



# **Städtebauliches Entwicklungskonzept Wohnen/Ferienwohnen**

Zustimmung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept

# Anlass und Ziel der Planung

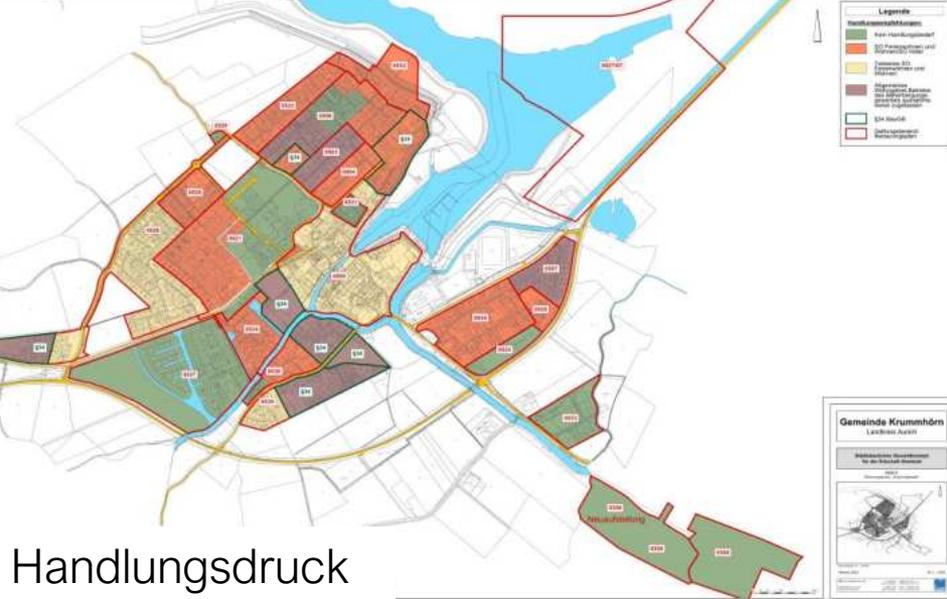
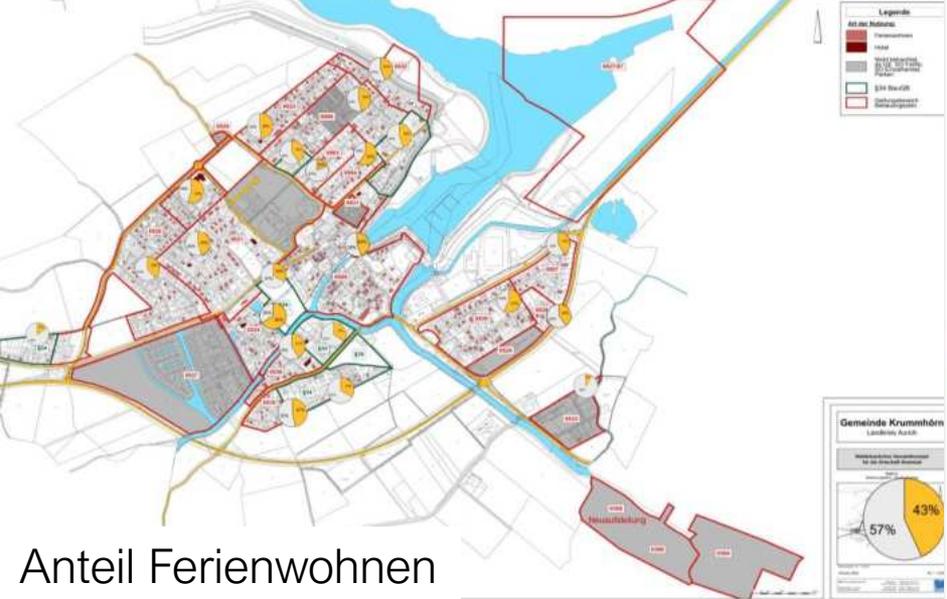
1. Einklang von Touristische Entwicklung und örtliche Lebensqualität
  - Wie kann die touristische Entwicklung mit der Lebensqualität der lokalen Bevölkerung in Einklang gebracht werden?
  - Entwicklungskonzept Wohnen/ Ferienwohnen als Teil einer gesamtörtlichen Strukturüberprüfung
2. Änderungen im Planungsrecht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

