



Gemeinde Krummhörn
Ortsteil Greetsiel
Bürgerinformation

Greetsiel, 28.11.2023

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

Ablauf des Abends

- 18:30 Uhr Begrüßung durch die Bürgermeisterin
- 18:45 Uhr Vorstellung des Entwurfs zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Wohnen/ Ferienwohnen
- 19:30 Uhr Fragen & Antworten

Inhalt des Vortrages

- Anlass und Ziele der Planung
- Exkurs: Planungsrechtliche Situation
- Bürgerinformation: Bebauungsplan
- Bestandsanalyse Greetsiel
- Handlungsbedarf und Ausblick

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

Anlass: Änderung im Planungsrecht Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Vor 2017: Zulässigkeit von Ferienwohnen wurde nicht einheitlich geregelt

- Unklare rechtliche Situation
- Wechselnde und uneinheitliche Nutzungen

Seit 2017: Ferienhäuser und -Wohnungen können planungsrechtlich gesichert und gesteuert werden

Anlass: Änderung im Planungsrecht

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Vorhandene Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen in vielen bislang als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzten Flächen
 - Planungsrechtlich ist Ferienwohnen in Allgemeinen Wohngebieten gegenüber Dauerwohnen als untergeordnete Nutzung zulässig
- Überprüfung der Ferienwohnanteile in den Plangebieten

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 Dauerwohnen
- Entwurf eines **Entwicklungskonzeptes Wohnen/ Ferienwohnen**
- ggf. Überführung in verbindliche Bauleitplanung und dadurch eine planungsrechtliche Absicherung der Nutzung „Ferienwohnen“



Ferienwohnen

Großteil
Dauerwohnen

Inselstraße

Nordseestraße

Zur Hauener Hooge

Emsweg

Exkurs: Planungsrechtliche Situation

Gebiets-kategorie	Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO
Gebiets-charakter	Kleinsiedlungen dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen	dient dem Wohnen	dient vorwiegend dem Wohnen	dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit s mit der Wohnnutzung vereinbar
Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe Der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes, Nicht störende Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Sonstige Gewerbebetriebe Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise	<ul style="list-style-type: none"> Sonstige Wohnungen mit nicht mehr als zwei Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gartenbaubetriebe Nicht störende Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> Betriebe des Beherbergungsgewerbes Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen 	<ul style="list-style-type: none"> Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen.
Anteile Wohnen / Gewerbe Beherbergung	Ca. 70-75 / 25-30 %		Ca. 70-75 / 25-30 %	

Exkurs: Planungsrechtliche Situation

Gebiets-kategorie	Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO	Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO
Gebiets-charakter	dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstel- len land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben	dienen dem Wohnen sowie der Unter- bringung von land- und forstwirtschaftli- chen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrie- ben.	dient dem Wohnen und der Unterbrin- gung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören	Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrich- tungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftsstellen land- und forstwirt- schaftlicher Betriebe und die dazugehöri- gen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohnge- bäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbs- stellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund- heitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forst- wirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrie- be und die dazugehörigen Wohn- ungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, so- ziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes sonstige Gewerbebetriebe Anlagen Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, ge- sundheitliche und sportliche Zwecke Gartenbaubetriebe Tankstellen Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahme-weise	<ul style="list-style-type: none"> Ausnahmsweise können Vergnügungs- stätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftsstellen land- und forst- wirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. 	<ul style="list-style-type: none"> Vergnügungsstätten außerhalb der o.g. Bereiche 	<ul style="list-style-type: none"> Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ih- res Umfangs nur in Kerngebieten allge- mein zulässig sind, Tankstellen <p>Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden</p> <ol style="list-style-type: none"> im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohn- nutzung eine Wohnnutzung nicht oder nur aus- nahmsweise zulässig ist, oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschoßfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.
Anteile Woh- nen / Gewerbe Beherbergung		Muss nicht gleichgewichtig sein	Ca. 50 / 50 %	Muss nicht gleichgewichtig sein

Exkurs: Planungsrechtliche Situation

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „zweckgebundene Bezeichnung“

Zweckgebundene Festsetzungen

▶ *Keine Bindung an die Nutzungsarten nach § 2 bis 9 BauNVO*

Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO (Touristisches Wohngebiet)

- *Dauerwohnungen*
- *Ferienwohnungen*
- *Beherbergungsbetriebe (Hotels und Pensionen etc.)*
- *Ausnahmen*

▶ *Zweckbestimmung und Bestimmtheit der Festsetzungen erforderlich*

▶ *Steuerungsfunktion durch Festsetzungen erforderlich*

Auch mit einer Mischung aus Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits !

