

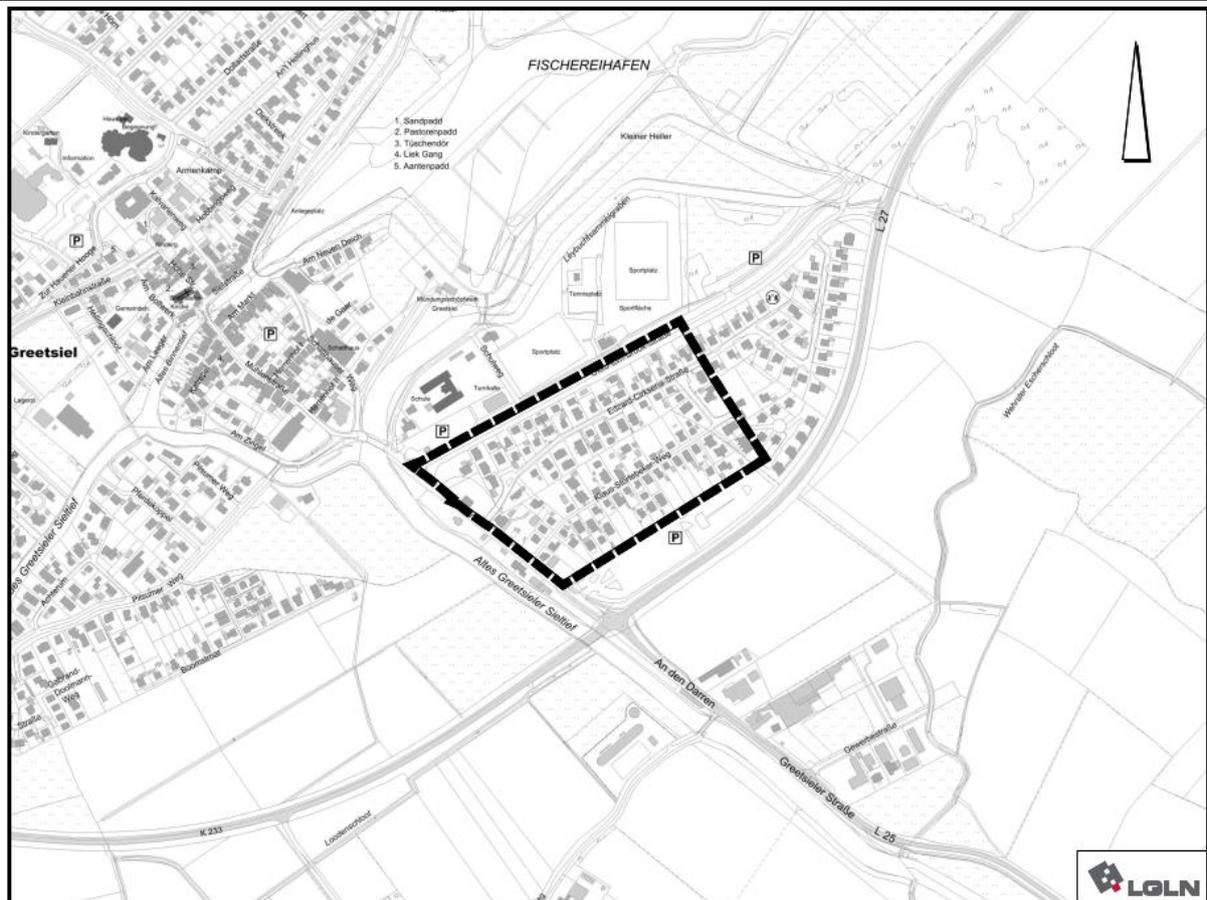
# Gemeinde Krummhörn

## Landkreis Aurich

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 „Edzard-Cirksena-Straße/Klaus-Störtebeker- Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der  
Niedersächsischen Bauordnung

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB



**Begründung**

**Vorentwurf**

**Dezember 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	4
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	4
<b>2</b>	<b>Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Flächennutzungsplan .....	5
2.2	Bebauungspläne .....	5
2.3	Städtebauliches Entwicklungskonzept Ferienwohnen und Wohnen in Greetsiel .....	5
<b>3</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Belange der Raumordnung .....	12
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel .....	13
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	13
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	14
4.5	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung .....	14
4.6	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung .....	14
4.7	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	15
4.8	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes .....	15
4.9	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	15
4.10	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	15
4.11	Belange der Wirtschaft .....	15
4.12	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	16
4.13	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	16
4.14	Oberflächenentwässerung .....	16
4.15	Belange des Verkehrs .....	16
4.16	Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes .....	17
4.17	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	18
4.18	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	18

4.19	Kampfmittel .....	19
4.20	Altlasten .....	19
<b>5</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>19</b>
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	19
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	19
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	19
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	19
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>19</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	23
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen .....	23
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>26</b>
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	26
8.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	26

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

## **1 Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Krummhörn hat die Absicht, die derzeitige Nutzung im Geltungsbereich sowie den gewollten Gebietscharakter planungsrechtlich abzusichern. Zusätzlich soll auch eine ortsverträgliche Bebauung durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung und örtliche Bauvorschriften gesichert werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Greetsiel, in der Flur 8 und umfasst die Flächen entlang des Klaus-Störtebeker-Weges sowie des südwestlichen Bereiches der Edzard-Cirksena-Straße und Flächen südlich der Okko-tom-Brook-Straße.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes können der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung entnommen werden.

### **1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Greetsiel. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend zu Zwecken des Ferienwohnens und Dauerwohnens genutzt. Entlang der Mühlenstraße bestehen zusätzlich eine Kunstgalerie und eine Tankstelle. Westlich grenzen die Greetsieler Zwillingsmühlen an den Geltungsbereich sowie ein Fischereiverein, und ein Café. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Greetsieler Grundschule, Stellplatzflächen und Sportplätze. Östlich grenzt eine Mischnutzung aus Dauer- und Ferienwohnen an den Geltungsbereich sowie südlich eine Stellplatzfläche.



