

Gemeinde Krummhörn  
FB 3 - Infrastruktur/Frau Hella Peters  
Rathausstraße 1 u. 5  
26736 Krummhörn

[hpeters@krummhoern.de](mailto:hpeters@krummhoern.de)

Sekretariat RA u. Not. J. Musch  
Jara Heier

Unser Zeichen: 1070/20 M11 JK 2. Dezember 2020  
D18416-20

**Gemeinde Krummhörn  
verwaltungsrechtliche Beratung und Prüfung  
des Bebauungsplans 0530 und  
planungsrechtliche Beurteilung bezüglich möglicher Än-  
derungen gemäß des Antrages der fbl-Fraktion**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Baumann,  
sehr geehrte Frau Peters,

anhand der mit übersandten Unterlagen habe ich den Bebauungsplan 0530 der Gemeinde Krummhörn, Ortsteil Greetsiel, bauplanungsrechtlich überprüft und dabei auch aktuelle bauordnungsrechtliche Fragen mit einfließen lassen.

**1. Aufgabenstellung**

Die Freie Bürgerliste Krummhörn (FBL) hat als Fraktion im Rat der Gemeinde Krummhörn einen Antrag gestellt, den Bebauungsplan Greetsiel Nr. 0530 zu ändern.

**Joachim Musch**

Rechtsanwalt <sup>1</sup>  
Notar in Wildeshausen (Amtssitz)  
Fachanwalt Verwaltungsrecht

**Martin Delank**

Rechtsanwalt <sup>2</sup>  
Notar a. D.  
Fachanwalt Verkehrsrecht

**Dr. Sven Olaf Jacobsen**

Rechtsanwalt <sup>3</sup>  
Notar in Harpstedt (Amtssitz)  
Fachanwalt Arbeitsrecht

**Götz Rohde**

Rechtsanwalt \* I Mediator <sup>4</sup>  
Fachanwalt Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt Verkehrsrecht

**Sören Böhrnsen**

Rechtsanwalt \* <sup>5</sup>  
Strafrecht  
Ausländerrecht



Mitglied im **Anwalt**Verein

info@musch-delank.de  
www.musch-delank.de

□ Delmenhorster Straße 13  
27793 Wildeshausen  
Telefon: 0 44 31 / 99 04-0  
Telefax: 0 44 31 / 99 04-77  
Zweigstelle von <sup>2,3,4</sup>

□ Burgstraße 3  
27243 Harpstedt  
(über der Volksbank)  
Telefon: 0 42 44/ 91 99 4-0  
Telefax: 042 44/ 91 99 4-10  
Zweigstelle von <sup>1,5</sup>

Steuernummer:  
68/232/21902



Fortbildungszertifikat der  
Bundesrechtsanwaltskammer

\* als angestellter Rechtsanwalt

Die Änderung soll beinhalten:

maximale Firsthöhe zum Bezugspunkt Straßenmitte 8,5 m, Grundflächenzahl 0,25, Geschossflächenzahl 0,35, maximale Einfahrtsbreite 4 m, Mindestens 30 % der Grundstücksfläche müssen aus Kulturland (Rasen, Rabatten, Äcker, etc.) bestehen, Einfriedungen zur Straßenseite sind nur aus lebendem, organischem Material (Hecken, Sträucher) zulässig, Ausnahmen sind nur bei Einfahrttoren oder Gehwegpforten zulässig.

## **2. Planungsgrundlage - Problemaufbereitung**

Der B-Plan in dem Ortsteil Greetsiel Nr. 0530 wurde am 02.07.2009 als Satzung durch den Rat der Gemeinde Krummhörn beschlossen und im Anschluss daran am 03.07.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht.

Der B-Plan beinhaltet die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit 2 festgelegt bei einer offenen Bauweise.

Die Firsthöhe darf maximal 10 Meter betragen, die Traufhöhe maximal 3,8 Meter.