Kommt in Gebieten in Frage, die sich wesentlich von den Baugebieten nach § 2 bis 9 BauNVO unterscheiden !

Exkurs: Planungsrechtliche Situation

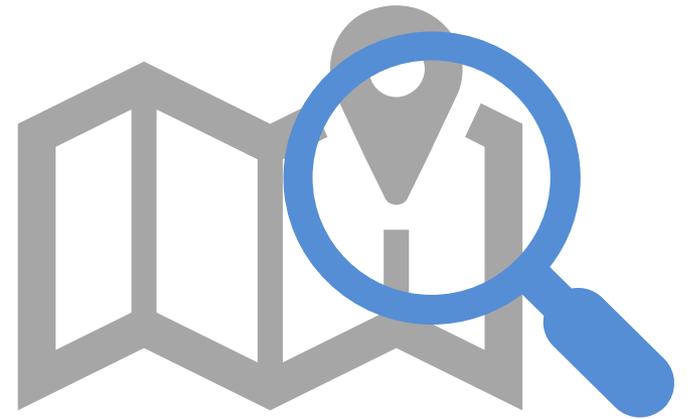
Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO „Ferienhausgebiet“

- *Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind*
- *Festsetzung der Grundfläche der Ferienhäuser*

- ▶ *Erscheinungsbild muss durch bauliche Anlagen für **Erholungszwecke** geprägt sein*
- ▶ *Ferienhäuser mit Ferienwohnungen zulässig*
- ▶ *Wohnen muss qualitativ und quantitativ in den Hintergrund treten, i.d.R. nicht zulässig*

Kommt in Gebieten mit fast ausschließlicher Ferienwohnnutzung in Frage !

Bürgerinformation: Bebauungsplan



Planzeichenerklärung

-  Nicht überbaubare Flächen
-  Überbaubare Flächen
-  Allgemeines Wohngebiet
-  II Zahl der Vollgeschosse
-  0,3 Grundflächenzahl
-  0,4 Geschosflächenzahl
-  0 Abweichende Bauweise
-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  R=5 Die Radien beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
-  Fuss- und Radweg
-  Öffentliche Grünfläche
-  Graben
-  Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche (zu Gunsten d. Anlieger)
-  Müllbehälterstandplatz (1x2m)
- Einzel- und Doppelhäuser

GH=9,00m(max.) Gebäudehöhe (maximal)

Genehmigung des Bürgermeisters

Der Bürgermeister

[Signature]

[Signature]

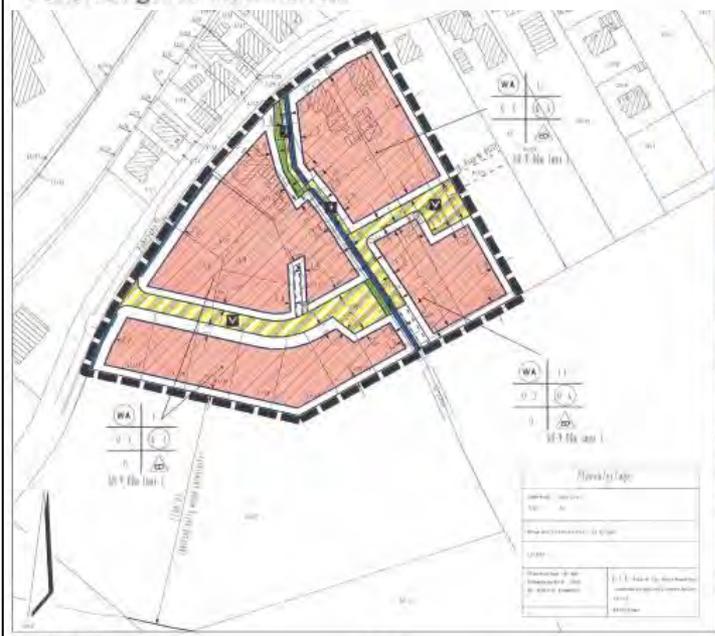
Gestalterische Festsetzungen

1. Gebäudehöhen

Gebäude/bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.