Abbildung 1. Luftbild des Geltungsbereiches, Niedersächsische Umweltkarten mit Daten des LGLN (2024).

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Geltungsbereich überwiegend Wohnbaufläche dar. Ein Teilbereich ist als Lagerstätte (Bergbau) gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

### 2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend durch den Bebauungsplan Nr. 0530 aus dem Jahr 2008 als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Festgesetzt wurde ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 in offener Bauweise sowie Firsthöhen von maximal 10,00 m und Traufhöhen von maximal 3,80 m. Innerhalb des Bebauungsplanes wurde ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Die Festsetzungen der 1. Änderung orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

### 2.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept Ferienwohnen und Wohnen in Greetsiel

Die Gemeinde Krummhörn lies 2024 ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch das Planungsbüro NWP erarbeiten, mit dem eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils langfristig planungsrechtlich konzipiert werden sollte. Das Konzept dient als Grundlage für die darauf folgende Bauleitplanung. Zielsetzung ist es, das touristische Ferienwohnen mit dem Wohnen in der Ortschaft Greetsiel in Einklang zu bringen.

Um die planungsrechtliche Situation sowie die tatsächliche Nutzung in der Siedlungsstruktur einschätzen und bewerten zu können, wurden zunächst die Bebauungspläne im Ortsteil Greet-

siel gesichtet. Dabei wurden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung dokumentiert, um einen Überblick über die städtebaulichen Ziele der Pläne zu erlangen. Parallel dazu wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt, indem über das Internet und eine Befahrung einiger Ortsteile eine Datenbank der Ferienwohnungen und -häuser Greetsiels erstellt wurde.

Zur Absicherung der erhobenen Daten wurden diese mit statistischen Daten der Gemeinde Krummhörn abgeglichen. Im Anschluss an die Bestandsaufnahme und Eruiierung der Handlungsbedarfe wurde gemeinsam mit dem Rat der Gemeinde Krummhörn eine Entwicklungsperspektive für den Ortsteil Greetsiel und die Entwicklung von Ferienwohnen und Wohnen formuliert. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungsperspektive konnten im Anschluss die Handlungsempfehlungen für Greetsiel aufgestellt werden.

Die Entwicklungsperspektive formuliert folgenden Zielsetzungen:

- 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
- Bebauungspläne sollten die Anzahl und Gestaltung von Ferienwohnen regeln
- Die Kleinteiligkeit von Greetsiels Siedlungsgebieten soll möglichst beibehalten werden
- Es sollen keine neuen, reinen Ferienwohngebiete ohne Wohnen entstehen

Aufbauend auf dieser Entwicklungsperspektive werden fünf verschiedene Gebietstypen entwickelt.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird im Konzept ein Anteil von ca. 57 % Ferienwohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten festgestellt. Damit stellt der Bestand kein allgemeines Wohngebiet dar. Auch wird festgestellt, dass das Gebiet ursprünglich als allgemeines Wohngebiet zum Zweck des Wohnens geplant wurde und Wohnen daher als fester Bestandteil im Gebiet erhalten werden sollte. Aus diesem Grund wurde das Gebiet als SO1a klassifiziert.

Die Gebiete „Wohnen und Ferienwohnen“ dienen dem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen. Die Bebauungspläne in den Gebieten des SO1a wurden mit der Absicht aufgestellt, Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger in Greetsiel zu schaffen. Auch daher weisen die Gebiete derzeit noch eine vergleichsweise weniger dichte Bebauung auf. Aufgrund der Entstehungsgeschichte der Gebiete soll in ihnen weiterhin Wohnraum erhalten werden. Zu diesem Zweck sollte in den Gebieten Ferienwohnen nur im räumlichen Zusammenhang mit Wohnen auf einem Baugrundstück zulässig sein. Ein Mindestanteil der errichteten Geschossfläche auf dem Baugrundstück ist für das Wohnen zu nutzen. Der übrige Anteil der errichteten Geschossfläche darf für Ferienwohnen oder kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes verwendet werden, sofern auch Wohnnutzungen auf dem Baugrundstück bestehen. Mit diesen Maßnahmen wird auch das städtebauliche Ziel verfolgt, eine rein saisonale Nutzung der Gebiete durch Tourismus („Rollladensiedlungen“) zu vermeiden.



Abbildung 2. Entwicklungskonzept (Ausschnitt). Stand: 02.12.2024.

Um die Dichte des Gebietes zu steuern und die dörfliche Bebauungsstruktur zu erhalten, kann in den Gebieten jeweils eine maximale Anzahl an Wohnungen je Gebäude festgesetzt werden, die sich am Bestand orientiert. Zusätzlich reguliert diese Festsetzung das Verkehrsaufkommen, indem eine übermäßige Anzahl an Wohneinheiten sowie den damit einhergehenden Zu- und Abfahrtsverkehren vermieden wird. Um den Erhalt des Ortsbildes zu schützen werden außerdem örtliche Bauvorschriften formuliert. So sind zwischen der Straße und der Baugrenze keine Stellplätze und Nebenanlagen und nur eine Zufahrt mit von maximal 4 bis 5 m je Grundstück zulässig.

Weiter wird im Konzept betont, dass sich die Bauleitplanung an den folgenden Grundsätzen orientieren sollte:

1. Die Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Art und Maß der Nutzung
2. Die Festsetzungen orientieren sich am Städtebaulichen Entwicklungskonzept
3. Die Festsetzungen werden vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung getroffen

Exemplarisch werden im Konzept am Beispiel des Bebauungsplanes Nr. 0530 die zu treffenden Festsetzungen demonstriert. Die vorliegende Planung orientiert sich an den dort beschriebenen Festsetzungen.

