

Gemeinde Krummhörn

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537
"Greetsieler Grachten II"

p l a n u n g s b ü r o



s t a d t l a n d s c h a f t f r e i r a u m

Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 "Greetsieler Grachten II", Gemeinde Krummhörn

Der Bebauungsplan Nr. 0537 „Greetsieler Grachten II“ ist am 06.09.2019 rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan Nr. 0537 weist insbesondere Sondergebiete und Sonstige Sondergebiete (SO) aus, die das Wohnen und die Gästebeherbergung im stark touristisch geprägten Ortsteil Greetsiel innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich regeln. Entsprechend dem maritimen Charakter der Baugebietsflächen grenzen viele der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0537 an im Rahmen der Baugebietsentwicklung erstellte Gewässerstrukturen, die den niederländischen Grachten nachempfunden sind.

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 sind bestehende Probleme bei der Vermarktung von Grundstücken im Plangebiet. Hintergrund ist, dass eine Vielzahl der Grundstückkaufinteressenten sich neben einer Ferienhausvermietung die Option offenhalten möchten, ggfs. selbst dauerhaft oder zeitweise in Greetsiel zu leben, was bisher nur im gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen - Wohnen“ (SO₄) möglich ist. Um dem Wunsch der Grundstückkaufinteressenten nachfragegerecht zu entsprechen, soll das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO₁) in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen - Wohnen“ (SO₄) geändert werden. Im SO₄-Gebiet sind neben Ferienwohnungen, anders als im SO₁-Gebiet, u.a. auch sonstige Wohnungen und damit das Dauerwohnen oder auch eine Nutzung als Zweitwohnung, zulässig.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 0537 für den Bereich des derzeit festgesetzten SO₁-Gebiets, das aus zwei Teilflächen besteht, geändert werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 fördert das städtebauliche Ziel der Gemeinde Krummhörn, einen größeren Nachfragekreis für die Bauplätze im Plangebiet anzusprechen. Darüber hinaus fördert die Bebauungsplanänderung über die Weiterentwicklung des Projekts „Greetsieler Grachten“ einerseits die touristische Attraktivität Greetsiels, andererseits wird durch die Erweiterung von Möglichkeiten des Dauerwohnens/Nutzung als Zweitwohnung die Saisonabhängigkeit der örtlichen Wirtschaft entschärft.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt im wirksamen Flächennutzungsplan die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0537 festgesetzten Baugebiete (SO₁ bis SO₄) dar. Aus der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0537 vorgesehenen Änderung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO₁) in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen - Wohnen“ (SO₄) resultiert, dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich ist.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der aus dem Bestand abgeleiteten Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, auch im Bereich der derzeit als gemischte Bauflächen (M) dargestellten Flächen, nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der Samtgemeinde Hesel angepasst. Es erfolgt im gesamten Geltungsbereich die Darstellung von Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA). Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen der Bebauungsplanänderung aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Pewsum, den

Die Bürgermeisterin