# Methode und Analyse

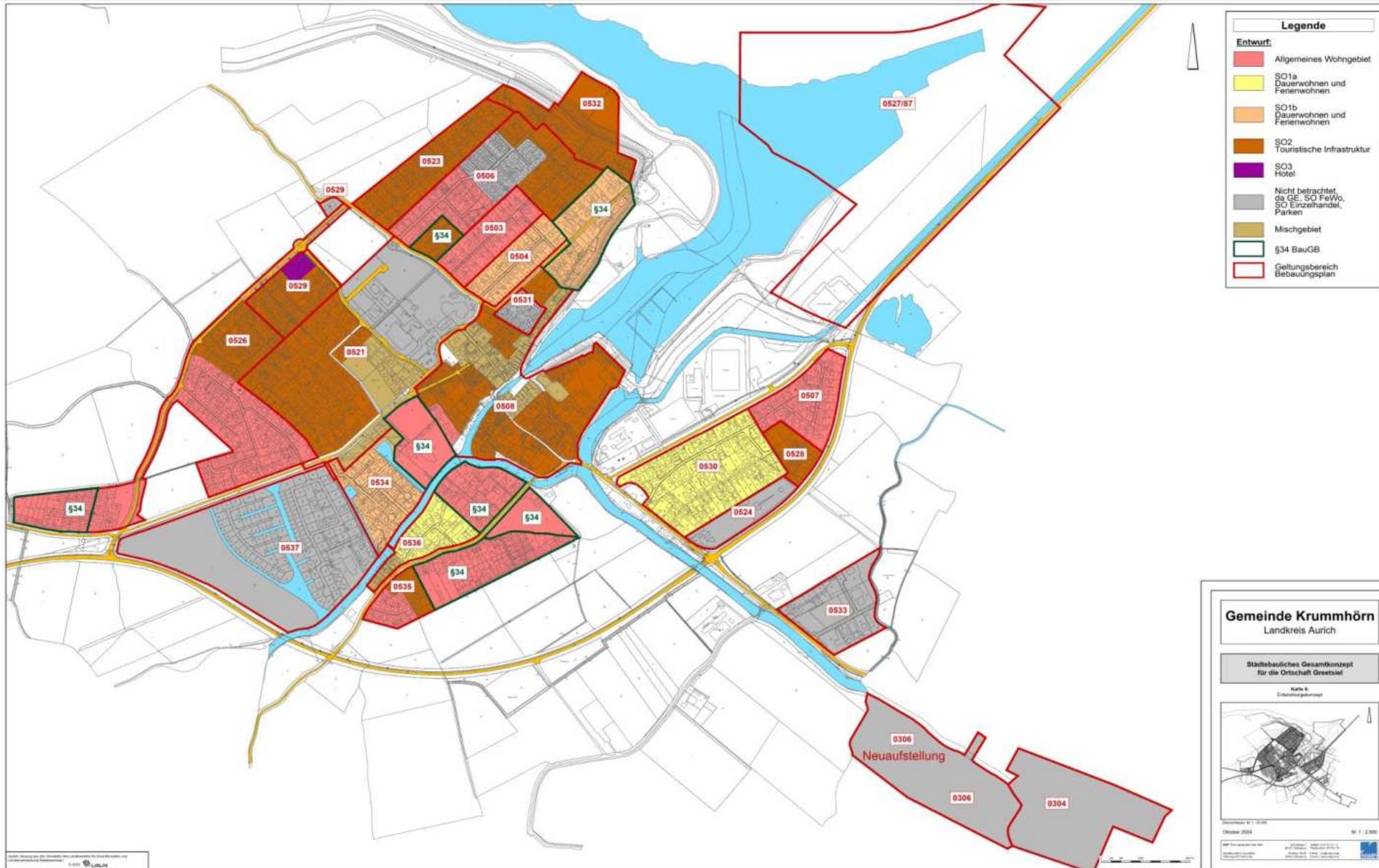
## Vorgehensweise

- 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
- Bürgerinformationsveranstaltungen

# Übersicht der entwickelten Bestandskarten



# Zielkonzept vor der Bürgerbeteiligung



**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, SO Parken
- Mischgebiet
- §34 BauGB
- Geltungsbereich Bebauungsplan

**Gemeinde Krummhörn**  
Landkreis Aurich

**Städtebauliches Gesamtkonzept für die Ortschaft Grootzell**

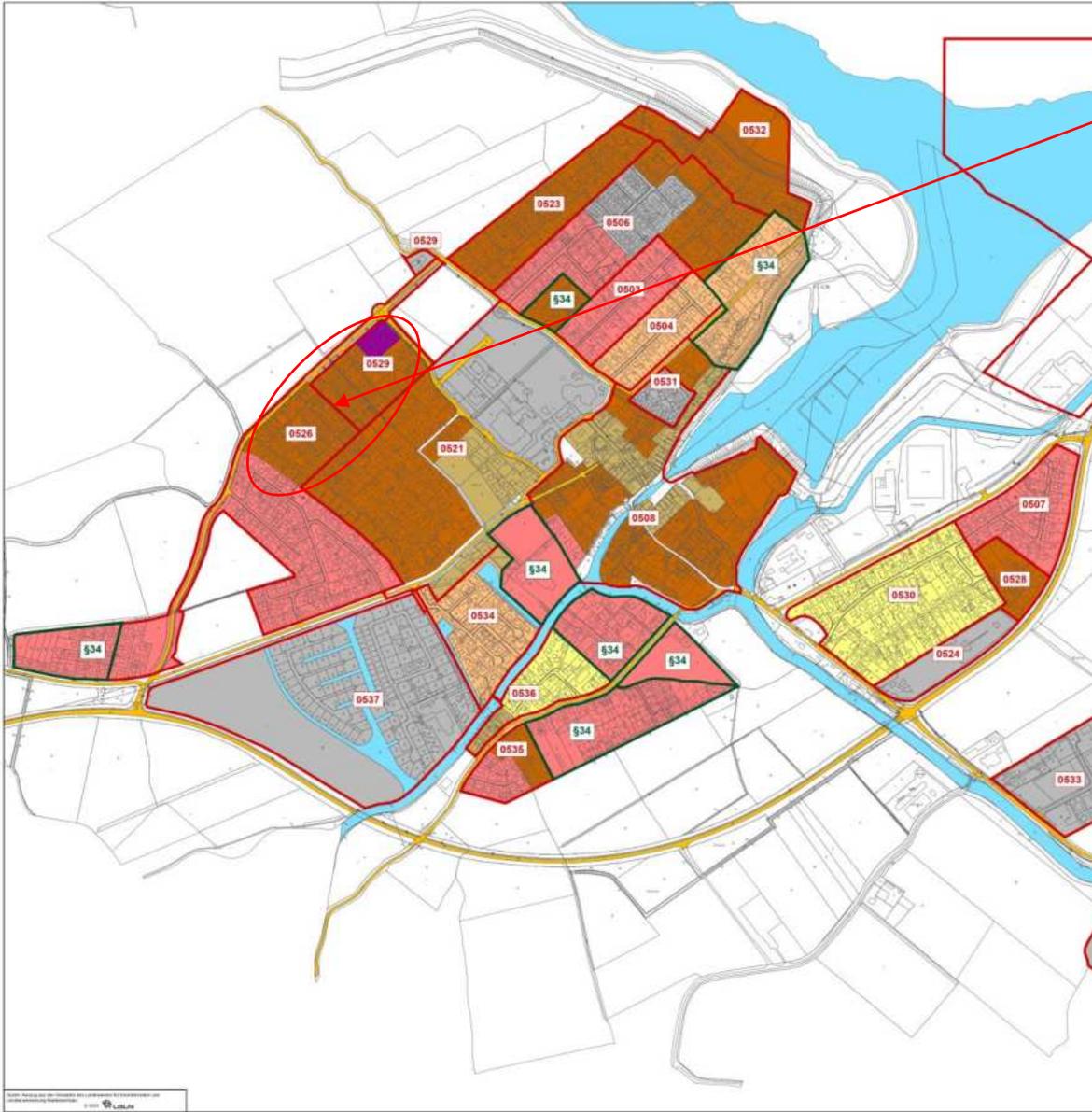
Karte 6  
Erläuterungsbogen

Oktober 2014 M 1 : 2.500

© 2014 NWP

Quelle: Antrag zur Umsetzung des Städtebaulichen Gesamtkonzepts für die Ortschaft Grootzell im Landschaftsplan Grootzell

# Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung



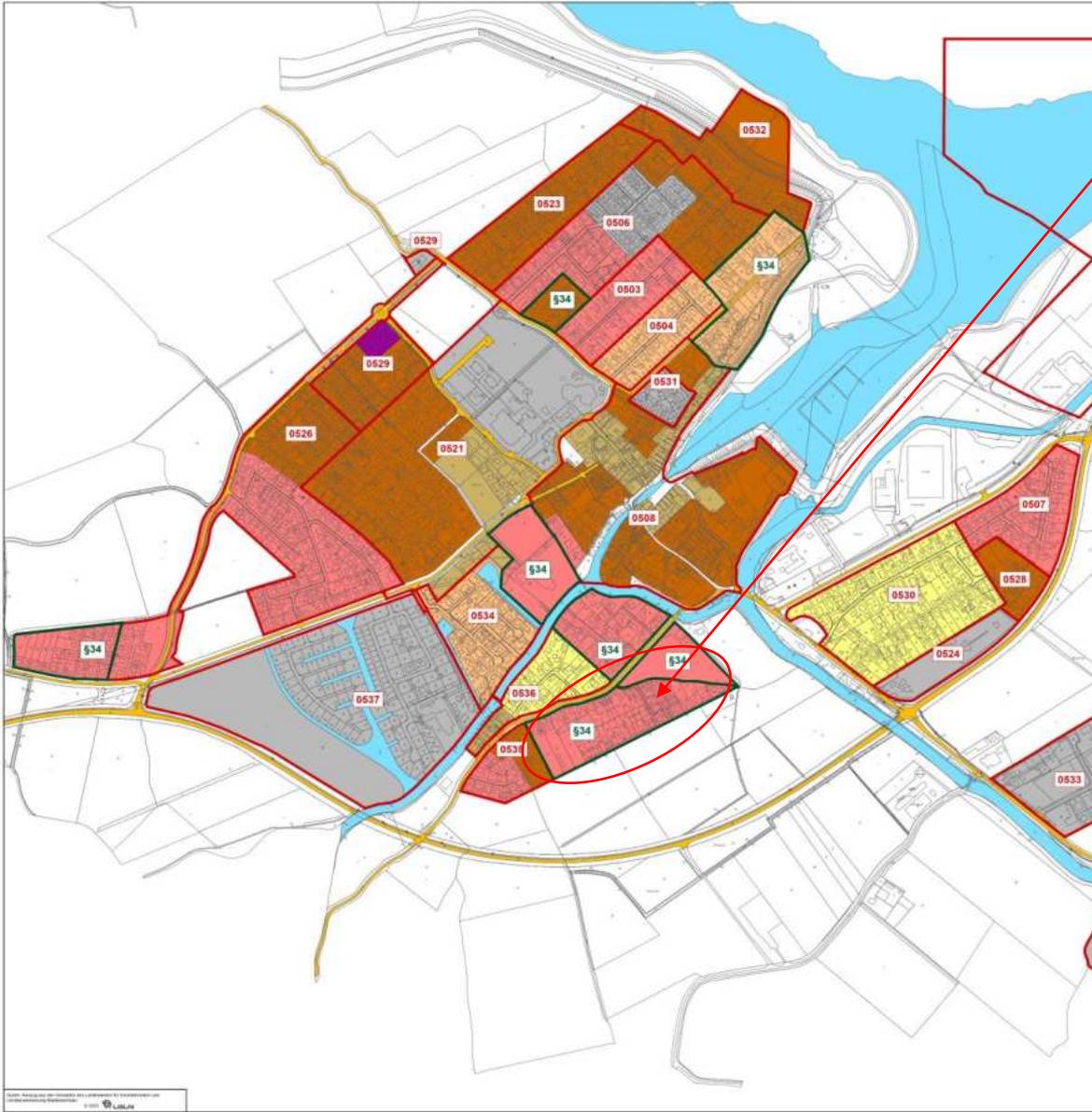
**B0526 + 0529  
(Aalring, Ankerstraße)**

Seit jeher Mischung  
Ferienwohnen und Wohnen  
Ferienwohnen sollte zulässig  
bleiben

→ In Einklang mit Konzept  
(SO2)

Keine Änderung notwendig

# Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung



## Boomstroat

Osten: deutlich mehr FW (63%)

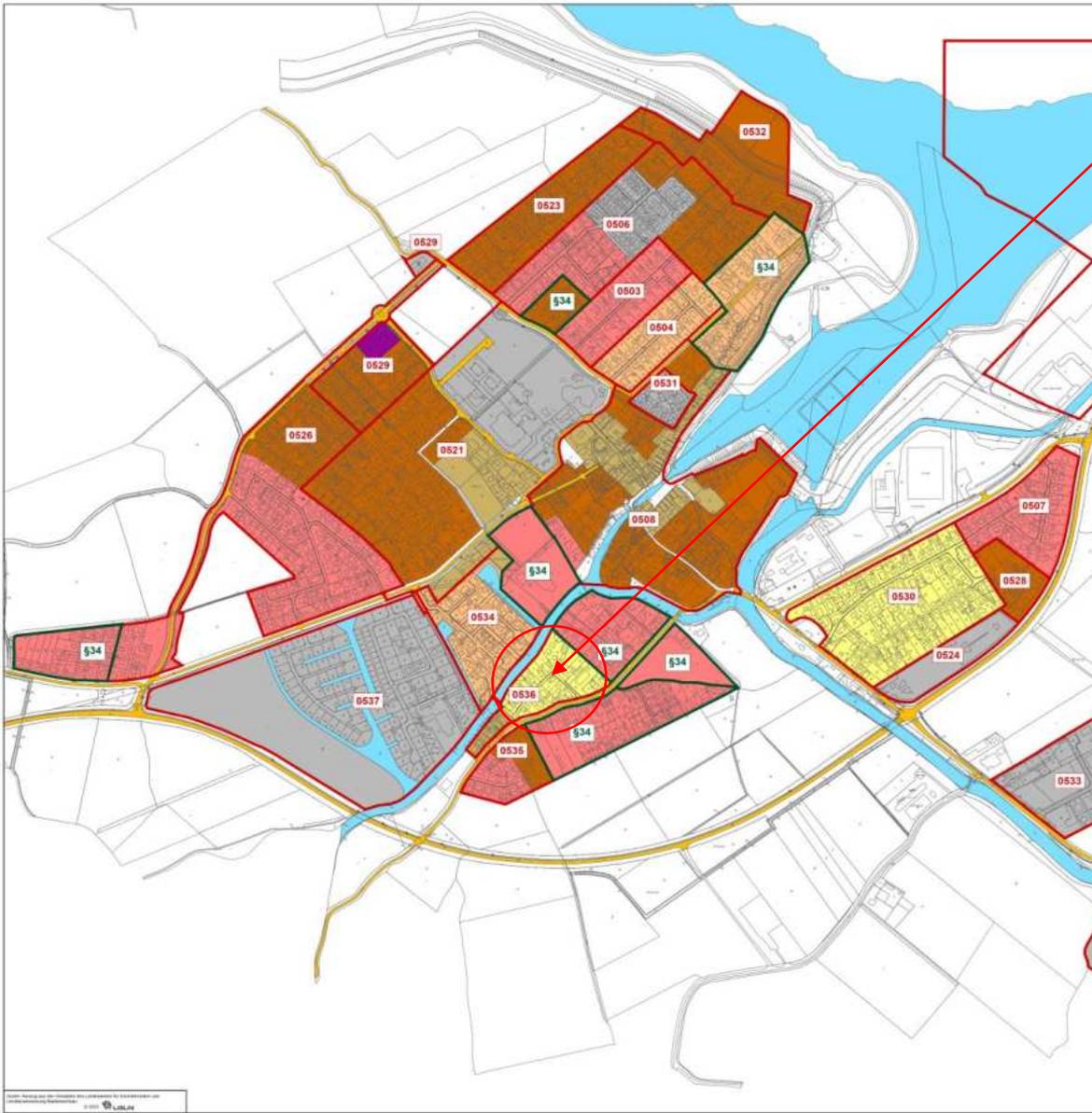
Osten sollte als SO<sub>2</sub> Festgesetzt werden