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Krummhörn verfolgt mit der vorliegenden Planung die grundsätzlichen Zielsetzungen die ortstypische Gebietsstruktur aus einer Mischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen planungsrechtlich abzusichern, eine verträgliche Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen zu erreichen, den Wirtschaftsfaktor Tourismus zu fördern und eine ortsbildverträgliche Dichte zu steuern.

In Greetsiel wurden viele große zusammenhängende Siedlungsbereiche, die seit jeher als Ferienwohnungsgebiet geplant und angesehen werden, als allgemeine und reine Wohngebiete planungsrechtlich gesichert. Hintergrund dieser Vorgehensweise war, dass in der bisherige Genehmigungspraxis die Zulässigkeit von Ferienwohnen in allgemeinen oder reinen Wohngebiete nicht problematisiert wurde. Dies hat sich durch Rechtsprechungen geändert, wonach das Wohnen im Sinne von Dauerwohnungen von den Ferienwohnungen abgegrenzt wurde. Hinzu kommen Siedlungsbereiche, die in den zentralen Siedlungsgebieten in Greetsiel liegen, bereits bebaut sind und zu Zwecken des Ferien- und Dauerwohnens genutzt werden, jedoch derzeit gemäß § 34 BauGB unbeplant sind. Auch in diesen Gebieten wird die Steuerung von Dauerwohnen und Ferienwohnen in den Ortschaften erschwert.

Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine Ferienwohnungsnutzung nach aktueller Rechtsprechung eine eigenständig typisierte Nutzungsart, die in den Gebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO nicht zulässig ist. Das Wohnen setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eingestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts voraus. Wohnen bedeutet die auf eine gewisse Dauer angelegte Nutzungsform, die keinem anderen in der BauNVO vorgesehenen Nutzungszweck, insbesondere keinem Erwerbszweck, dient. Dieses gilt auch für Zweitwohnungen. Zweitwohnungen sind ebenfalls Wohnungen, sie unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter dort seinen häuslichen Wirkungskreis - wenn auch nur vorübergehend - unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Sie dienen als Zweitwohnsitz. Der Begriffsinhalt ist in Anlehnung an das Niedersächsische Meldegesetz und den dort verwendeten Begriff der Hauptwohnung zu bestimmen. Nach § 8 Abs. 1 NMG ist, wenn eine Person mehrere Wohnungen im Inland bewohnt, eine dieser Wohnungen die Hauptwohnung. Dabei ist Hauptwohnung die durch die Person vorwiegend benutzte Wohnung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 NMG), was quantitativ zu bestimmen ist.

Ein Beherbergungsbetrieb liegt vor, wenn Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Die Vermietung von Ferienwohnungen stellt keine Wohnnutzung dar, da die Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vorgesehen ist und es daher jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt. Die planerische Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Zusammenhang mit den Festsetzungen von Bebauungsplänen wurde 2017 durch Änderung der Baunutzungsverordnung durch Ergänzung des § 13a der BauNVO geregelt. Die Bestimmung gilt für B-Pläne mit Satzungsbeschluss ab dem 12.05.2017. Eine Rückwirkung der Bestimmung des § 13a BauNVO für die älteren B-Pläne erfolgt daraus nicht, aufgrund der klarstellenden Funktion kann dieser ggf. als Auslegungshilfe und bei Befreiungsentscheidungen berücksichtigt werden. Gemäß § 13a BauNVO können Ferienwohnungen den nicht störenden Gewerbebetrieben oder Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Damit können Ferienwohnungen in den allgemeinen Wohngebieten

und reinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Anwendung der Ausnahme ist nach der Rechtsprechung von einem zulässigen Anteil von ca. 25 bis 30 % auszugehen.

Ein Planungserfordernis für Greetsiel ergibt sich, da viele Gebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind, jedoch bereits hohe Anteile an Ferienwohnen aufweisen, die in diesen Gebieten nicht zulässig sind. Zusätzlich weisen auch derzeit unbeplante Gebiete nach § 34 BauGB in zentralen Siedlungslagen bereits hohe Anteile an Ferienwohnnutzungen auf. Die Abwesenheit von Bebauungsplänen auf diesen Flächen erschwert die Steuerung der Entwicklung von Ferienwohnen und Dauerwohnen in den Ortsteilen und die Absicherung einer verträglichen und ortstypischen Entwicklung. Ziel der Gemeinde Krummhörn ist es, die touristischen Nutzungen in Greetsiel planungsrechtlich abzusichern und Dauerwohnen in ausgewählten Bereichen zu erhalten.

Die Grundlage für die künftige Bauleitplanung ist das städtebauliches Entwicklungskonzept mit den Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Bebauungsplangebiete. Es besteht Einigkeit, dass die bereits überprägten Bereiche auch zukünftig für Ferienwohnungsnutzungen genutzt werden sollen, aber gleichermaßen auch für Dauerwohnen zulässig sein soll. Dies ist allerdings nur möglich, wenn die zwei Nutzungsarten in Form eines Sondergebietes ausdrücklich für zulässig erklärt werden. Praktisch müssen die Gebiete so geregelt werden, dass hier Dauerwohnen und Ferienwohnungen auch für die Zukunft gleichberechtigt zugelassen werden sollen. Vereinfacht sollen sich alle genannten Nutzungsformen frei entwickeln können. Dies wird nur in Form eines Sonstiges Sondergebietes gemäß §11 Abs. 2 BauNVO möglich sein, welches auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits in Betracht kommt. Im Bedarfsfall sind bestandsorientiert auch Hotels zuzulassen.

Die Aufstellung der Bebauungspläne orientiert sich am Bestand, um ein harmonisches Ortsbild sicherzustellen.

