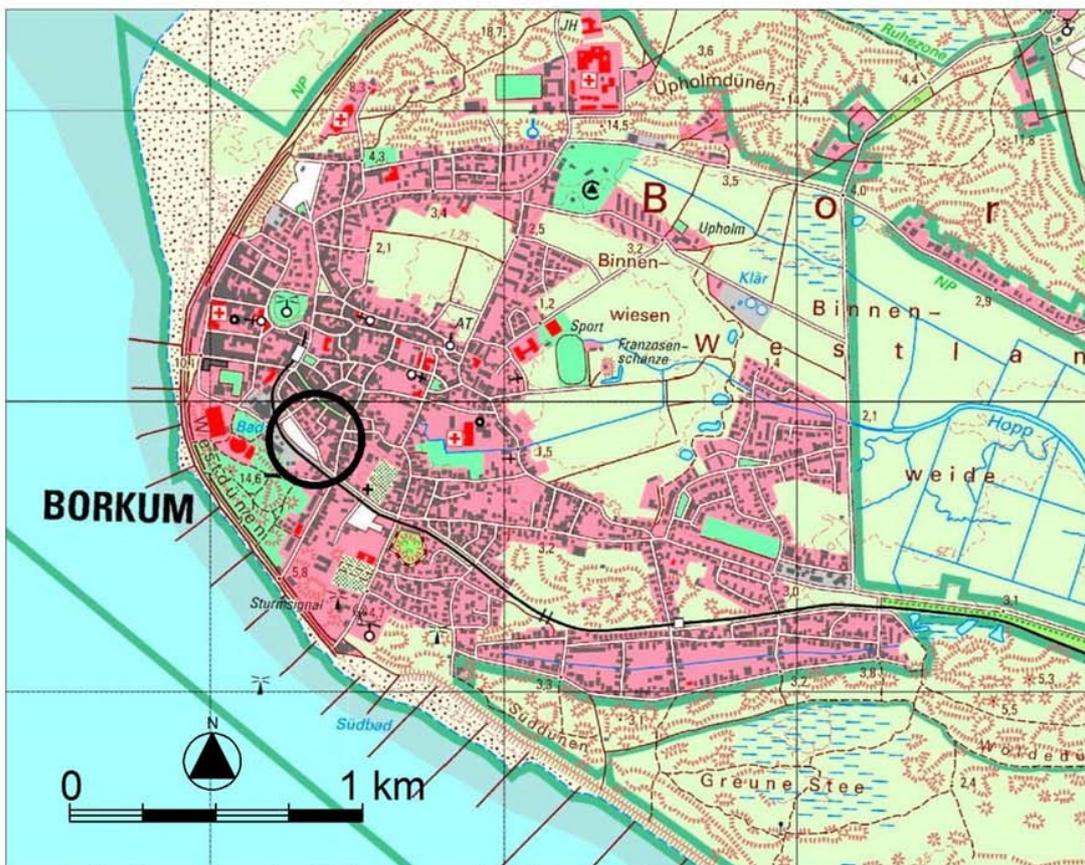


# Stadt Borkum Bebauungsplan Nr. 25 "Am Langen Wasser" 2. Änderung Mit örtlicher Bauvorschrift Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

**- Abschrift -**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b>	<b>4</b>
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Konzeptionelle Grundlage der Planung	5
4. Begrifflichkeiten	9
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	10
7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans	11
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	11
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	12
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	13
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	13
<b>II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
2. Altlasten	17
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	17
<b>III. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>18</b>
1. Art der baulichen Nutzung	18
2. Maß der baulichen Nutzung	27
3. Örtliche Bauvorschrift	31
4. Erhaltungssatzung	37
5. Verkehrsflächen	39
6. Städtebauliche Werte	40
<b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>40</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	40
2. Kosten der Stadt Borkum	40
3. Auswirkungen	40
<b>V. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>40</b>
1. Wasserschutzgebiet	40
2. Richtfunktrasse	41
3. Baudenkmale	41
4. Bodenfunde	41
<b>VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b>	<b>42</b>
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	42
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	42

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	42
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	42
5. Wirtschaft	42
<b>VII. Abwägung: Umweltbelange</b>	<b>43</b>
<b>VIII. Abwägung: private Belange</b>	<b>45</b>
<b>IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>45</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>48</b>

## I. Allgemeines

### 1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ erfasst den historischen Ortskern der Stadt Borkum. Der Änderungsbereich liegt nördlich der Trasse der Borkumer Kleinbahn. Er umfasst die Flächen bis zur Franz-Habich-Straße sowie von der Westerstraße bis Neue Straße.

