

Krummhörn, der 11.06.2026

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/754/1
öffentlich

Federführung	Fachbereich 3	Datum:	20.05.2026
Bearbeiter:	Jens Pollmann	AZ:	
Verfasser:	Jens Pollmann		

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss - Beratung	16.06.2026	nicht öffentlich
Rat - Beschluss	29.06.2026	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung in der Gemeinde Krummhörn

Hier: Leitlinie zur Nutzung des „Bauturbo,, - Konkretisierung von Variante 1b

Beschlussvorschlag:

Um die Formulierung „für die Gemeinde Krummhörn grundsätzlich von besonderem Interesse“ im Hinblick auf die Variante B näher zu bestimmen, werden folgende Vorgaben getroffen:

Der Bau-Turbo kommt erst bei der geplanten Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten in Betracht.

Es gilt zudem im Geltungsbereich eines Bebauungsplans:

1. Der Ausbau bestehender Gebäude über die im Bebauungsplan festgesetzten GFZ- und GRZ-Grenzen hinaus wird befürwortet, sofern die festgesetzten Grenzen nicht um mehr als 20 % überschritten werden und sich die Bauweise ins Ortsbild einfügt.
Baugrenzen dürfen maximal 2 Meter überschritten werden.
2. Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Höhen werden eingehalten.
3. Bei nicht festgeschriebenen Höhenbegrenzungen ist sich an den umliegenden Gebäuden zu orientieren..

Im unbeplanten Innenbereich

1. Der Ausbau bestehender Gebäude wird befürwortet, sofern sich die Bauweise ins Ortsbild einfügt.
2. Die geplante Höhe hat sich an den umliegenden Gebäuden zu orientieren.

Die Zustimmung der Politik ist erst ab Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohneinheiten notwendig. Sonst ist die Zustimmung ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Durch einen städtebaulichen Vertrag sind mit dem Bauherrn folgende Punkte zu vereinbaren:

1. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze erforderlich.
2. Fassaden- und Dacheindeckungen müssen sich ins Ortsbild einfügen.
3. Neue Baukörper müssen sich in die Höhenentwicklung des Ortsbildes einfügen.

Sachverhalt:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (auch „Baturbo“ genannt) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten und hat somit eine Novellierung des Baugesetzbuches herbeigeführt. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bezeichnet den „Baturbo“, der mehrere Anpassungen des Baugesetzbuches umfasst, als „Experimentierklausel“ und Chance für Städte und Kommunen. Diese können entgegen den bestehenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schneller neuen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum schaffen und den Verwaltungsaufwand durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen reduzieren.

Ob, in welchem Umfang und in welcher konkreten Form die Neuregelungen zur Anwendung kommen, liegt voll und ganz im Verantwortungsbereich der Kommunen.

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Krummhörn am 18.03.2026 wurde der Beschluss gefasst, dass der Baturbo auf dem Gebiet der Gemeinde Krummhörn bis zum endgültigen Beschluss über eine Leitlinie bezüglich seines Umgangs nicht zum Tragen kommt, es sei denn,

a) sich das geplante Bauprojekt auf einem Gebiet befindet, für das bereits ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Durchführung eines Änderungsverfahrens gefasst wurde, und das den Vorgaben nicht widerspricht. Die Zustimmung ist Teil der laufenden Verwaltung.

b) das beantragte Bauprojekt ist für die Gemeinde Krummhörn grundsätzlich von besonderem Interesse. Die Zustimmung erfolgt durch den Verwaltungsausschuss.

Bereits in den ersten Wochen nach der Beschlussfassung hat sich gezeigt, dass die Variante B und insbesondere die Formulierung „für die Gemeinde Krummhörn grundsätzlich von besonderem Interesse“ einer Erläuterung bedürfen.

Im Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Aurich von Februar 2025 wird deutlich, dass der Bedarf an Einfamilienhäusern in der Gemeinde Krummhörn mehr als gedeckt ist. Demgegenüber besteht ein dringender Bedarf an kleinen Wohnungen für Singles und Paare, an Wohnraum für die ältere Bevölkerung und an bezahlbarem Wohnraum.

Die Erkenntnisse des Wohnraumversorgungskonzepts für den Landkreis Aurich decken sich mit dem bundesweiten Bedarf.

Um diese Versorgungslücke zu schließen, hat die Bundesregierung den „Bauturbo“ geschaffen.

Nun ist an dieser Stelle zu entscheiden, welche Wohnraumformen als „für die Gemeinde Krummhörn grundsätzlich von besonderem Interesse“ gewertet werden und unter welchen Voraussetzungen die Variante B befürwortet wird.

Kosten/Folgekosten:

Durch den Beschluss entstehen keine Kosten.

gez.
Hilke Looden
Bürgermeisterin