#### **4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

##### **Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung**

<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4

<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
siehe Kapitel 4.7
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.8 und 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Innerhalb der Mischgebiete sind Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind diese Anlagen nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.10
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.10
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.10
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.8, 4.9, 4.12
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.3, 4.13
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3

<b>Betroffenheit</b>
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.10
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
Entsprechende Gebiete liegen nicht im Geltungsbereich.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Entsprechende Anlagen im Geltungsbereich nicht zulässig sind.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.11
b) der Land- und Forstwirtschaft,
Es liegen keine entsprechenden Flächen im Geltungsbereich.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.11
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.13
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.13
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
siehe Kapitel 4.12
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Es liegen keine entsprechenden Anlagen im Geltungsbereich oder dessen Umfeld.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 4.16

<b>Betroffenheit</b>
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.17
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Der Bebauungsplan lässt Wohnungen zu. Im Mischgebiet sind zusätzlich Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.18
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.10
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

#### 4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 2018 weist für Greetsiel einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus (3.2.5.05) aus. Zusätzlich ist die Entwicklung in Greetsiel nach der Kurortverordnung zu sichern und zu entwickeln.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung (2.1) ist die Ortschaft Greetsiel nicht an die Entwicklungsvorgaben der Eigenentwicklung gebunden. Durch das enorme Fremdenverkehrsaufkommen sind dort ausreichend Infrastrukturen wie etwa ÖPNV, Nahversorgung, Freizeitangebote etc. vorhanden, sodass eine Herausnahme dieser Orte aus den Vorgaben der Eigenentwicklung den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogrammes im Kapitel 2.1 Ziff. 04 und 05 entspricht.

Zeichnerisch wird der Geltungsbereich als Vorranggebiet für Infrastrukturbezogene Erholung ausgewiesen. Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich an ein Vorranggebiet Kulturelles Sachgut.

Indem die Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen durch Sonstige Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung planungsrechtlich abgesichert wird, kann ebenfalls eine langfristige Planungssicherheit für Tourismussektor geschaffen und der Sektor insgesamt gestärkt werden. Entsprechend steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

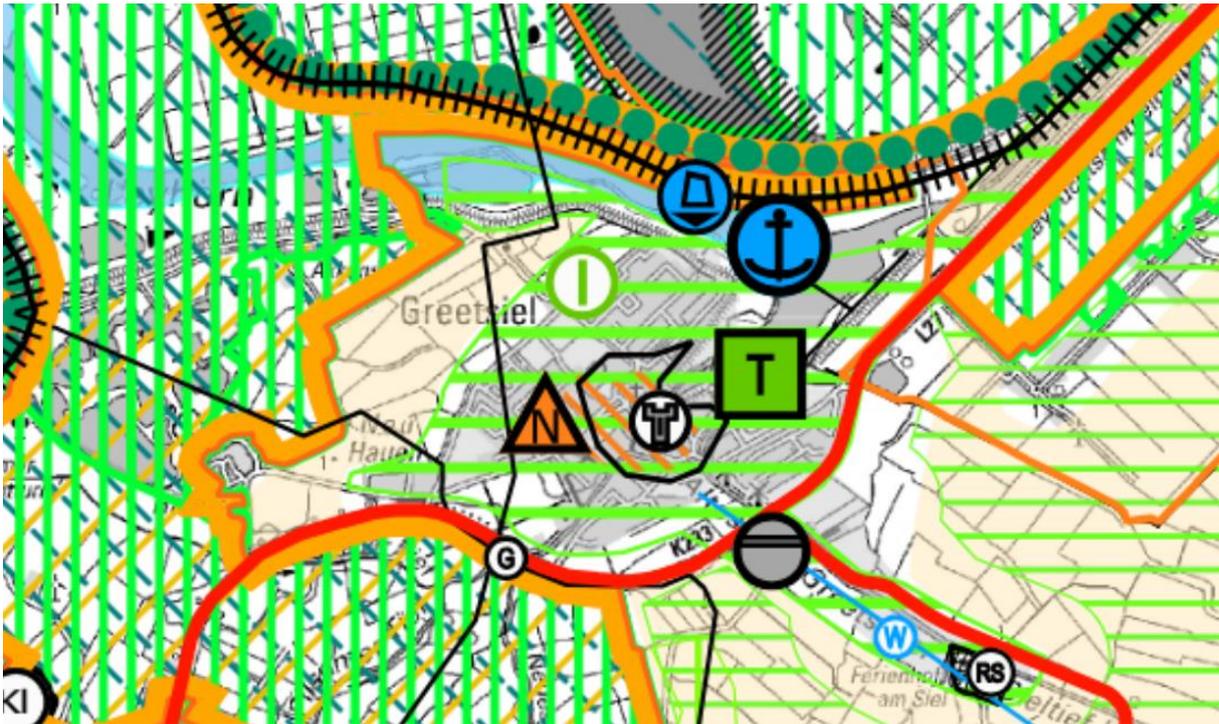


Abbildung 3. Ausweisung des Geltungsbereiches im RROP Aurich 2018, Zeichnerische Darstellung (Ausschnitt).

#### 4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Mit der Planung wird keine neue Fläche in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, sodass keine weitere Fläche beansprucht und § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt wird.

#### 4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Mit der Planung wird auch die Bestimmung gemäß § 32a NBauO zur Pflicht für Photovoltaikanlagen auf Dächern bei Wohngebäuden übernommen. Entsprechend sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird. Den Belangen der Klimaanpassung wird ebenfalls Rechnung getragen, indem auf eine Neuversiegelung im Rahmen des Planvorhabens verzichtet wird.

#### **4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Der Geltungsbereich ist bereits durch die bestehenden Ferienwohnnutzungen sowie die südlich verlaufende Landesstraße L27 und die touristischen Nutzungen angrenzend an den Geltungsbereich vorgeprägt.

Da sich die bestehende Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen mit ergänzender Infrastruktur im Grundsatz nicht ändert, sondern planungsrechtlich gesichert wird, geht die Gemeinde Krummhörn davon aus, dass der Schutzanspruch unverändert eingehalten wird.