### 2. Anlass der Planung

Oberstes Ziel des Nordseeheilbades Borkum ist den Fremdenverkehr zu fördern und Unterkunftsmöglichkeiten für einen wechselnden Aufenthalt von Gästen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch der Erhalt von Dauerwohnraum für die Inselbewohner, um die Zusammensetzung einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten.

Anlass der Planung ist insbesondere, eine den aktuellen Anforderungen entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktionen der Insel zu gewährleisten. Ferner soll eine nachteilige Entwicklung der Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur aufgehalten bzw. entgegengewirkt werden.

Auf der Insel sind in den vergangenen Jahren immer mehr Ferienwohnungen entstanden. Viele ältere Gebäude wurden aufgrund von Eigentumswechsel durch Erbfolge und anschließendem Verkauf abgerissen und durch Neubauten mit Ferienwohnungen ersetzt. Genehmigt wurden diese Gebäude als Beherbergungsbetriebe in der Form des Vermietens von Ferienwohnungen. Tatsächlich wurden die einzelnen Wohnungen eigentumsrechtlich über das so genannte „Bruchteileigentum“ verselbstständigt und überwiegend an Personen, die nicht ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben veräußert. Die Satzung gemäß § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion), nach der für den Erwerb von Wohnungs- bzw. Teileigentum eine Genehmigungspflicht besteht, wurde umgangen. Es werden Wohnungen nicht als Wohnungs- bzw. Teileigentum, sondern als „Bruchteileigentum“ veräußert. Anders als bei dem üblichen Kauf einer Eigentumswohnung erwerben die Käufer nicht die reale einzelne Wohnung, sondern einen ideellen Anteil am gesamten Haus mit allen Wohnungen. Mit diesem Konstrukt des Bruchteileigentums umgehen Investoren die Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB.

Neue Dauerwohnungen für die Inselbewohner werden zurzeit kaum noch gebaut. Dieses gilt gleichermaßen auch für Personalunterkünfte, die für alle touristischen Branchen von Wichtigkeit sind. Aufgrund dieser sich derzeit darstellenden Situation im gesamten Siedlungsbereich sind die Grundstückspreise, wie auch die Mietpreise für Dauerwohnungen, stark gestiegen. Das Ergebnis ist, dass Wohnungseigentum für Inselbewohner, insbesondere für junge Borkumer, unerschwinglich geworden ist. Dadurch wird die Zusammensetzung der Bevölkerung erheblich gestört. Des Weiteren entstehen städtebauliche Missstände und es setzt eine Verdrängung zu Ungunsten der Inselbewohner ein, dem muss planungsrechtlich begegnet werden.

Durch den bevorzugten Bau von Ferienwohnungen reagiert der Wohnungsmarkt nicht auf den stetigen Bedarf nach Dauerwohnungen. Hier stehen ausschließlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Ferienwohnungen sind deutlich gewinnbringender als Dauerwohnungen.