→ Wird auf Ebene des Bebauungsplanes überprüft



Hinweis wird ergänzt

# Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung



## B0536 Achterum

Deutlich mehr FW (78%),  
sollte als SO2 Festgesetzt  
werden

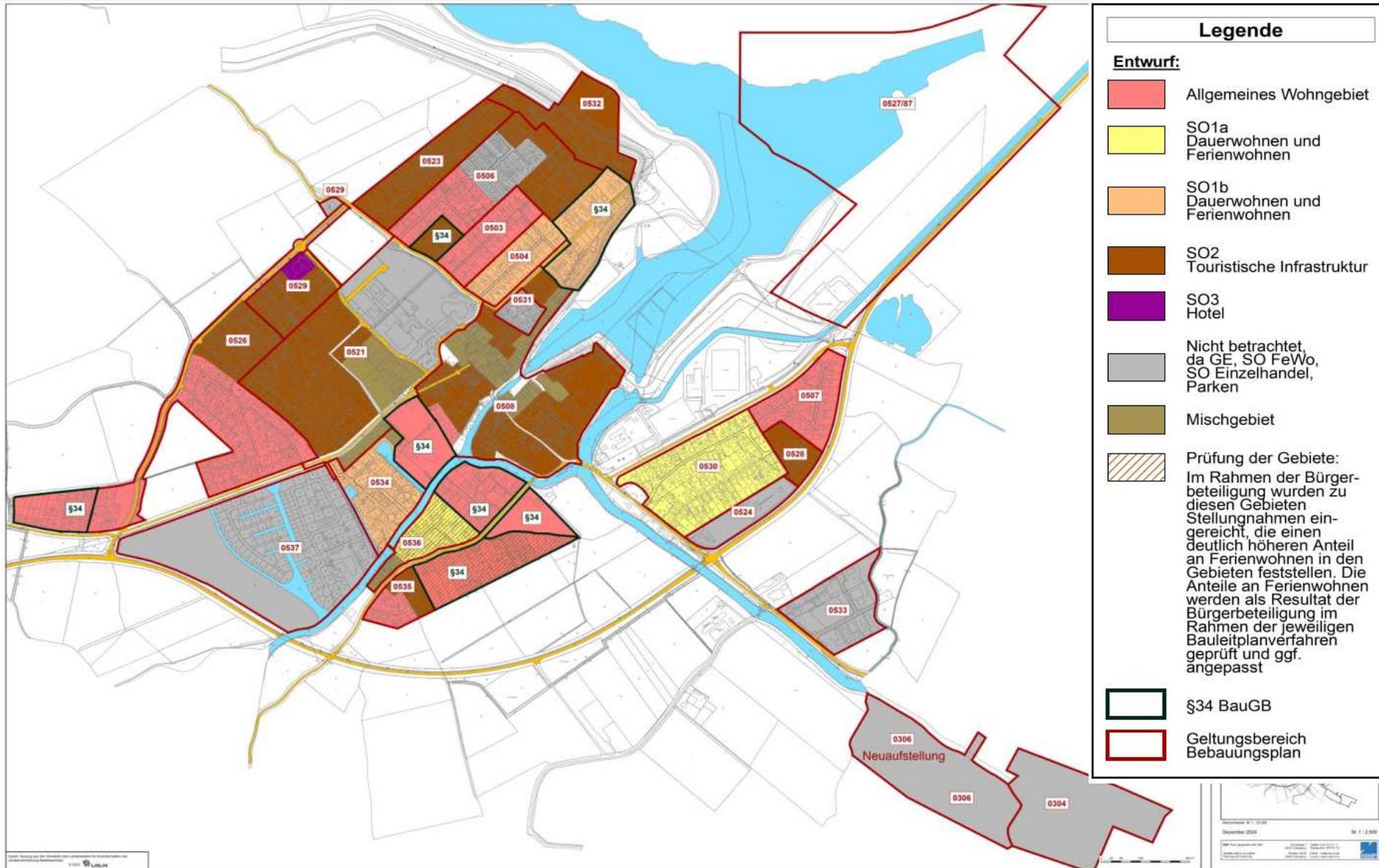
→ Wird auf Ebene des  
Bebauungsplanes überprüft



Hinweis wird ergänzt



# Endgültige 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
- Prüfung der Gebiete:  
Im Rahmen der Bürger-  
beteiligung wurden zu diesen Gebieten  
Stellungnahmen ein-  
gereicht, die einen  
deutlich höheren Anteil  
an Ferienwohnen in den  
Gebieten feststellen. Die  
Anteile an Ferienwohnen  
werden als Resultat der  
Bürgerbeteiligung im  
Rahmen der jeweiligen  
Bauleitplanverfahren  
geprüft und ggf.  
angepasst
- §34 BauGB
- Geltungsbereich  
Bebauungsplan