Da es sich um ein bereits erschlossenes und vollständig bebautes Gebiet in zentraler Lage handelt, werden gegebenenfalls entstehende Überschreitungen der Orientierungswerte in Kauf genommen. Die Gemeinde stellt in die Abwägung ein, dass insbesondere in zentralen Lagen die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können und eine Vorbelastung aufgrund der Standortvorteile in Kauf zu nehmen ist.

#### **4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung**

Durch die Planung werden Dauerwohnen und Ferienwohnen planungsrechtlich gesichert. Die Planung fördert die langfristige Erhaltung der Dauerwohnstrukturen in Greetsiel, indem ein Mindestanteil an Dauerwohnen je Baugrundstück festgesetzt wird. Gleichzeitig ermöglicht die Planung eine Sicherung von Ferienwohnen. Auf diese Weise ermöglicht die Gemeinde einen Erhalt von Dauerwohnen in Feriengebieten und vermeidet Nachbarschaftskonflikte. Insgesamt steht der Bebauungsplan im Einklang mit den Wohnbedürfnissen für den Erhalt einer stabilen Bewohnerstruktur und Bevölkerungsentwicklung.

#### **4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut und wird überwiegend zu Zwecken des Ferien- und Dauerwohnens genutzt. Eine Grundschule befindet sich nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich, ein Kindergarten liegt in ca. 800 m Entfernung im Ortskern Greetsiels.

Weiterführende Schulen befinden sich in ca. 16 km Entfernung in der Stadt Norden sowie in ca. 19 km Entfernung in Emden.

Ein Sportverein und ein Yachtclub bieten in Greetsiel ein vielfältiges Sportangebot an. Eine Hundefreilauffläche und der Hafen Greetsiel liegen jeweils in ca. 800 m fußläufig zum Geltungsbereich. Südlich und östlich des Geltungsbereiches liegen weitläufige Grün- und Freiflächen in hohem Maße vor. Die vorliegende Planung steht den Belangen nicht entgegen.

#### **4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Der Ortsteil Greetsiel und auch der Geltungsbereich sind bereits stark durch die Mischung aus Ferienwohnen und Dauerwohnen geprägt. Mit der planungsrechtlichen Absicherung von Ferienwohnen wird eine langfristige Planungssicherheit geschaffen und die Fortentwicklung der Ortsteile für den Fremdenverkehr bei gleichzeitiger Ermöglichung des Dauerwohnens gewährleistet. Gleichzeitig soll mit der Planung ein ursprünglich dem Wohnen vorbehaltenes Gebiet mit einem Mindestdauerwohnanteil dem Wohnen erhalten bleiben. Mit der vorliegenden Planung kann die Tradition des Wohnens in dem Gebiet erhalten und der Wirtschaftsfaktor Ferienwohnen gestärkt werden.

#### **4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Geltungsbereiches an der Mühlenstraße 5 liegt ein Wohnhaus, das als Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) geschützt und im Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Das Wohnhaus gehört zusätzlich zu der Baudenkmalgruppe „Zwillings-Windmühlen“, die als Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG) geschützt ist und die südlich des Wohnhauses verorteten zwei Mühlen („Windmühle II“ und „Windmühle I“) entlang der Mühlenstraße ebenfalls umfasst.

Die vorliegende Planung dient der Absicherung des Bestandes und dem Erhalt des Ortsbildes. Da die Denkmäler bereits durch die umgebende Bebauung vorgeprägt sind, wird durch die vorliegende Planung keine Änderung der Gebietskulisse herbeigeführt. Die Gemeinde geht von keinen negativen Auswirkungen der Planung auf die Denkmäler aus. Vielmehr verhindert die Planung mit einer angepassten Steuerung des Gebietes eine übermäßige Veränderung. Das im Geltungsbereich liegende Denkmal wird als solches in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **4.9 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich durch Siedlungsstrukturen aus touristischen Wohnformen und Formen des Dauerwohnens geprägt. Durch die Steuerung der Wohnungsdichte werden die vorhandenen Strukturen des Siedlungsbereichs gesichert und einer Überformung entgegengewirkt.

#### **4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **4.11 Belange der Wirtschaft**

Die vorliegende Planung sichert das Gebiet entlang der Mühlenstraße an Mischgebiet und resultiert in Planungssicherheit für die ansässigen Betriebe. Zusätzlich wird mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes auch der Wirtschaftsfaktor Tourismus gefördert. Die Planung

nimmt einen positiven Einfluss auf die Wirtschaft der Gemeinde Krummhörn aufgrund der aus der Planung resultierenden Steuereinnahmen.

#### **4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Der Geltungsbereich grenzt an eine Lagerstätte Erdöl und Erdgas der ExxonMobil Production Deutschland GmbH. Da die Lagerstätte lediglich an den Geltungsbereich angrenzt und der Geltungsbereich bebaut ist, hat das Rohstoffvorkommen keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

#### **4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

##### **Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Trinkwasser- und Schmutzwassernetz des zuständigen Versorgungsträgers angeschlossen.

##### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

##### **Strom- und Gasversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Strom- und Gasnetz der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

##### **Post- und Telekommunikationswesen**

Das Plangebiet ist bereits an das Netz des Post- und Telekommunikationswesens der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

##### **Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Löschwasserversorgung des Ortsnetzes der Gemeinde angeschlossen.

#### **4.14 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Das Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken vollständig zu versickern. Durch die Festsetzung der geringen Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass ausreichende Flächenpotenziale für die Niederschlagswasserbeseitigung verbleiben. Um Trinkwasser zu sparen, kann das Niederschlagswasser alternativ als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

#### **4.15 Belange des Verkehrs**

Der Geltungsbereich wird intern über die Edzard-Cirksena-Straße und die Klaus-Störtebeker-Straße erschlossen. Westlich schließen die Verkehrswege an die Mühlenstraße und östlich an die Okko-tom-Brook-Straße an. Beide Straßen verbinden den Geltungsbereich mit der Landesstraßen L 27 und L 25 sowie mit der Kreisstraße K233 an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz anschließen.

Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Bushaltestelle „Greetsiel GS“, die von den Buslinien 417, 418, 421 und 428 angefahren wird und den Geltungsbereich mit den Zielen Emden, Norden und Pewsum verbindet.

Zusätzlich befindet sich im Geltungsbereich eine Tankstelle sowie eine Ladestation für Elektrofahrzeuge.

Da die tatsächliche Nutzung im Bestand bereits überwiegend Ferienwohnen entspricht, dient die Festsetzung des Geltungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet im Wesentlichen der Bestandsicherung. Durch die Steuerung und Begrenzung von Wohnen wird der fließende und der ruhende Verkehr begrenzt. Von der vorliegenden Planung werden keine relevanten Auswirkungen erwartet.

#### **4.16 Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

Die Gemeinde Krummhörn lies 2024 ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch das Planungsbüro NWP erarbeiten, mit dem eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils langfristig planungsrechtlich konzipiert werden sollte. Das Konzept dient als Grundlage für die darauf folgende Bauleitplanung. Zielsetzung ist es, das touristische Ferienwohnen mit dem Wohnen in der Ortschaft Greetsiel in Einklang zu bringen.

Exemplarisch werden im Konzept am Beispiel des Bebauungsplanes Nr. 0530 die zu treffenden Festsetzungen demonstriert. Der Geltungsbereich wird entsprechend der unterschiedlichen Dichte im Geltungsbereich geclustert und bestandsorientierte Festsetzungen zur Anzahl an Wohnungen je Quadratmeter Grundstücksfläche vorgestellt. Für den dichteren Bereich des Gebietes wird eine dichtere Bebauung orientiert am Bestand als Höchstmaß vorgeschlagen. Hier wird ein Höchstmaß von maximal 8 Wohneinheiten je Grundstück beziehungsweise einer Wohneinheit je vollständiger 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gewählt. Für die weniger dichten Bereiche wird ein Höchstmaß von 6 Wohneinheiten je Grundstück beziehungsweise einer Wohneinheit je angefangene 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgeschlagen. Zusätzlich wird im Konzept für das Gebiet ein Mindestanteil an Wohnen je Baugrundstück vorgeschlagen. Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 0530 wird ein Anteil von mindestens 40 % Wohnen an der Geschossfläche auf den Grundstücken angestrebt.

Zusätzlich soll, um den dörflichen Charakter des Gebietes zu erhalten, die Errichtung von Garagen und Stellplatzflächen stärker reguliert werden. Entsprechend sollten Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig sein. Zusätzlich sollte eine maximale Breite der Zu- bzw. Abfahrten je Grundstück festgesetzt werden. Für den Bebauungsplan Nr. 0530 wird eine maximal Breite der Zu- und Abfahrten von 4 m vorgeschlagen.

Um das Maß der Bebauung noch detaillierter zu steuern und angemessene ortstypische Bebauungen zu fördern, sollte ebenfalls die Bauweise für das Gebiet festgesetzt werden. Eine Analyse der Bestandsobjekte deutet an, dass die meisten Gebäude im Bereich unter einer Gebäudelänge von 20 m liegen und als Einzelhäuser gebaut wurden. Entsprechend sollte in den Festsetzungen orientiert am Bestand eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m festgesetzt werden. Zusätzlich sollten weiterhin nur Einzelhäuser zulässig sein. Die übrigen Festsetzungen zur GRZ, GFZ und Geschossigkeit sowie zu den Trauf- und Firsthöhen sollten aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden.

Die vorliegende Planung orientiert sich an den im Konzept beschriebenen Festsetzungen und steht im Einklang mit der Konzeptplanung.

#### **4.17 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Die Planung dient einer Absicherung des Bestandes und wird durch Hochwasserschutzanlagen gesichert. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz ist daher nicht anzuwenden. Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind dennoch in der Planung zu berücksichtigen. Es ist mit zunehmenden Überflutungsereignissen zu rechnen. Insgesamt wird für die Umsetzungsebene darauf hingewiesen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund der räumlichen Nähe zur Küste empfehlenswert ist, um den Fortbestand der Gebäude im Falle einer Überschwemmung zu sichern.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

#### **4.18 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Mit der Planung werden den Bürgern keine Grün- oder Freiflächen entzogen. Nördlich an den Geltungsbereich grenzen Sportanlagen sowie Spielplätze der Grundschule. In ca. 700 m Entfernung befindet sich ein Abenteuerspielplatz im Ortskern Greetsiel. Westlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen umfangreiche Grün- und Freiflächen an. Die Belange stehen der Planung nicht entgegen.

## **4.19 Kampfmittel**

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung keine Kampfmittelfunde bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

## **4.20 Altlasten**

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Geltungsbereich selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung keine Altlasten (Zugriff: Dezember 2024).

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfallbehörde unverzüglich zu melden.

## **5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Krummhörn führt im Zuge der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6 Inhalte der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird in dem Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich,

wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dabei kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in dem Gebiet bereits vorhanden sind, sondern ob sich die Festsetzung der Nutzung von den Gebietstypen nach §§ 2 bis 9, 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Die besondere Eigenart des Plangebietes ist geprägt durch eine Mischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen. Dabei gibt es sowohl Gebäude, die nur eine dieser Nutzungen enthalten, als auch Gebäude, in denen eine Kombination der Nutzungen vorhanden ist.

Die bisherige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht gerecht. Ein Allgemeines Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen, Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe sind i.d.R. ausnahmsweise zulässig. Ferienwohnungen, die nach der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 gemäß § 13a BauNVO den Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden können, wären damit im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Die im Plangebiet ansässigen und gewollten Ferienwohnungen bzw. Wohnungen zur Gästebeherbergung wären dann jedoch nur in untergeordneter Zahl nach dem „Windhundprinzip“ zulässig. Aufgrund der aktuellen und gewollten Nutzungsmischung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Plangebiet nicht zielführend.