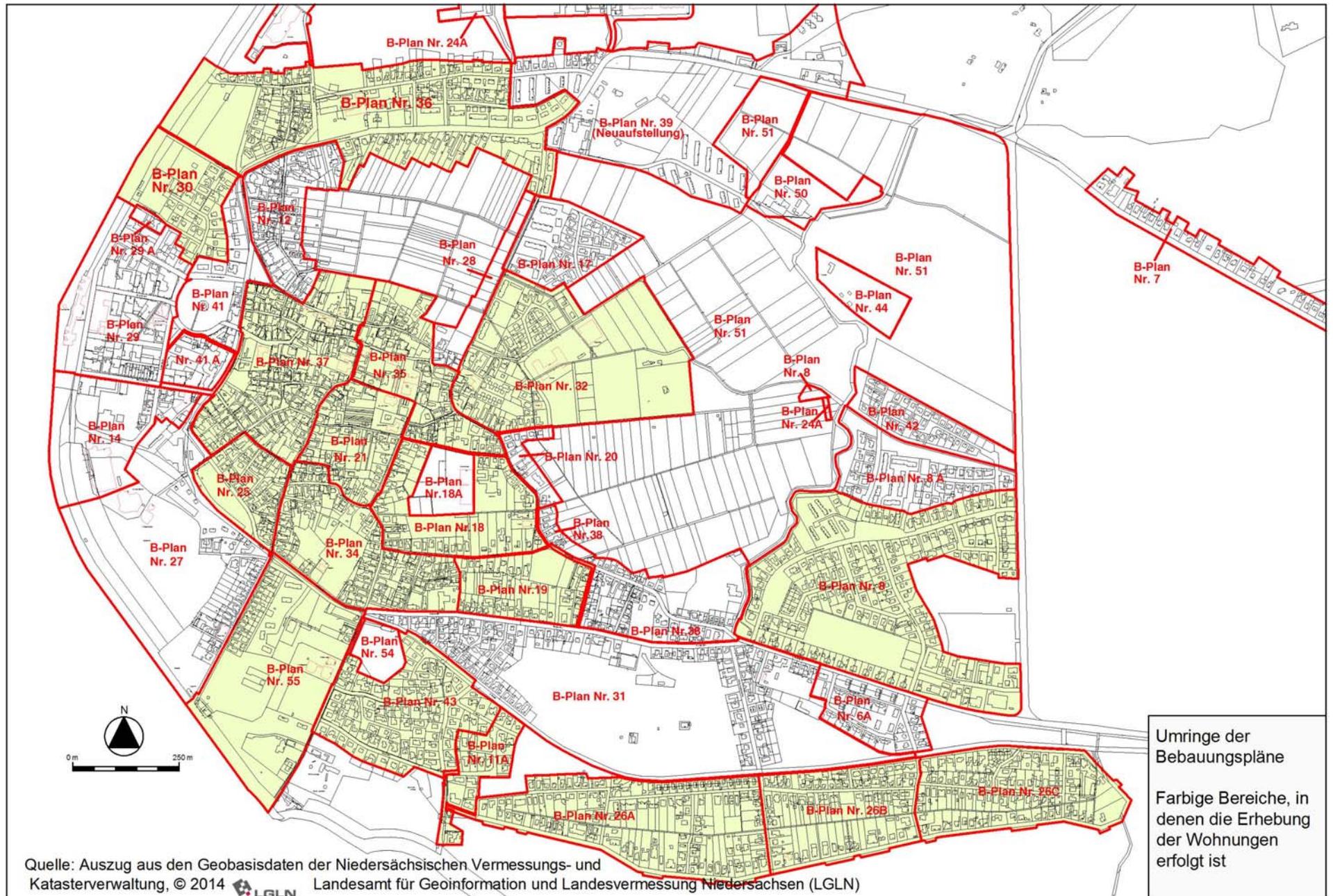
Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept der Dorferneuerungsplanung enthält Orientierungshilfen im Sinne eines Leitbildes und formuliert konkrete Handlungsansätze und Entwicklungsmaßnahmen für das Planungsgebiet der Dorferneuerungsplanung. Soweit die Planungsansätze des Leitbildes für die Bauleitplanung relevant sind, werden diese berücksichtigt. Die Dorferneuerungsplanung wurde von der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden, ausgearbeitet. Außerdem sollen die Baustruktur und die Baugestaltung im historischen Ortskern erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) neu gefasst.

### **3. Konzeptionelle Grundlage der Planung**

Die Stadt Borkum hat insbesondere in den letzten 5 Jahren festgestellt, dass überwiegend Bauanträge für Ferienwohnungen gestellt wurden. Aufgrund dieser Sachlage wurde eine Bestandserhebung durchgeführt. Die Eigentümer wurden nach der Anzahl der Wohnungen gefragt: unterteilt nach selbstgenutzten Wohnungen, Mietwohnungen und Ferienwohnungen und sonstigen Nutzungen. Diese Daten wurden im Einzelfall überprüft und bei Nichtbeantwortung durch eigene Angaben der Stadt ergänzt (z. B. Aktenlage, Grundbuch etc.). Diese Erhebung ist nicht nur im historischen Ortskern durchgeführt worden, sondern auch in den Siedlungsrandbereichen. Da festgestellt wurde, dass auch in diesen Bereichen die Anzahl der Bauanträge für Ferienwohnungen enorm gestiegen sind.