December 2024 Nr. 1: 2/20

MAP Provisions GmbH

© 2024 LUBJG

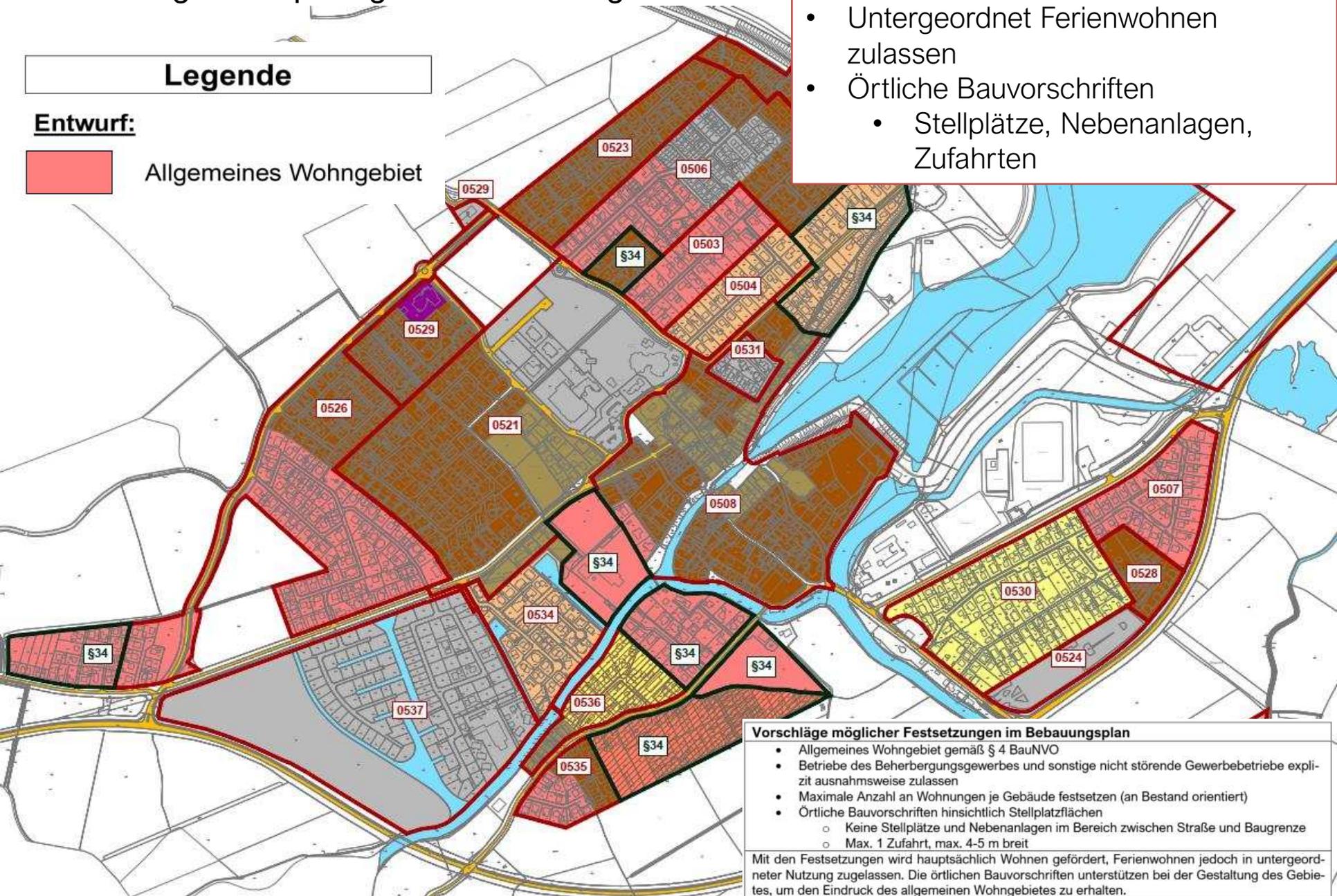
# Zielsiedlungskonzept Allgemeines Wohngebiet

## Legende

### Entwurf:

Allgemeines Wohngebiet

- Wohnen bestmöglich erhalten
- Untergeordnet Ferienwohnen zulassen
- Örtliche 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