Die Sicherung des vorhandenen und gewollten Gebietscharakters mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen und zusätzlicher Vermietung an einen wechselnden Personenkreis ist nach der aktuellen Rechtsprechung durch ein Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO möglich. Mit der Änderung des BauGB vom 13. März 2017 wurde § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dahingehend ergänzt, dass Gebiete für die Fremdenbeherbergung auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits in Betracht kommen. Darüber hinaus ermöglicht das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO einen höheren Bestimmtheitsgrad und damit die Festsetzung von Regelungen zur Sicherung der Dauer. Daher soll zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs 2 BauNVO festgesetzt werden.

Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) kommen in den Gebieten in Betracht, wo ausschließlich Ferienwohnungen vorhanden sind. Eine (Dauer-)Wohnnutzung ist grundsätzlich unzulässig bzw. nur in einem sehr geringen und bestandssichernden Teil zulässig. Da es Ziel der Gemeinde Krummhörn ist, in allen Gebieten von Greet- siel auch die Wohnnutzung zu fördern, kommen diese Gebiete nicht in Betracht.

Die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO wird aufgehoben und wie folgt ersetzt:

### **Sonstige Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung (SO) gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO**

Die Sonstigen Sondergebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Ferienwohnen.

#### **Zulässig sind:**

- (1) Gebäude mit Wohnungen
- (2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer Wohnnutzung in Gebäuden nach (1). Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit

Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden.

*Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.*

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften,
- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

### **Begründung**

Die besondere Eigenart des Plangebietes ist geprägt durch eine Mischung von Ferienwohnungen, Dauerwohnungen und Zweitwohnungen. Durch diese Festsetzung soll Wohnraum für Ortsansässige und Zweitwohnungsbesitzer erhalten bleiben. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen sichert die vorhandene ortstypische Unterkunft zur Gästebeherbergung in Greetsiel und trägt zur Sicherung der raumordnerisch vorgegebenen Funktion mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr bei. Durch diese Festsetzung wird der Erhalt und die Stärkung der touristischen Übernachtungsmöglichkeiten im fremdenverkehrsgeprägten Ortsteil Greetsiel sichergestellt.

Es ist Ziel der Gemeinde, im Plangebiet einerseits Übernachtungsmöglichkeiten für die Gästebeherbergung und damit wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt zu sichern und andererseits anteilig auch das Dauerwohnen zu erhalten. Diese langfristig vorhandene Nutzungsmischung hat eine eigene Gebietscharakteristik und ist daher – trotz prinzipiell unterschiedlicher Störgrade - miteinander verträglich. Die Gemeinde möchte mit dieser Festsetzung auch die Möglichkeit eröffnen, das Wohngebäude einerseits von den Eigentümern selbst bewohnt und andererseits vermietet werden. Damit soll auch die Möglichkeit eröffnet werden, dass Eigentümer das Gebäude zunächst vermieten und später selbst als Dauerwohnung nutzen. Dennoch soll zum Erhalt der Funktion des Dauerwohnens im Gebiet aufgrund seiner Entstehungsgeschichte Dauerwohnen anteilig eingefordert werden. Diese Festsetzung verhindert in dem Gebiet eine rein saisonale Nutzung der Wohnungen und fördert einen ganzjährig lebendigen Ortsteil.

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zur Sicherung von gebietsverträglichen untergeordneten Nutzungen sind Gebäude und Räume für freie Berufe innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ zulässig. Hierdurch soll die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ermöglicht werden. Diese Festsetzung zielt in erster Linie darauf ab, die Wohnnutzung mit der freiberuflichen Nutzung in einem Gebäude zu verknüpfen. Diese Nutzungen haben i.d.R. keinen besonderen Störgrad und sind mit den übrigen Hauptnutzungen des Sondergebietes verträglich.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO1<sub>a1</sub> ist je angefangene 180 m<sup>2</sup> und im SO1<sub>a2</sub> je vollständige 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit im Sinne von Nr. 1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet SO1<sub>a1</sub> sind je Grundstück maximal 6 Wohneinheiten und im Sonstigen Sondergebiet SO1<sub>a2</sub> je Grundstück maximal 8 Wohneinheiten im Sinne von Nr. 1 A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. Diese Festsetzung dient der Vermeidung überdimensionierter Baukörper und einer gebietsuntypischen Baudichte. Die dörflichen Strukturen im Gebiet sollen auf diese Weise erhalten werden.

Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 40 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen im Sinne von Nr. 1 A (1) dieser Festsetzung zu verwenden sind.

Die Wohnfläche darf 30 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Berechnungsgrundlage ist die Geschossfläche der Räume des Gebäudes, die zum Wohnen (Dauerwohnen, Zweitwohnen, Ferienwohnen) genutzt werden. Die Festsetzung dient dem Erhalt von Wohnraum zu Zwecken des Dauerwohnens im Gebiet. Das Gebiet wurde ursprünglich als Wohngebiet geplant und als solches genutzt, bevor Ferienwohnnutzungen den Dauerwohnraum zunehmend verdrängt haben. Mit der Festsetzung soll ein festgesetzter Anteil Dauerwohnen je Baugrundstück eingefordert werden, um Dauerwohnen für Ortsansässige zu erhalten. Weiter dient die Festsetzung der Vermeidung einer rein saisonalen Nutzungen der Wohnungen und der Förderung eines lebendigen Ortsteils.

Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen genehmigten Gebäude, die bereits mehr als die nach den Festsetzungen zulässigen genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen haben. Jedoch darf in diesen Gebäuden die Zahl der Wohnungen nicht über den Bestand hinausgehend erhöht werden (Bestandsschutz). Erforderliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum Bestandsschutz sind zulässig.