-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Fuss- und Radweg
-  Öffentliche Grünfläche
-  Graben
-  Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche (zu Gunsten d. Anlieger)
-  Müllbehälterstandplatz (1x2m)
-  Einzel- und Doppelhäuser

	II
0,3	
0	

GH=9,00m (max.)

Textliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

2. Zufahrten im Bereich von Gräben

Pro Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlegung von je einer bis zu 4,00 m breiten Zufahrt zulässig.

hörn

5 Weg*

Thelen

1:05 05 Th. Eilers

Hillebrand

Puchert

BLANKHORN FELDHOFF/BL.

Örtliche Bauvorschriften

z.B. über:

- Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Verbot der Errichtung von Werbeanlagen
- Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze
- Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Genehmigungssituation Ferienwohnen

Dürfen Wohnungen/ Häuser für Ferienwohnen verwendet werden?

- Genehmigungsgegenstand kann der Baugenehmigung entnommen werden
- Wenn Wohneinheit nicht als Ferienwohnen genehmigt ist, kann, nachdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, ein **Antrag auf Nutzungsänderung** gestellt werden

Bebauungsplan und Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan (FNP/F-Plan)

- Erster Schritt der Bauleitplanung
- **vorbereitender** Bauleitplan
- Gesamtes **Gemeindegebiet**
- Grobmaschige Darstellung
- **Verwirklichungsperspektive**
- Weder Satzung noch Verwaltungsakt, keine direkte Rechtswirkung