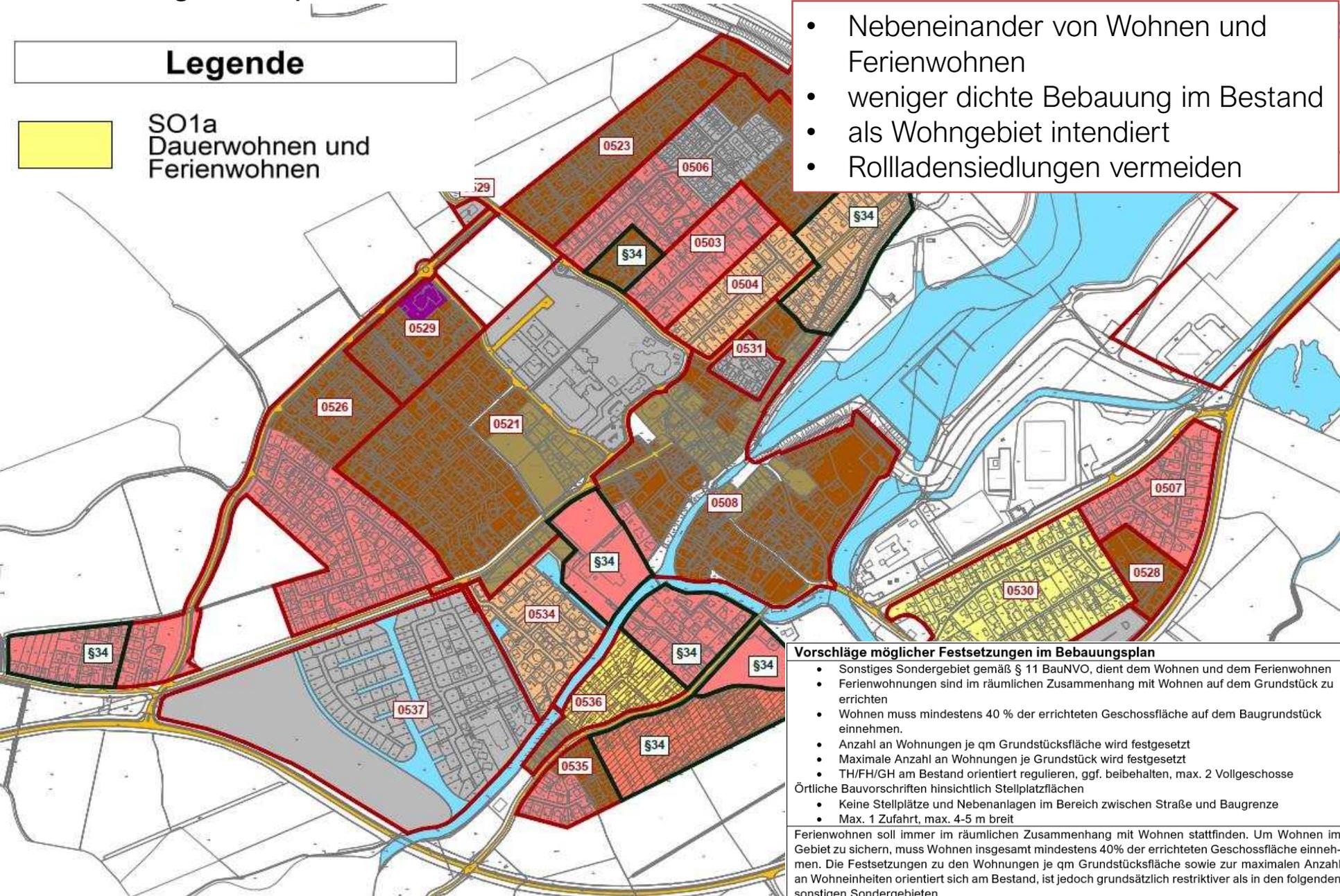
Mit den Festsetzungen wird hauptsächlich Wohnen gefördert, Ferienwohnen jedoch in untergeordneter Nutzung zugelassen. Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen bei der Gestaltung des Gebietes, um den Eindruck des allgemeinen Wohngebietes zu erhalten.

# Zielsiedlungskonzept SO1a Wohnen und Ferienwohnen

## Legende

SO1a  
Dauerwohnen und  
Ferienwohnen

- Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen
- weniger dichte Bebauung im Bestand
- als Wohngebiet intendiert
- Rolladensiedlungen vermeiden



### Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, dient dem Wohnen und dem Ferienwohnen
  - Ferienwohnungen sind im räumlichen Zusammenhang mit Wohnen auf dem Grundstück zu errichten
  - Wohnen muss mindestens 40 % der errichteten Geschossfläche auf dem Baugrundstück einnehmen.
  - 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

Ferienwohnen soll immer im räumlichen Zusammenhang mit Wohnen stattfinden. Um Wohnen im Gebiet zu sichern, muss Wohnen insgesamt mindestens 40% der errichteten Geschossfläche einnehmen. Die Festsetzungen zu den Wohnungen je qm Grundstücksfläche sowie zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten orientiert sich am Bestand, ist jedoch grundsätzlich restriktiver als in den folgenden sonstigen Sondergebieten.

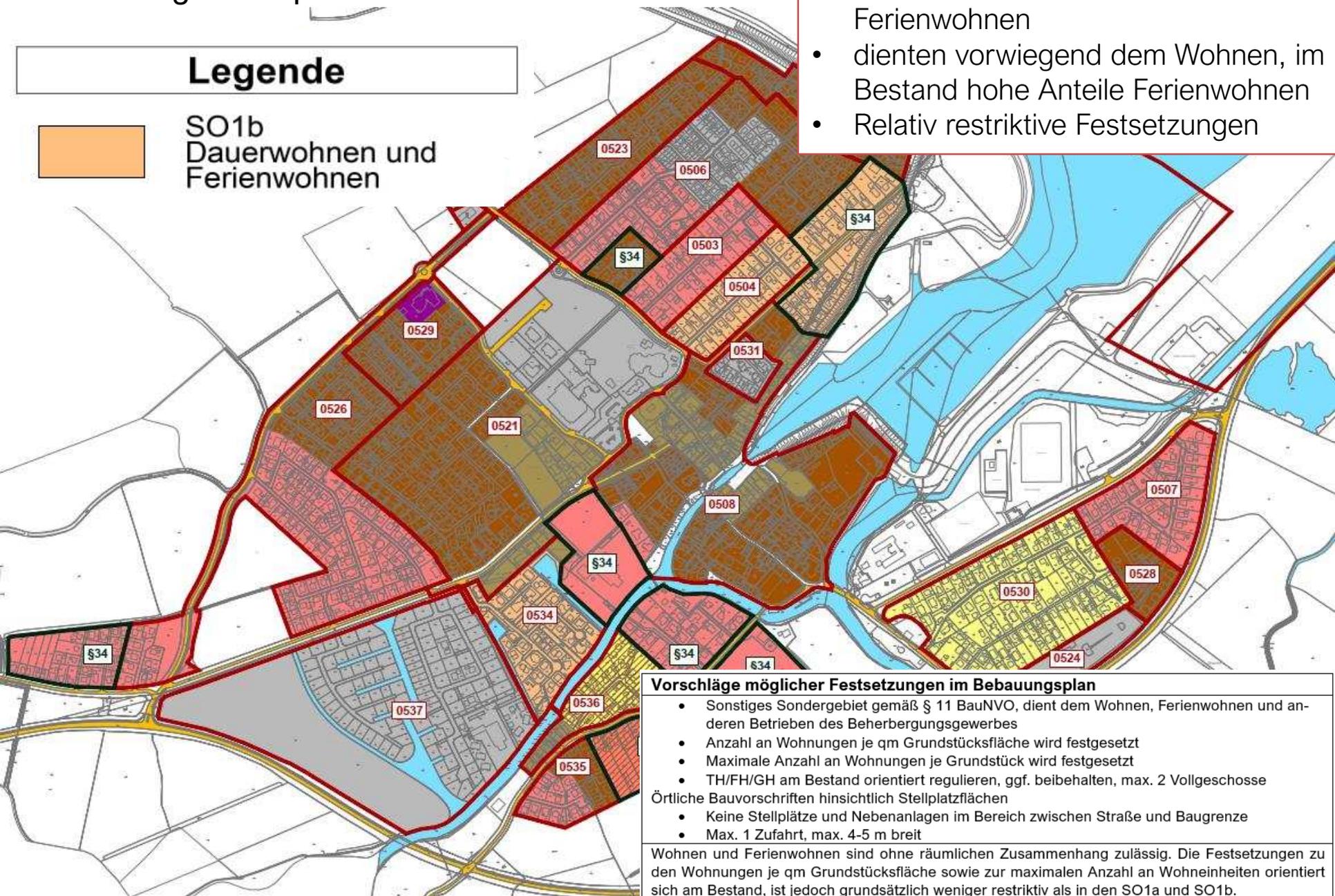
# Zielsiedlungskonzept 1b Wohnen und Ferienwohnen