Im südwestlichen Geltungsbereich wird folgende Art der Nutzung festgesetzt:

### **Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten die nach § 6 Abs. 2 Ziffern 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung orientiert sich an der derzeitigen gemischten Nutzung des Gebietes aus gewerblichen Betrieben wie Tankstellen, Ferienwohnungen, Kunstgalerien und Dauerwohnungen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand und ermöglicht eine geringfügige Nachverdichtung der Grundstücke im Sinne, auch im Sinne einer touristischen Entwicklung. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50 von Hundert (50%) überschritten werden.

Die First- und Traufhöhe dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Sie beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. Die Firsthöhe ist die Oberkante der Gebäude. Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen und insgesamt maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen, außerdem Krüppelwalme und Wintergärten. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt des Ortsbildes.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1<sub>a1</sub> und SO1<sub>a2</sub>) und in den Mischgebieten (MI) sind nur Einzelhäuser zulässig. Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbegrenzung für alle Gebäudeseiten:

- maximal 20 m

Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Die Festsetzung wurde aus dem Bestand ermittelt und dient dem Erhalt des Ortsbildes und einer Vermeidung überdimensionierter Baukörper.

### 6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den Sonstigen Sondergebieten (SO1<sub>a1</sub> und SO1<sub>a2</sub>) zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Die Festsetzung dient dem Erhalt der ortstypischen Vorgartenstruktur und dem Erhalt des Ortsbildes.

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1<sub>a1</sub> und SO1<sub>a2</sub>) ist maximal eine 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig. Die Festsetzung dient der Vermeidung übermäßiger Stellplatzflächen und dem Erhalt des Ortsbildes sowie der dörflichen Strukturen.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530.

### 1. Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° zu errichten.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1 gilt nicht für Quergiebel und Dachaufbauten, die insgesamt maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen sowie Krüppelwalme, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

#### Begründung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit bestehenden Siedlungsstrukturen im Plangebiet selbst, wie auch in dessen Umgebung. Die vorhandenen Gebäude sind durch geneigte Dächer geprägt. Die vorliegende Planung orientiert sich am Bestand und dient dem Erhalt der vorhandenen Nutzung und Bebauung. Der Siedlungscharakter soll erhalten und Nachbarschaftskonflikte verhindert werden, weshalb die Errichtung von Flachdächern im Plangebiet ausgeschlossen ist und eine Dachneigung vorgegeben wird.

### 2. Dacheindeckung

Im gesamten Plangebiet sind die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit orangefarbenen, roten, braunen oder anthrazitfarbenen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN

490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen) vorzunehmen.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, wenn

1. es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstrep-pen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Ansprüchen entsprechen muss, oder
2. zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
3. es sich um Garagen gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

#### Begründung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit bestehenden Siedlungsstrukturen im Plangebiet selbst, wie auch in dessen Umgebung. Die Dacheindeckungen der vorhandenen Gebäude sind überwiegend durch rote, braune oder anthrazitfarbige unglasierte bzw. nicht glänzende Dachpfannen geprägt. Die vorliegende Bebauung hat die Sicherung des Bestandes, die Bewahrung des Siedlungscharakters und die Verhinderung von Nachbarschaftskonflikten zum Ziel, weshalb die Dacheindeckung vorgegeben wird.

### **3. Außenwände**

Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100: 2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) oder Riemchen zu verblenden.

Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechen den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsortange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden, wenn

1. aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenfläche als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonfarben o.ä. verwendet werden soll, oder
2. es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstrep-pen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. es sich um Garagen gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

#### Begründung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit bestehenden Siedlungsstrukturen im Plangebiet selbst, wie auch in dessen Umgebung. Die Außenwände der vorhandenen Gebäude sind überwiegend mit nach außen sichtbaren rötlichen unglasierten Vormauerziegeln hergestellt. Die vorliegende Bebauung hat die Sicherung des Bestandes, die Bewahrung des Siedlungscharakters und die Verhinderung von Nachbarschaftskonflikten zum Ziel, weshalb die Außenwandgestaltung vorgegeben wird.

#### **4. Gartengestaltung**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

#### Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die regionstypischen Gartenstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Garten mit bepflanzten Beeten aus Bäumen und Sträuchern sowie Blühpflanzen, mit Rasen oder mit Nutzpflanzen zur Eigenversorgung. Großflächig versiegelte Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien auf den nicht überbauten Flächen vermeiden. Versiegelungen für Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs sind erforderlich und daher von der Vorschrift ausgenommen.

#### **5. Einfriedungen**

Als Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraße nur freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) zulässig.

Die Einfriedung darf je Grundstück für eine Zufahrt in max. 4 m Breite und eine Zuwegung in max. 2,0 m Breite unterbrochen werden. Stellplätze sind über die o.g. Zufahrt zu erschließen.

#### Begründung

Neben der Gestaltung des Vorgartenbereiches übt ebenso die Einfriedungsart einen Einfluss auf die Wirkung des Straßen- und Siedlungsbildes aus. Aus diesem Grund sind Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur als lebende Hecke zulässig. Maximal ist für lebende Hecken eine Höhe bis zu 2,0 m zulässig, da diese neben dem Sichtschutz auch ökologische Funktionen beinhalten. Zufahrten und Zuwegungen werden in der Anzahl und Breite beschränkt, um eine wirksame Einfriedung sicherzustellen.

#### **6. Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

## 8 Ergänzende Angaben

### 8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 77000 m<sup>2</sup> auf.

Mischgebiete	5812 m <sup>2</sup>
<i>Davon Gesamtanlagen, Denkmalschutz</i>	<i>2019 m<sup>2</sup></i>
Sonstige Sondergebiete	60415 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7756 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsflächen	170 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	1675 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	1172 m <sup>2</sup>

### 8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530 „Edzard-Cirksena-Straße/Klaus-Störtebeker-Weg“ beigefügt.

Pewsum, den

---

Die Bürgermeisterin