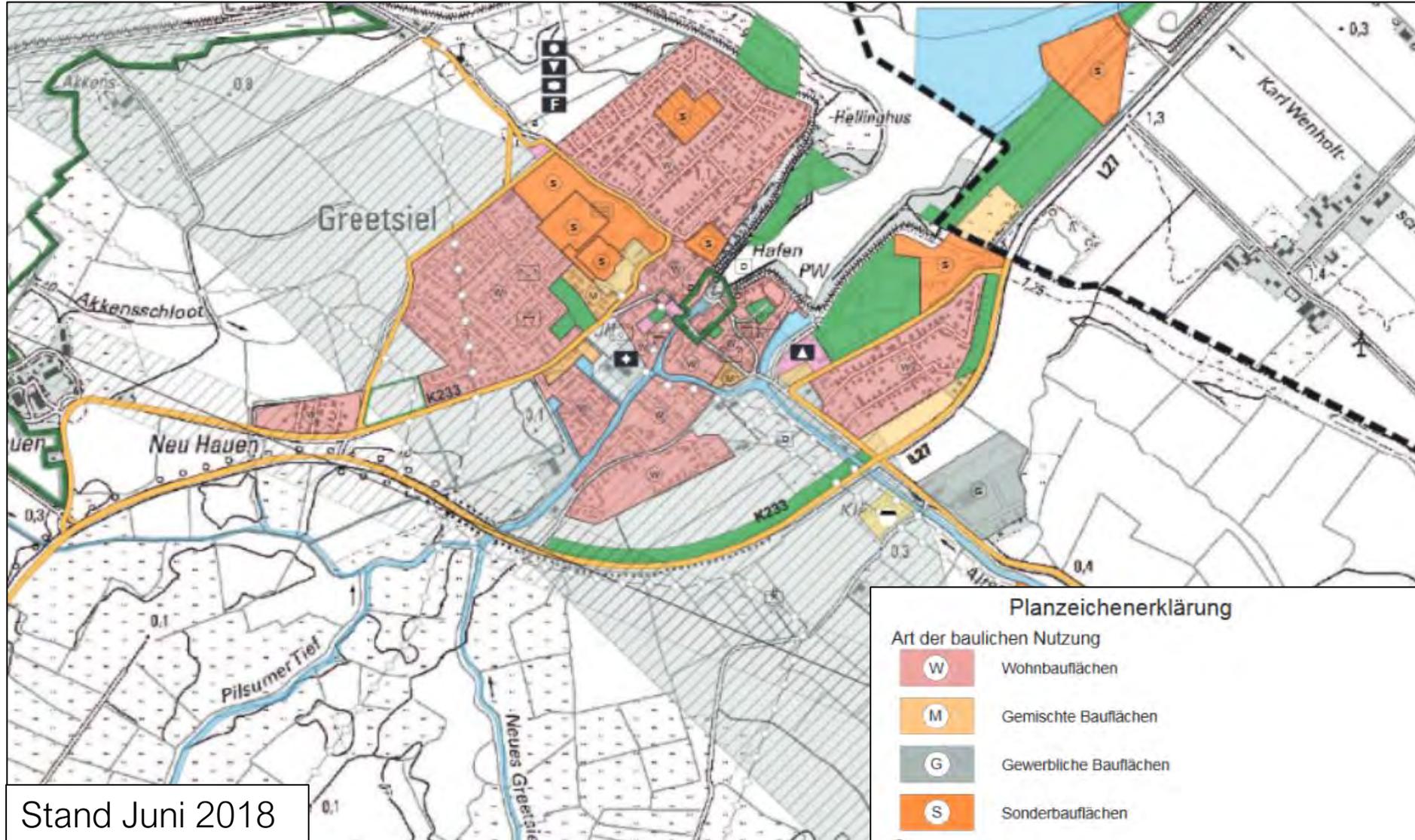


Bebauungsplan (B-Plan)

- Zweiter Schritt der Bauleitplanung, i.d.R. aus FNP zu entwickeln
- **Verbindlicher** Bauleitplan
- **Teilausschnitte** des Gemeindegebietes
- **Detaillierte Festsetzungen**
- Planungssicherheit

Bildquelle: Pixabay

Flächennutzungsplan



Bestandsanalyse Greetsiel



Bildquelle: greetsiel24.de

Bestandsanalyse Greetsiel

Methodik

Datenerfassung

1. Webrecherche in allen Plangebieten in zwei Datenbanken
 - Google Maps
 - Greetsiel24
2. Eigene Datenerhebung durch Befahrung zentraler Bereiche
3. Einbeziehung vorhandener statistischer Daten zur Überprüfung

Datenanalyse

- Auswertung auf Ebene der Wohneinheiten in den Plangebieten
- Darstellung auf Ebene der Gebäudeeinheiten

Bestandsanalyse Greetsiel

- **Nutzungsstruktur**
→ Steuerung der Anteile
z.B. Ferienwohnen, Dauerwohnen, sonstige Nutzungen
- **Bebauungsstruktur**
→ Sicherung der Strukturen
z.B. dörfliche Bebauung