## Legende



SO1b  
Dauerwohnen und  
Ferienwohnen

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



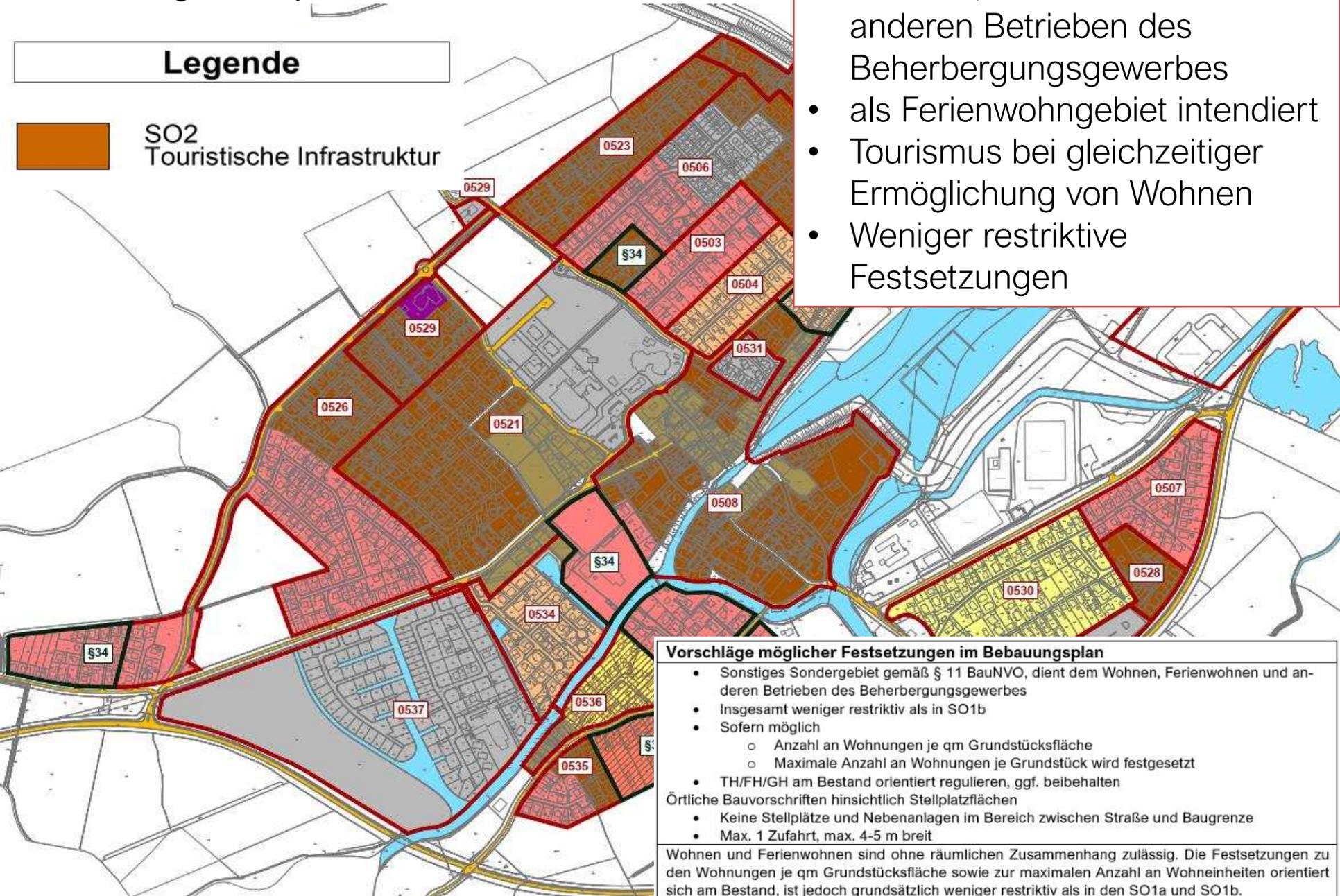
### Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- 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