Ansonsten weist der B-Plan eine normale Erschließung im Inneren aus. Die Grundstücke sind länglich groß geschnitten. Es gibt im Bereich des B-Plans, außer an den Straßen und im Mittelteil, keine nichtbebaubaren Flächen.

Als öffentliche Grünfläche dient im inneren Bereich ein Spielplatz.

Der B-Plan ist heute gültig in seiner 1. Änderung, die am 04.10.2012 beschlossen worden ist. Geändert wurde die Fläche des Spielplatzes, die als bebaubare Fläche ausgewiesen worden ist.

Die von den Nachbargrundstücken heranreichenden nicht bebaubaren Flächen wurden in ein neues Baugrundstück einbezogen.

Die übrigen Festsetzungen blieben bei der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erhalten.

### 3. Planungsrechtliche Beurteilung des Antrages der fbl-Fraktion

Der Ausgangspunkt für den Antrag der fbl-Fraktion ist eine Entwicklung, die wie folgt beschrieben wird:

*„Investoren erwerben die Häuser, reißen sie ab und bebauen das gesamte Grundstück mit Ferienapartments und Parkplätzen. Die Flächen werden zunehmend mit totem Material wie Pflastersteine, Metalldrahtzäune oder Kiesbetten versiegelt, eingefriedet oder gestaltet, sodass von diesen eine disharmonische, tote und eher abweisende Raumwirkung ausgeht.“*

Diese Entwicklung wird dem Bauungsplan zugeschrieben, weil der Bebauungsplan sein Ziel verfehlt habe.

Als Ziel des Bebauungsplanes wird formuliert, dass Greetsielern die rückwärtige Bebauung auf den teilweise großen Grundstücken ermöglicht werden sollte.

Dieser planungsrechtlichen Einschätzung ist nur bedingt zuzustimmen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat man wenige regulative Normen verwendet. Zum einen wurde das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Baunutzungsverordnung kennt für das „Wohnen“ das Wohngebiet in Gestalt des „Reinen Wohngebiets“ (WR), § 3 BauNVO, das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA), § 4 BauNVO, und das „Besondere Wohngebiet“ (WB), § 4a BauNVO.

Das „Reine Wohngebiet“ dient dem Wohnen, das „Allgemeine Wohngebiet“ dient vorwiegend dem Wohnen. Mit diesen Gebieten verbinden sich bestimmte Vorstellungen, wie Menschen im Miteinander, in einer kollektiven Wohngemeinschaft mit Anderen interagieren (so Prof. Dr. Christoph Külpmann, Richter am Bundesverwaltungsgericht in 26. Jahresarbeitsstagung Verwaltungsrecht „Wohnen im Bauplanungsrecht“, S. 197).

Von dem Wohnen abzugrenzen sind das „Ferienwohnen“ und das „Wohnen auf Zeit“. Das Kriterium der Unterscheidung ist die Dauer. Bei Wohnen oder Räumen für Feriengäste fehlt es am Kriterium der Dauer, weil sich die Gäste bei typisierender Betrachtung allenfalls wenige Wochen dort aufhalten. Dem lässt sich nicht entgegen, dass auch Ferienwohnungen dauerhaft genutzt werden können und dies in der Praxis auch gelegentlich vorkommen mag. Maßgeblich ist allerdings für die Erfüllung

des Wohnbegriffs das Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung (so bereits BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996 - 4 B 302.95-).

Der Satzungsgeber, die Gemeinde, eines Bebauungsplans besitzt Gestaltungsmöglichkeiten für ein Wohngebiet. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Damit ist nicht nur eine Wohnnutzung möglich, sondern daneben auch andere Nutzungen. Außer dem bereits angesprochenen „Ferienwohnen“ spielen andere Nutzungen in dem B-Plan 0530 keine Rolle.

Ein „Allgemeines Wohngebiet“ in dem nur Wohngebäude zulässig sind und auch nur Wohnen vorhanden ist, ist ein „Reines Wohngebiet“. Mit anderen Worten, setzt die Gemeinde ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, lässt aber nur Wohngebäude zu, betreibt sie klassischen Etikettenschwindel. Sie will kein „Allgemeines Wohngebiet“, sondern ein „Reines Wohngebiet“ festsetzen.

In der Beurteilung der planungsrechtlichen Situation und der Kritik durch die fbl-Fraktion kommt man zu der Erkenntnis, dass das „Allgemeine Wohngebiet“ erst durch die „Fehlentwicklung“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ geworden ist. Würde es keine Ferienwohnungsnutzung geben, so würde es sich im tatsächlichen um ein „Reines Wohngebiet“ handeln. Wird die Kritik der fbl-Fraktion durch den Gemeinderat geteilt, so empfiehlt es sich tatsächlich eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen und ein „Reines Wohngebiet“ auszuweisen.

Die Gemeinde besitzt die Planungshoheit und kann den aufgestellten B-Plan ändern. Die Frage, die sich dabei stellt, ist:

Welche Auswirkungen wird eine solche B-Plan-Änderung haben?

#### **4.1 Bestandsschutz**

Die Baulichkeiten und das Ausnutzen der Grundstücke mit den entstandenen Baulichkeiten wird durch die Änderung des B-Plans nicht rückgängig gemacht.

Die Änderung des B-Plans kann für Neubauten auf noch nicht bebauten Grundstücken eine Wirkung entfalten. Dies gilt für die Änderung der Firsthöhe, für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl.

Auch für die örtlichen Bauvorschriften – maximale Einfahrtsbreite von 4 Metern, Art und Weise der Einfriedung zur Straßenseite, Forderung nach mindestens 30 % Kulturland – empfiehlt sich eine textliche Festsetzung, die für die Zukunft Wirkung entfalten kann.

In die bestehenden Nutzungen dürfte schwerlich einzugreifen sein. Bei Nutzungsänderungen würde allerdings der geänderte Bebauungsplan seine Gültigkeit entfalten.

#### **4.2 Der B-Plan als Gestaltungsinstrument**

Auffällig bei der Analyse des B-Plans 0530 sind die geringen, nicht überbaubaren Flächen. Damit ist eine Bebauung auf den Grundstücken an fast jeder Stelle möglich.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 definiert wie viel Wohnraum maximal entstehen kann. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.

Die Grundflächenzahl von 0,3 gibt an, dass 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden können.

Bei einer Bebauungsplanänderung sollte überlegt werden, ob es sinnvoll ist, weitere nicht überbaubare Flächen festzulegen und mit örtlichen Bauvorschriften ein Regularium zu schaffen, dass die durch die fbl-Fraktion beschriebenen Missstände zumindest für die Zukunft vermeidet.

Der Bebauungsplan kann als Gestaltungsinstrument begriffen werden, wobei sich die Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung und gemäß den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB zu richten haben. Es ist allerdings möglich durch textliche Festsetzungen örtliche Bauvorschriften einzufügen, die gestalterische Elemente enthalten.

### **4.3 Planungsschäden – Frage nach Schadensersatzansprüchen**

Das Baugesetzbuch kennt eine Entschädigung für Planungsschäden in den §§ 39 bis 44 BauGB.

Dieses so genannte Planungsschadensrecht gewährt Entschädigungen für bestimmte Fälle, in denen durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplans die Bebaubarkeit eines Grundstücks eingeschränkt oder der Berechtigte hinsichtlich sonstiger Nutzungsmöglichkeiten beschnitten wird.

Das Planungsschadensrecht soll in erster Linie den Wertverlust ausgleichen, der in der Differenz zwischen dem Grundstückswert vor und nach der Planung besteht.

Die Anspruchsgrundlagen bestehen in § 39 BauGB – Vertrauensschaden – und in § 40 BauGB – Entschädigung gegen Geld oder durch Übernahme –.

Ein Vertrauensschaden kommt nicht schon dann zustande, wenn die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit beschließt einen Bebauungsplan zu ändern. Voraussetzung ist viel mehr, dass der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben.