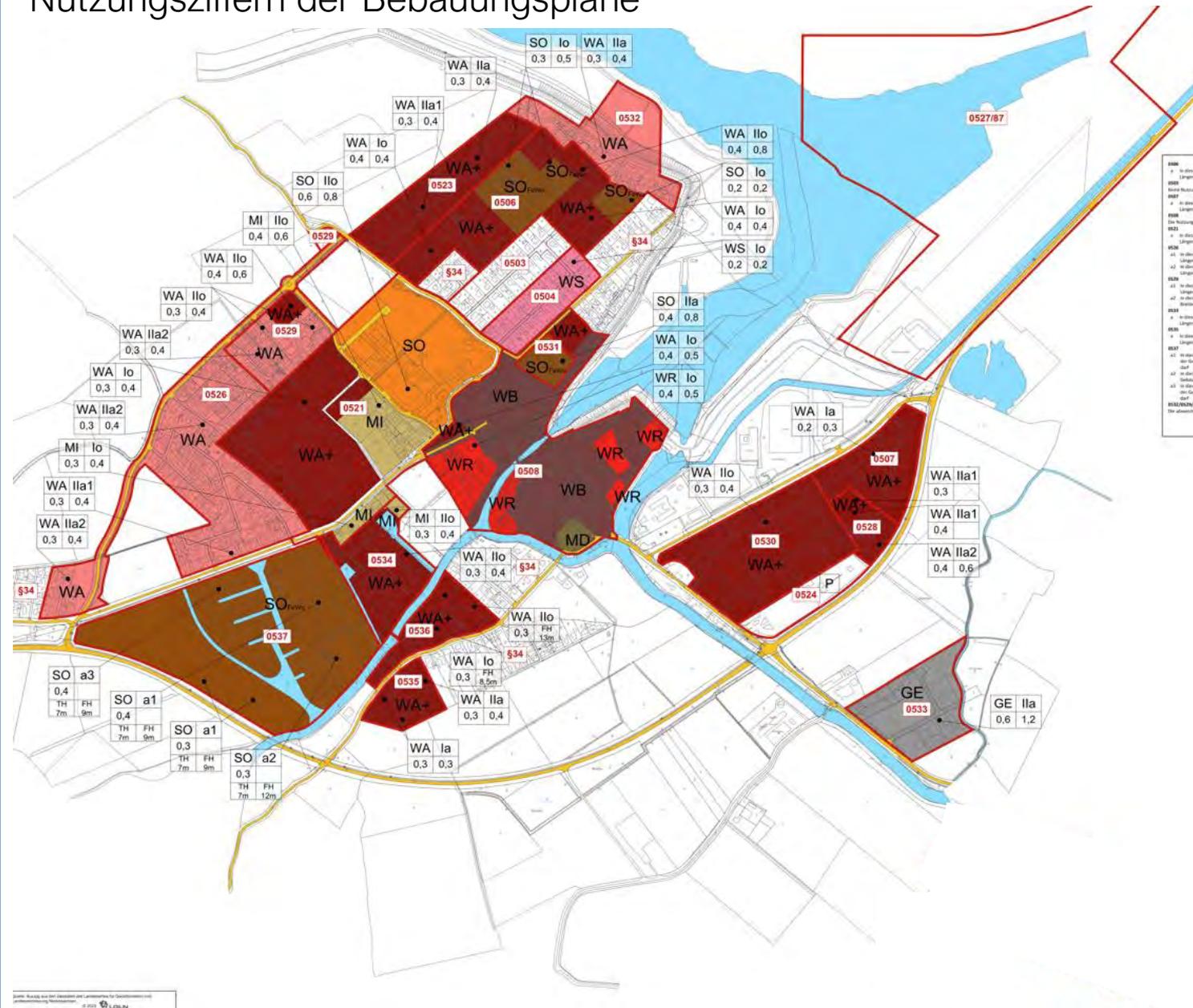
Beschlussjahr der Bebauungspläne



Stadtplanung der Gemeinde Greetsiel

1:10000

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_{zweckbest.} Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Ferienwohnungen

Maß der baulichen Nutzung:

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

Bauweise:

- offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

Sonstiges:

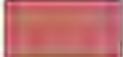
- Geltungsbereich Bebauungsplan

Zustand: Standig aus der Abteilung der Landesämter für Geo- und Umweltinformation (LUG) des Landes Niedersachsen

Nutzung Ferienwohnen

Legende

Art der Nutzung:

-  Ferienwohnen
-  Hotel
-  Geltungsbereich Bebauungsplan

Hinweis:
Für die Auswertungen der Statistik besteht kein Anspruch auf Tagesaktualität und Vollständigkeit!



Anteilige Nutzung Ferienwohnen

Legende

Art der Nutzung:



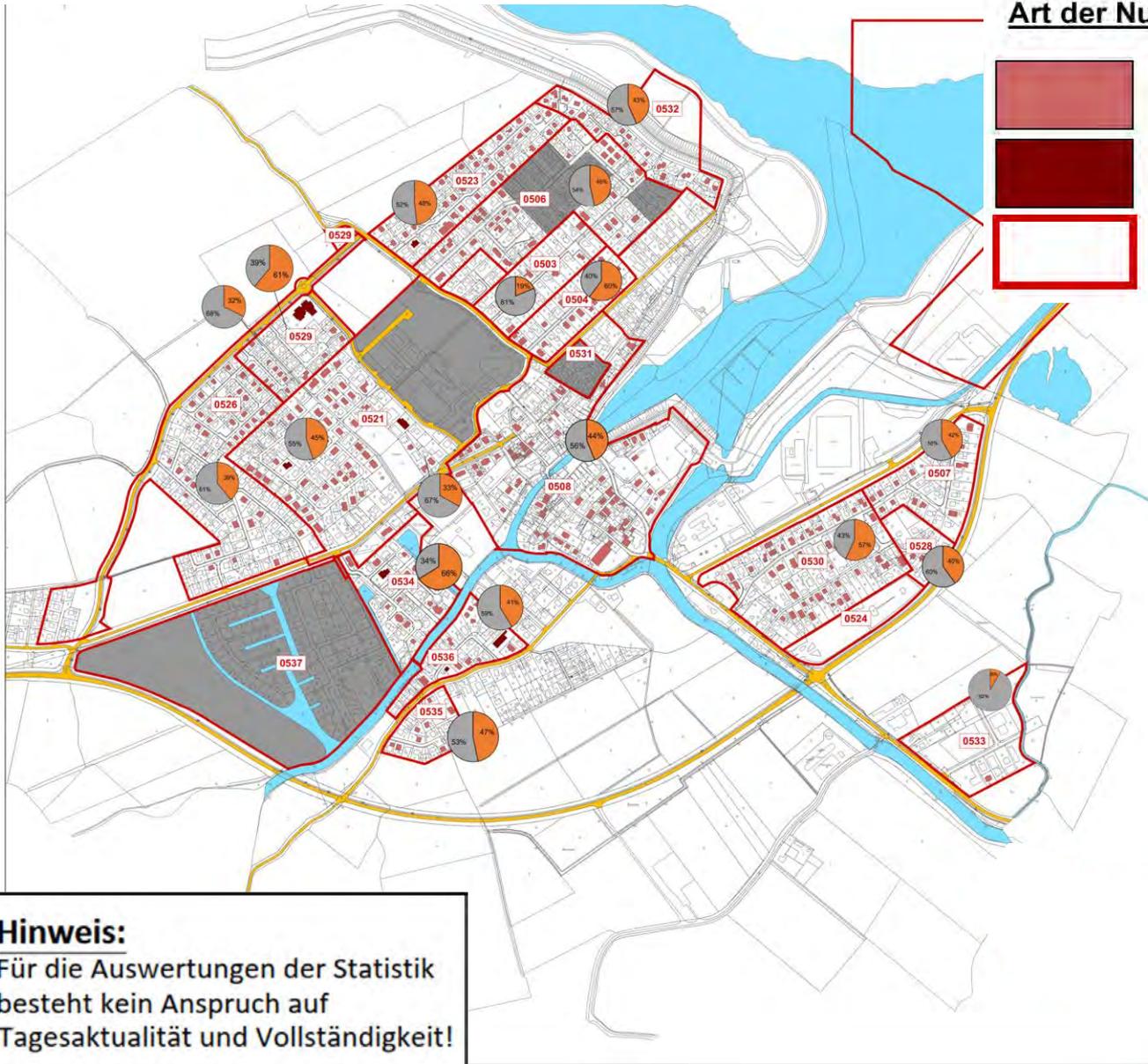
Ferienwohnen



Hotel



Geltungsbereich Bebauungsplan



Hinweis:

Für die Auswertungen der Statistik besteht kein Anspruch auf Tagesaktualität und Vollständigkeit!

Gemeinde Krummhörn
Landkreis Aurich

Städtebauliches Gesamtkonzept für die Ortschaft Greetsiel

Karte 5:
Bebauungsplan - Art der Nutzung

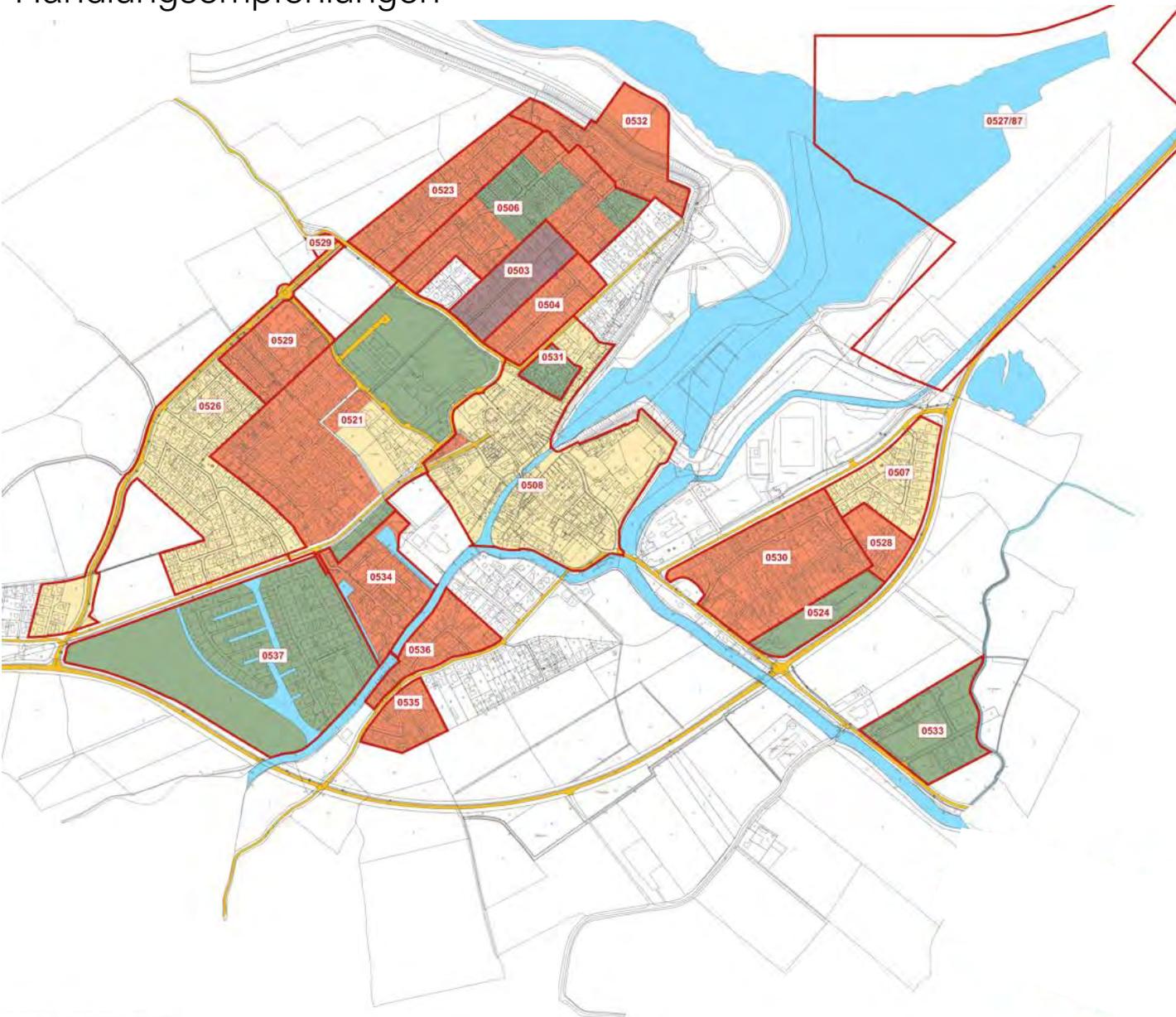
November 2023 M 1 : 2.500

Handlungsempfehlungen

Legende

Handlungsempfehlungen:

- Kein Handlungsbedarf
- SO Ferienwohnen und Wohnen/SO Hotel
- Teilweise SO Ferienwohnen und Wohnen (Wohnen Cluster)
- Allgemeines Wohngebiet, Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen
- Geltungsbereich Bebauungsplan



Landesamt für Statistik und Landesentwicklung für Niedersachsen
© 2019

Ausblick

Wie geht es weiter?

1. Ausarbeitung 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?