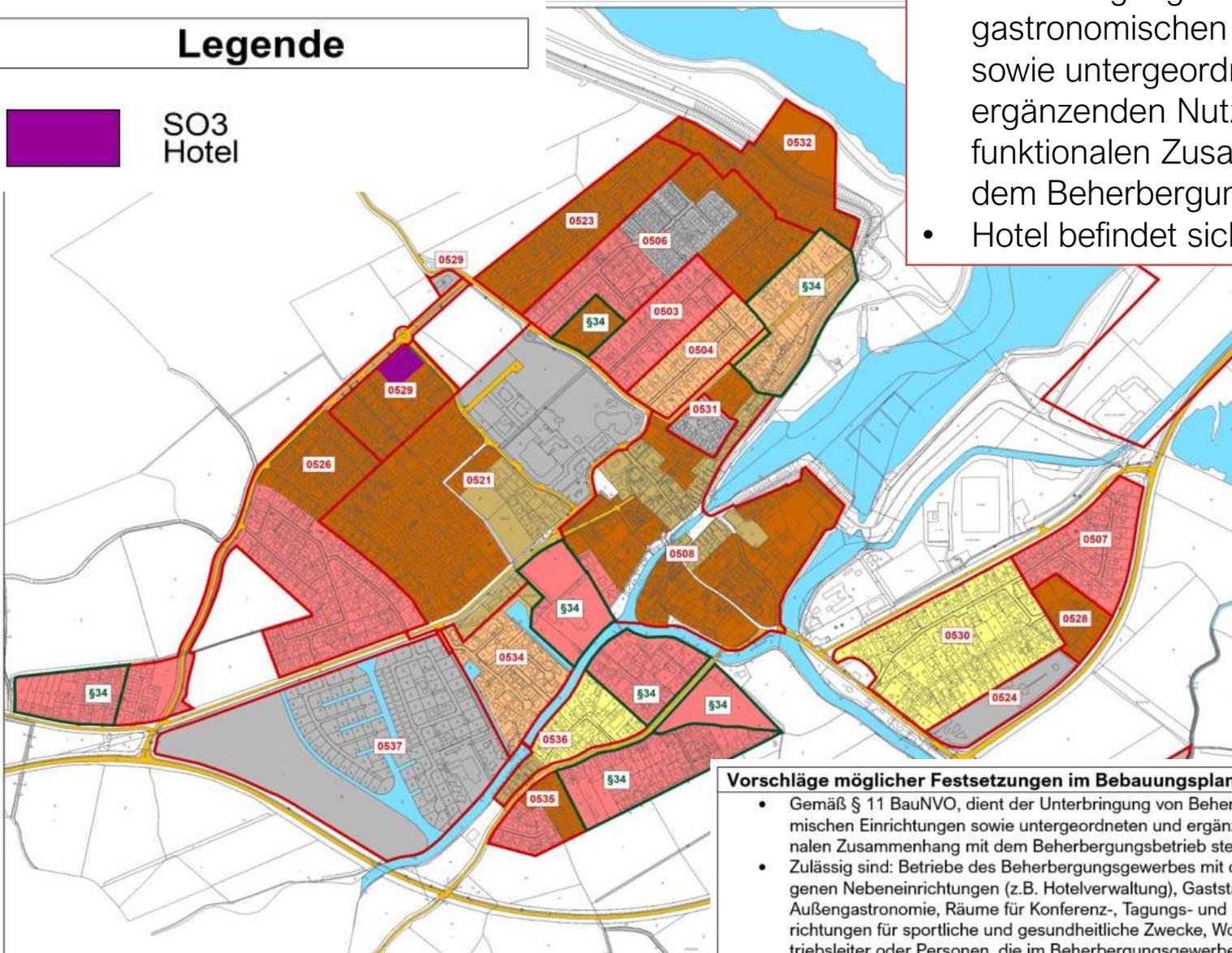
### Vorschläge möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan

- 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

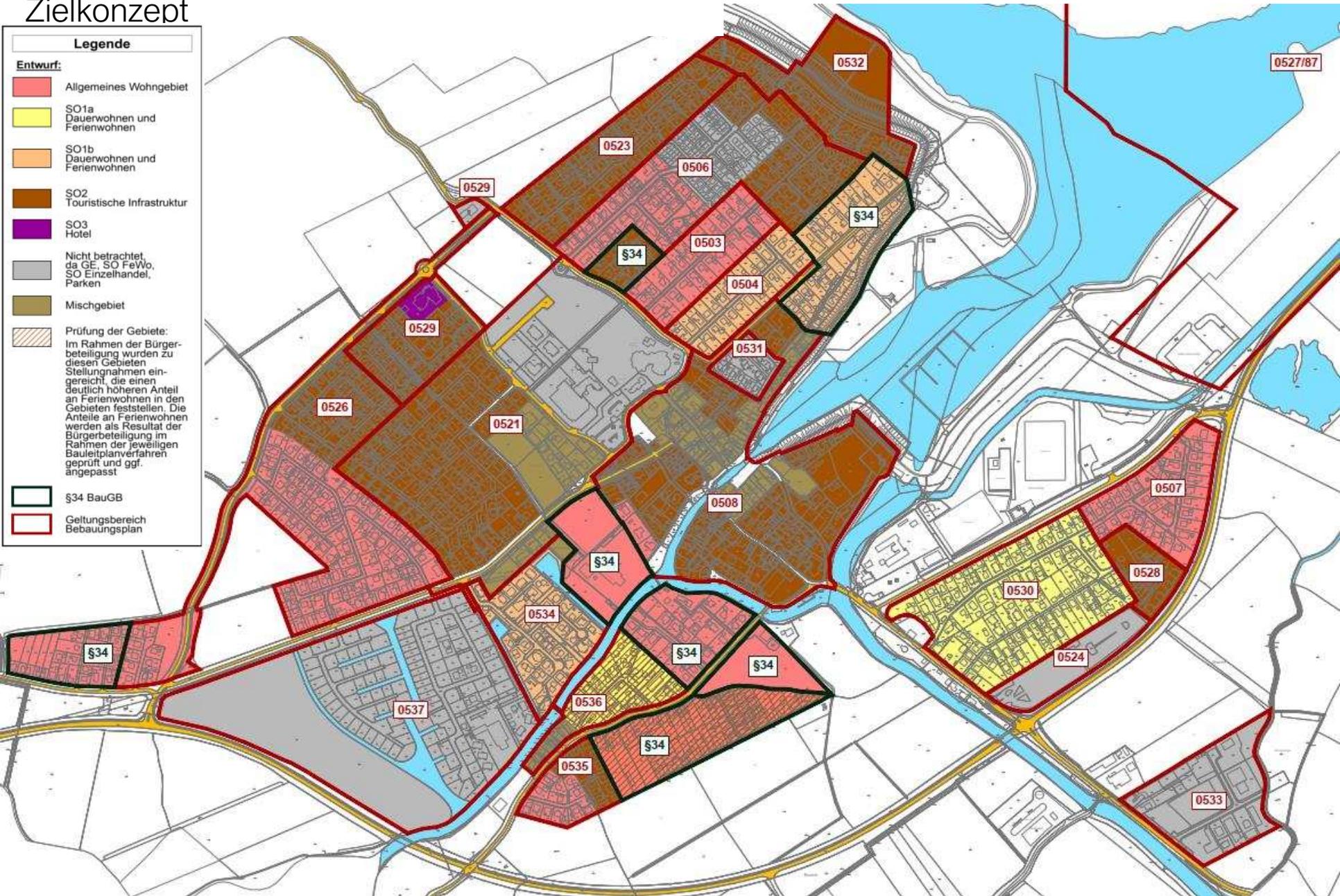
- Gemäß § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen.
- Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen betriebsbezogenen 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

# 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
- Prüfung der Gebiete: Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden zu diesen Gebieten Stellungnahmen eingereicht, die einen deutlich höheren Anteil an Ferienwohnen in den Gebieten feststellen. Die Anteile an Ferienwohnen werden als Resultat der Bürgerbeteiligung im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren geprüft und ggf. angepasst
- §34 BauGB
- Geltungsbereich Bebauungsplan



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit