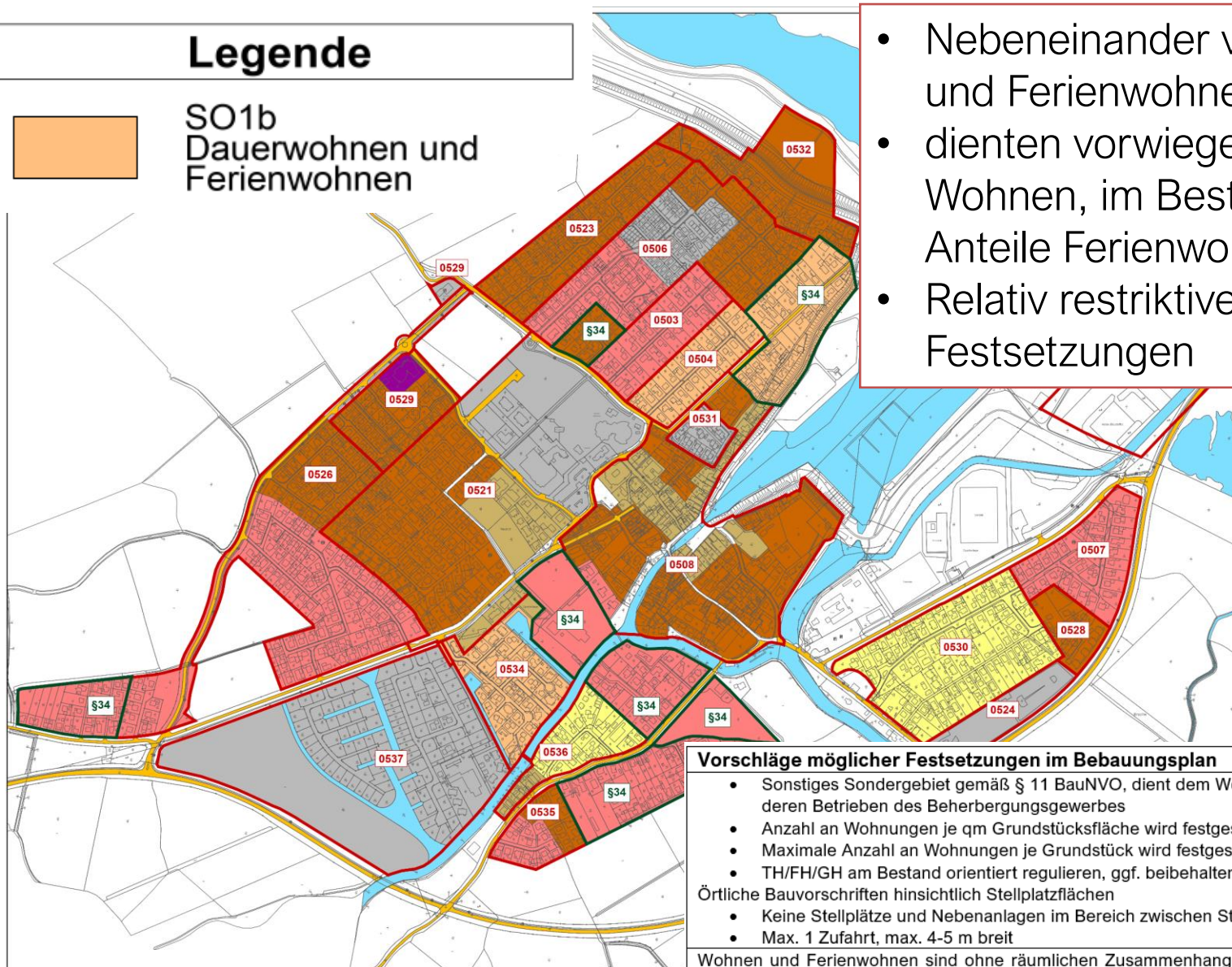


# Zielsiedlungskonzept 1b Wohnen und Ferienwohnen

## Legende



SO1b  
Dauerwohnen und  
Ferienwohnen



- Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen
- dienen vorwiegend dem Wohnen, im Bestand hohe Anteile Ferienwohnen
- Relativ restriktive Festsetzungen

### Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, dient dem Wohnen, Ferienwohnen und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes
  - Anzahl an Wohnungen je qm Grundstücksfläche wird festgesetzt
  - Maximale Anzahl an Wohnungen je Grundstück wird festgesetzt
  - TH/FH/GH am Bestand orientiert regulieren, ggf. beibehalten, max. 2 Vollgeschosse
- Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Stellplatzflächen
- Keine Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen Straße und Baugrenze
  - Max. 1 Zufahrt, max. 4-5 m breit

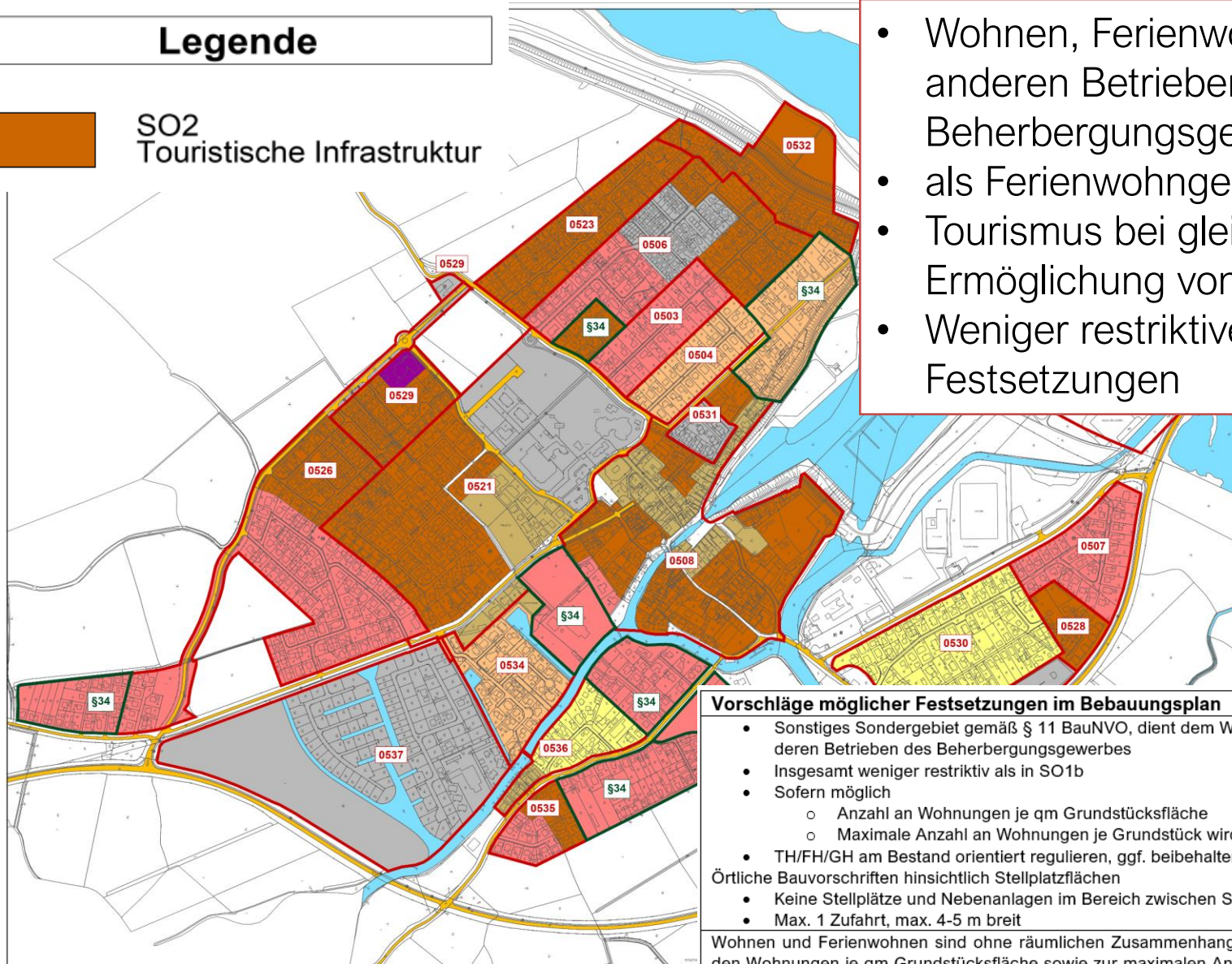
Wohnen und Ferienwohnen sind ohne räumlichen Zusammenhang zulässig. Die Festsetzungen zu den Wohnungen je qm Grundstücksfläche sowie zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten orientiert sich am Bestand, ist jedoch grundsätzlich weniger restriktiv als in den SO1a und SO1b.



# Zielsiedlungskonzept SO2 Touristische Infrastruktur

## Legende

SO2  
Touristische Infrastruktur



- Wohnen, Ferienwohnen und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- als Ferienwohngebiet intendiert
- Tourismus bei gleichzeitiger Ermöglichung von Wohnen
- Weniger restriktive Festsetzungen

### Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

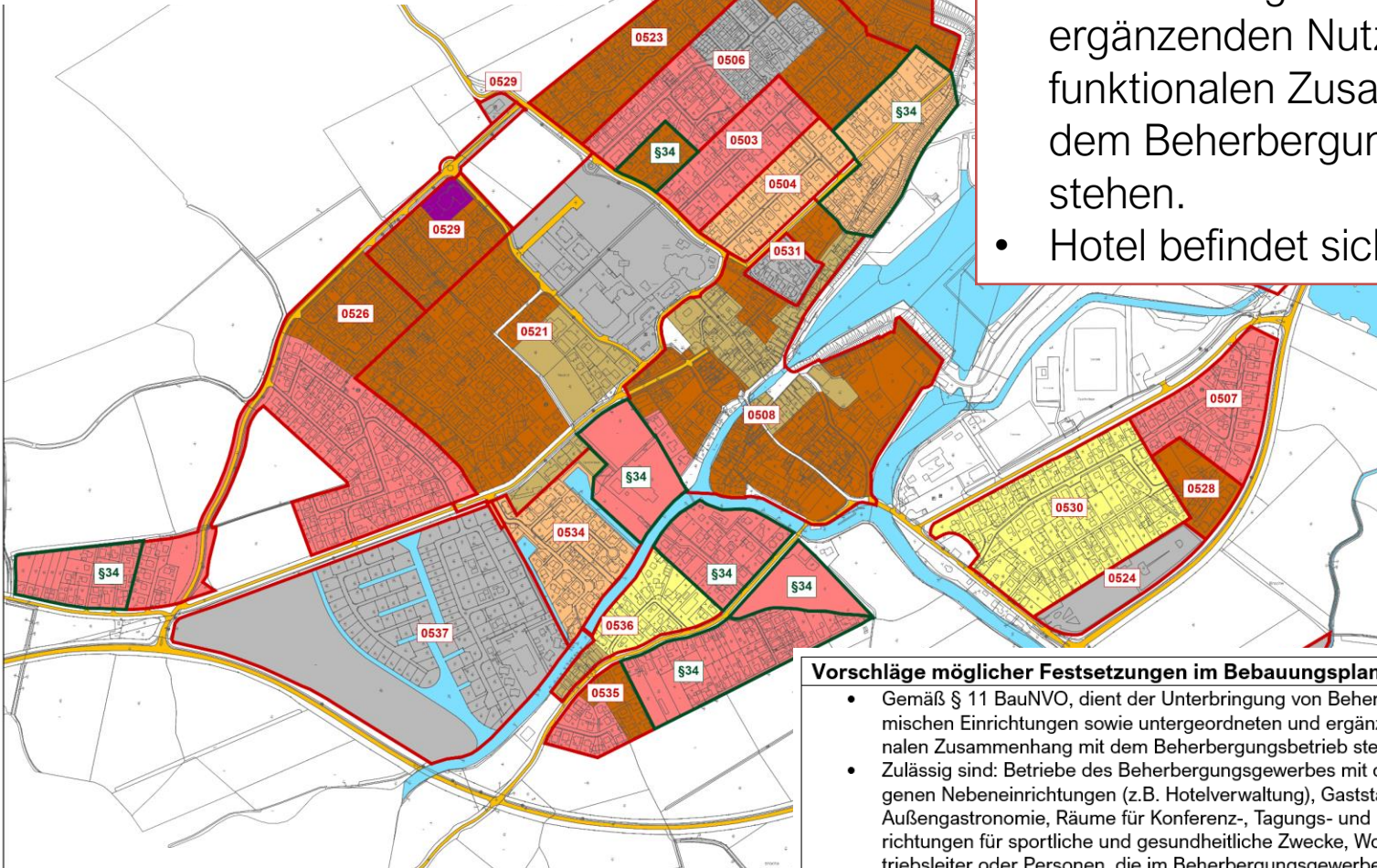
- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, dient dem Wohnen, Ferienwohnen und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes
  - Insgesamt weniger restriktiv als in SO1b
  - Sofern möglich
    - Anzahl an Wohnungen je qm Grundstücksfläche
    - Maximale Anzahl an Wohnungen je Grundstück wird festgesetzt
  - TH/FH/GH am Bestand orientiert regulieren, ggf. beibehalten
- Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Stellplatzflächen
- Keine Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen Straße und Baugrenze
  - Max. 1 Zufahrt, max. 4-5 m breit

Wohnen und Ferienwohnen sind ohne räumlichen Zusammenhang zulässig. Die Festsetzungen zu den Wohnungen je qm Grundstücksfläche sowie zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten orientiert sich am Bestand, ist jedoch grundsätzlich weniger restriktiv als in den SO1a und SO1b.



# Zielsiedlungskonzept SO3 Hotel

## Legende

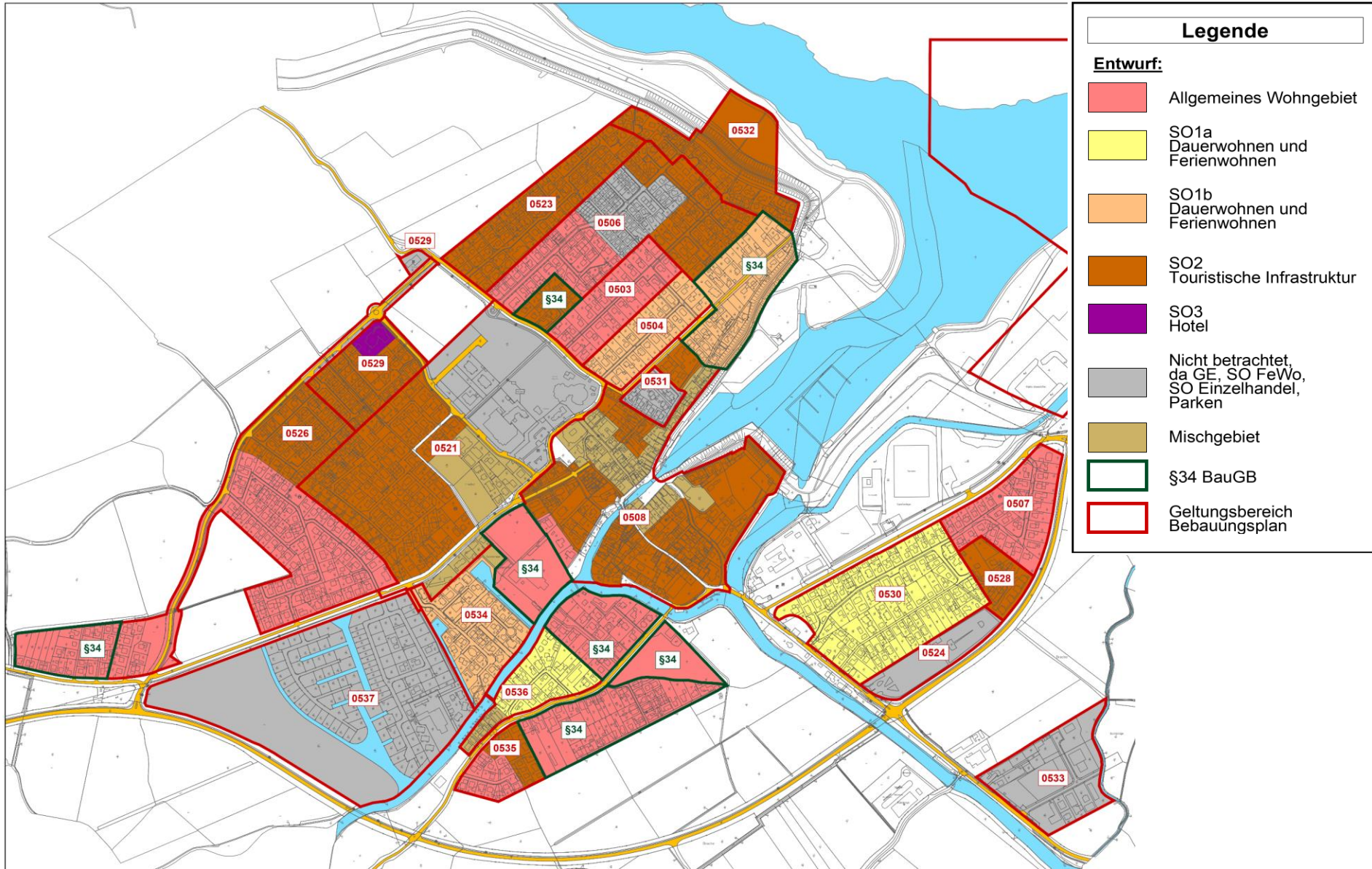


- dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen.
- Hotel befindet sich im Bestand

### Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Gemäß § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen.
- Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Hotelverwaltung), Gaststätten und Restaurantbetriebe mit Außengastronomie, Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb, Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- TH/FH/GH am Bestand orientiert festsetzen





# Ausblick

## Wie geht es weiter?

1. Finalisierung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
2. Beratung in Gremien
3. Aufstellungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung
4. Bürgerinformation und Beteiligung im weiteren Planverfahren



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie Fragen oder Anmerkungen?