Die Änderung eines Bebauungsplans, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausweist, wird nicht ausreichend sein, um ein berechtigtes Vertrauen auf den Bestand dieses Bebauungsplans zu beweisen. Die bloße Absicht, etwas zu verwirklichen, reicht nicht aus. Es müssen konkrete Vorbereitungsmaßnahmen dazu getroffen worden sein.

Der Gesetzgeber hat aus diesem Grund eine Auflistung in § 40 BauGB vorgenommen. Die dortigen Flächen für Gemeindebedarf, für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, für besondere Nutzungszwecke, für Schutzflächen, für Verkehrsflächen, für Versorgungsflächen, für Grünflächen, u.a. sind konkret benannt und mindern den Wert des Grundstücks durch Planung. Diese Festsetzungen greifen in die Eigentumsrechte oder Nutzungsrechte durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein. In diesen Fällen kann ein Schadensersatzanspruch möglicherweise geltend gemacht werden.

Das Argument „Lasst uns lieber keine Änderung des Bebauungsplans vornehmen, dadurch könnten Schadensersatzansprüche entstehen.“, ist zu vernachlässigen.

Wenn der Rat zu der Überzeugung gelangt, dass durch eine Änderung eine zukünftige Entwicklung besser für die Wohnverhältnisse in dem Wohngebiet gestaltet werden kann, so sollte er seine Planungshoheit ausüben.

#### **4.4 Bauordnungsrechtliche Entwicklung**

Aufgrund der neuesten Entwicklungen der Landesgesetzgebung zum Bauordnungsrecht ist noch ein Gesichtspunkt in die Diskussion mit aufzunehmen. Der Niedersächsische Landtag hat ein Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung sowie zur Erleichterung zur Schaffung von Wohnraum beschlossen, das im Niedersächsischen Verordnungsblatt am 10.11.2020 veröffentlicht worden ist. Das Gesetz hat das Ziel, die Schaffung von Wohnraum befristet zu vereinfachen und zu beschleunigen. Betroffen sind dabei Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen. Für diese Wohngebäude soll es vereinfacht werden, sie zu errichten, in dem Zusatzanforderungen (wie beispielsweise die Spielplatzpflicht) wegfallen.

Auch Anpassungsverlangen der Bauaufsichtsbehörde sollen keine Anwendung finden.

Ob diese neuen Bestimmungen im Bebauungsplangebiet zum Tragen kommen, entzieht sich meiner Kenntnis.

Abschließend soll in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass § 84 der Niedersächsischen Bauordnung die Möglichkeiten der örtlichen Bauvorschriften regelt. Die danach erlassenen Bestimmungen, die in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, füge ich bei:

1. Besondere Anforderung an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und die Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
2. Besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen oder Werbeautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Ge-

bäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen auszuschließen,

3. Die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen, wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen, sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. Die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 im Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbaren Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,
5. Besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 und 8-10 genannten Anlagen stellen,
6. Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,
7. Die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. Die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben. (84 Abs. 3 NBauO)

## **5. Schlussbemerkung**

Einer Änderung des Bebauungsplans stehen rechtliche Bedenken nicht entgegen.

Es muss allerdings politisch entsprechend der Planungshoheit der Gemeinde entschieden werden, ob eine solche Änderung tatsächlich die erwarteten Vorteile bringt, da eine Änderung sich nur für die Zukunft bemerkbar machen würde.

Bedenken bezüglich möglicher Schadensersatzansprüche bestehen nicht.

Wenn es eine Änderung des Bebauungsplans geben soll, so sollte der Bebauungsplan auch als Gestaltungsinstrument sowohl bezüglich der Wohngebietsausweisung als



auch der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Anwendung örtlicher Bauvorschriften genutzt werden.

Sollten noch Fragen auftreten, so stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Musch  
*Rechtsanwalt und Notar*  
*Fachanwalt für Verwaltungsrecht*