Die Anzahl der Zweitwohnungen explizit zu erfassen, ist äußerst schwierig, weil vom Verständnis her von einer Ferienwohnung gesprochen wird, es sich rechtlich aber um eine Zweitwohnung handelt. Nicht Inselbewohner meinen sie haben eine „Ferienwohnung“ auf Borkum, wenn sie ihre Wohnung im Urlaub wenige Wochen im Jahr selber nutzen. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei aber um eine Zweitwohnung und nicht um eine Ferienwohnung. Der Unterschied zwischen einer Ferienwohnung und einer Zweitwohnung besteht darin, dass die Ferienwohnung einem wechselnden Personenkreis für einen kurzfristigen Aufenthalt zur Verfügung steht und mit ihr Einkünfte erzielt werden. Eine Zweitwohnung wird fast ausschließlich vom Eigentümer selbst genutzt und mit ihr werden keine Einkünfte erzielt. Sie bietet dem Eigentümer in der Regel einen eigenen häuslichen Wirkungskreis (zweites Zuhause). Aus den genannten Gründen ist es schwierig den Anteil an Zweitwohnungen festzustellen.

In der nachfolgenden Tabelle werden der Erfassungszeitraum und das Erhebungsergebnis dargestellt. Da der Rücklauf der Erhebungsbögen noch nicht bei allen Planungen vollständig ist, ist auch angegeben wie hoch der Anteil (in %) der ausgewerteten Bögen im Vergleich zur Gesamtzahl der Beteiligten ist. Außerdem ist der Anteil (in %) der Ferienwohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen dargestellt.



Auswertung der Erhebungsbögen im Ortskern							
B-Plan Nr.	Erhebungs- zeitraum	Erhebungs- ergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbst- genutzte Wohnungen	Miet- wohnungen	Ferien- wohnungen	%-Anteil der Ferien- wohnungen
18	Herbst 2011	100	132	46	13	73	55%
19	Frühjahr 2011	100	89	36	5	48	54%
21	Mai 2014	100	104	34	9	61	59%
25	Mai 2014	100	128	33	13	82	64%
34	Juni 2016	100	285	62	55	167	59 %
35	Juni 2016	100	241	50	36	155	64 %
37	Sept. 2015	100	666	115	84	467	70 %

Auswertung der Erhebungsbögen in den Siedlungsrandbereichen							
B-Plan Nr.	Erhebungs- zeitraum	Erhebungs- ergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbst- genutzte Wohnungen	Miet- wohnungen	Ferien- wohnungen	%-Anteil der Ferien- wohnungen
8	September 2015	100	350	159	72	119	34 %
11A	Winter 2013	100	93	28	4	61	66 %
26A	Frühjahr 2016	100	366	50	40	276	75 %
26B	Frühjahr 2016	100	235	32	33	170	72 %
26C	Juni 2016	100	213	54	37	122	58 %
30	Herbst 2011	100	102	13	15	74	66 %
32	Frühjahr 2016	rd. 60	72	12	19	41	57 %
36	Mai 2014	rd. 84	274	76	14	184	73 %
43	Frühjahr 2011	100	253	83	11	159	63 %
55	Sommer 2012	100	89	21	2	66	74 %

Aufgrund der flächigen Erfassung der Vielzahl an Daten liegen diese wie beim Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung, Nr. 19, 3. Änderung, Nr. 30, 2. Änderung und Nr. 43, 2. Änderung schon einige Jahre (2011) zurück, sind aber immer noch repräsentativ. Damit sind diese Befragungen in etwa 45 % des gesamten Siedlungsbereiches durchgeführt worden, so dass an Hand dieser Ergebnisse festgestellt werden kann, dass der Anteil an Ferienwohnungen zu dem gesamten Wohnungsbestand zu hoch ausfällt. Danach liegt der Anteil der Ferienwohnungen im Ortskern zwischen 55 % und 70 % und in den Siedlungsrandbereichen zwischen 35% und 75 %.

Darüber hinaus ist die Bestandserhebung für die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 12 eingeleitet worden.

Aufgrund der hohen Anzahl an Ferienwohnungen ist diese Art der fremdenverkehrsbezogene Unterkünfte mehr als gedeckt. Deshalb sollen zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr

zugelassen werden. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Appartements ohne Selbstversorgung, wobei der Anteil an Ferienwohnungen zu hoch ist. Diese Unterkünfte decken auch unterschiedliche Preiskategorien ab. Die touristisch orientierte Wirtschaft ist damit breit aufgestellt. Dies gilt es auch vor dem Hintergrund das Borkum die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ zu erfüllen hat.

Bei dem hohen Anteil an Ferienwohnungen ist der Sättigungsgrad bereits überschritten, so dass die Stadt mit den geeigneten planungsrechtlichen Mitteln eingreift, um diesen Trend entgegen zu steuern. Dabei friert sie den Bestand an Ferienwohnungen ein, erlaubt die Erweiterung und den Umbau dieser Ferienwohnungen, aber fährt den restriktiven Kurs keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Gleichzeitig ist das Verhältnis zwischen Ferienwohnungen und Dauerwohnungen für Inselbewohner zu Gunsten von Dauerwohnungen zu steigern.

Der weitere Neubau von Ferienwohnungen schränkt darüber hinaus die Funktion der Stadt Borkum als Fremdenverkehrsort dadurch ein, dass die Beherbergungskapazität in den Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen) reduziert wird. Das hat negative Auswirkungen auf die touristische Infrastruktur und es wird verstärkt in die Versorgungsstruktur im Allgemeinen aber auch in den Bereichen der Schank- und Speisewirtschaften eingegriffen.

Darüber hinaus müssen die Anforderungen an die kommunale Infrastruktur so ausgelegt sein, dass sie ständig zur Verfügung steht, obwohl ein überwiegender Teil nur saisonbedingt benötigt wird. Aufgrund des beschränkten Siedlungsraumes könnte das zu einer erheblichen Störung der Funktion des Gemeinwesens führen. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geboten erscheinen lassen, liegen nach alle dem in der Befürchtung begründet, dass bei weiteren Neubauten von Ferienwohnungen diese außerhalb der Saison des Lebens beraubt und den Eindruck „toter“ Stadtviertel entstehen.

Aus den o. g. Gründen werden die Ferienwohnungen auf den vorhandenen Bestand festgeschrieben. Zu fördern ist, die Modernisierung und qualitative Verbesserung des erhaltenswerten Gebäudebestandes, auch im Interesse des Erhalts des inseltypischen Ortsbildes.

Die Auswertung der Anzahl der Wohnungen zeigt, dass der Anteil der Ferienwohnungen sehr hoch ausfällt. Das hat zu einer starken Verdrängung von Dauerwohnungen geführt. Deshalb ist Ziel der Stadt Borkum keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen.

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit die Schaffung weiterer Beherbergungsbetriebe unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das

Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

#### **4. Begrifflichkeiten**

Die nachfolgenden „Begriffe“ werden hier im Einzelnen erläutert, um Missverständnisse bei der Begrifflichkeit der getroffenen Festsetzungen von vornherein auszuschließen und eine eindeutige Zuordnung zu erreichen. Für die Begriffe soll es keine unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten geben. Sie werden in der 2. Änderung und der Begründung verwendet.

**Inselbewohner** sind Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben. Sie leben in Dauerwohnungen, die ihnen selbst gehören oder gemietet sind.

**Gäste** sind Personen, die auf der Insel Borkum Urlaub machen und für einige Tage oder wenige Wochen im Jahr in „Beherbergungsbetrieben“ wohnen.

**Dauerwohnungen** sind Wohnungen, die von Inselbewohnern dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden. Dabei kann es sich um Eigentumswohnungen oder Eigenheime handeln, oder um Mietwohnungen bzw. gemietete Eigenheime. Auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einem Beherbergungsbetrieb bzw. einem sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind Dauerwohnungen.

**Beherbergungsbetriebe:** Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort typischerweise eine eigene Häuslichkeit begründen, entweder weil dies nach der Art der Räumlichkeiten gar nicht möglich ist, oder weil die Inanspruchnahme beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung prägt.

**Ferienwohnungen** sind Wohnungen, die eine unabhängige Führung eines häuslichen Wirkungskreises für einen begrenzten Zeitraum ermöglichen. Sie erfüllen die Anforderungen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) an Wohnungen, verfügen u. a. über Küchen bzw. Kochgelegenheiten sowie Abstellräume. Ferienwohnungen unterscheiden sich gegenüber dem allgemeinen Dauerwohnen darin, dass nur ein zeitweiliges Wohnen zu Erholungszwecken und nicht eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit vorliegt. Eine Ferienwohnung dient zur Erzielung von Einkünften, wobei die Nutzer ständig wechseln.

**Personalunterkünfte** sind Zimmer für Personen, die zeitweise oder langfristig auf Borkum arbeiten. Diese Personen haben damit vorübergehend ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel.

**Zweitwohnungen** werden nur wenige Wochen im Jahr (i. d. R. vom Eigentümer) genutzt; gelegentlich werden diese als Ferienwohnungen vermietet. Die meiste Zeit des Jahres sind diese Wohnungen jedoch unbewohnt. Sie stehen dem allgemeinen Fremdenverkehr nicht bzw. nur sehr begrenzt zur Verfügung.

**Hinweis:** Die Nutzung einer Ferienwohnung als Zweitwohnung ist genehmigungspflichtig. Eine ungenehmigte Nutzung als Zweitwohnung ist nach § 79 NBauO baurechtswidrig.

Zusammenfassend ist deutlich zu machen, dass die Rechtsprechung insbesondere im Jahr 2014 mit der eindeutigen Interpretation der Begrifflichkeiten zu den Dauerwohnungen, den Ferienwohnungen und den Zweitwohnungen eine Rechtssicherheit geschaffen hat. Das gilt ebenso bei der Zulässigkeit der Ferienwohnungen in Betrieben des Beherbergungsgewerbes

oder als (sonstige) Gewerbebetriebe. Dies ist bedeutend für die zukünftige Genehmigungspraxis der aufgezählten Nutzungen und lässt keine Auslegungsinterpretation zu.

## **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Die 5. Änderung ist seit dem 01.10.1990 wirksam. Damit sind diese Bereiche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Verlauf beidseitig der Franz-Habich-Straße sind Wohnbauflächen (W) dargestellt. In dem Bebauungsplan Nr. 25 sind diese Flächen als besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt. Mit dieser 2. Änderung werden die WB-Gebiete in sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ geändert. Diese Festsetzung entspricht dem gewachsenen Gebietscharakter.

Hier gibt es Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, auch vereinzelt das Dauerwohnen (Betriebswohnungen) und in größerem Umfang auch Gewerbebetriebe (Läden, Gastronomie usw.), so wie dies dem Charakter eines Fremdenverkehrsortes entspricht. Diese Mischung von Nutzungen sind – wie sich das auch in der Vergangenheit gezeigt hat – ausreichend miteinander verträglich. Angesichts der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und der gewachsenen Strukturen gehört auch dieser Nutzungstypus zu der Sondernutzung eines Ferienortes und entspricht nicht dem einer Wohnbaufläche (W).

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei ist ein Bebauungsplan noch in zulässiger Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn seine Festsetzungen von den räumlichen oder inhaltlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Diese Abweichungen sind insofern gerechtfertigt, soweit sich daraus ein Übergang in eine konkrete Planungsstufe ergibt und die Grundkonzeption unberührt bleibt. Das Entwicklungsgebot fordert keine starre Bindung an das grobmaschige Netz des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans.

Die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wurde nach dem Urteil des OVG Münster vom 13.03.2008 (Az.: 7D 34/07) bejaht, wobei ein Sondergebiet aus einer gemischten Baufläche entwickelt worden ist. Es kann noch eine Vielzahl von anderen Urteilen herangezogen werden, die die Entwicklung einer Wohnbaufläche (W) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ rechtfertigt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Übergang in die konkrete Planungsstufe und damit ist das „Entwickeln“ ausreichend gegeben.

## **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Änderungsbereich gibt es den Bebauungsplan Nr. 25 „Am Langen Wasser“. Er ist am 28.12.1990 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung ergänzt die textlichen Festsetzungen, die für den gesamten räumlichen Geltungsbereich gilt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ist am 21.09.1999 rechtsverbindlich geworden.

## **7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans**

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ist es, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf den zunehmenden Verlust von Dauerwohnraum für Inselbewohner zu Gunsten von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Insel Borkum zu reagieren. Der Erhalt einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Unterkünften für Feriengäste sowie Dauerwohnungen für Inselbewohner sind städtebaulich von großer Bedeutung. Ebenso soll die bestehende Nutzungsdichte und -struktur gewahrt und abgesichert werden. Darüber hinaus soll der historische Ortskern mit seiner besonderen städtebaulichen Eigenschaft und Gestalt erhalten werden.

Zweck der 2. Änderung ist der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterkünften für Gäste und Personal. Durch baugestalterische Vorgaben soll die ortstypische Inselbebauung in der sich darstellenden Form und Ausprägung gewährleistet werden.

Im Einzelfall bezogen auf einen anstehenden Bauantrag oder Umnutzung zu reagieren, schafft keine städtebaulich geordnete Entwicklung. Deshalb muss planungsrechtlich steuernd eingegriffen werden, mit dem Ziel, ein breites Angebot an Ferienunterkünften zu schaffen, die aber ausschließlich dem wechselnden Aufenthalt von Gästen dienen.

## **8. Geschichtliche Entwicklung der Insel**

Mit Beginn des Fremdenverkehrs auf der Insel Borkum um 1850 sind nach und nach Fremdenverkehrseinrichtungen geschaffen worden. Dies waren zunächst einzelne Fremdenzimmer in Wohngebäuden, später entstanden dann auch größere Pensionsbetriebe, Hotels, Gaststätten, Restaurants usw. Ferner wurden umfangreiche Infrastruktureinrichtungen für Feriengäste sowie Kureinrichtungen mit entsprechenden Unterbringungsmöglichkeiten gebaut. Diese Einrichtungen konzentrieren sich im historischen Ortskern.

Zu Beginn der siebziger Jahre sind auf der Insel zunehmend Ferienwohnungen geschaffen worden. In der Zeit gab es eine sehr große Nachfrage nach diesen Wohnungen, die überwiegend von Auswärtigen gekauft und zu einem großen Teil als so genannte Zweitwohnungen eigengenutzt wurden. Dies führte zu einer bekanntlich sowohl aus städtebaulicher als auch aus touristischer Sicht unerwünschten Entwicklung. Viele Ferienwohnungen waren nur noch wenige Wochen im Jahr genutzt, dem eigentlichen Fremdenverkehr standen sie wegen der fast ausschließlichen Eigennutzung nicht mehr zur Verfügung. Herunter gelassene Rollläden sorgten über Monate hinweg für „unbewohnte“ Straßenzüge, dennoch muss die Stadt weiterhin die Infrastruktureinrichtungen vorhalten und unterhalten. Immer mehr Bauland wurde für Zweitwohnungen verbraucht und somit der örtlichen Bevölkerung für den Bau von Dauerwohnungen entzogen.

Um diese nachteilige Entwicklung einzudämmen wurden 1984 Erhaltungssatzungen nach dem besonderen Städtebaurecht erlassen, um einerseits den besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Inselcharakter Borkums zu bewahren, andererseits aber auch eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung („gesunde“ Bevölkerungsstruktur) und damit eine Durchmischung von Inselbewohnern und Gästen zu erhalten. Danach hat die Stadt Borkum 1987 Satzungen nach § 22 BauGB erlassen; damit konnte über Jahre hinweg erfolg-

reich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterbunden werden. Die Bebauungspläne der Stadt wurden in den Folgejahren dementsprechend wiederholt geändert bzw. neu aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung sicher zu stellen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungen, insbesondere Ferienwohnungen, wurde folgerichtig durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet stark eingeschränkt. Stattdessen wurde die Schaffung von Beherbergungsbetrieben, womit vorrangig Hotels und Pensionen gemeint waren, planungsrechtlich ermöglicht; schließlich sollten die touristischen Potenziale der Insel adäquat genutzt werden.

Seit einigen Jahren wird aufgrund des am 20. Mai 1987 ergangenen Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg - 1A 124/86 - und der darauf basierenden Genehmigungspraxis des Landkreises Leer auch das gewerbsmäßige Vermieten von Ferienwohnungen planungsrechtlich als Beherbergungsgewerbe beurteilt. Diese veränderte Rechtsanwendung führte in den letzten Jahren erneut zu einem verstärkten Bau von Ferienwohnungen. Da das Schaffen von Wohneigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgrund der Satzungen gemäß § 22 BauGB nach wie vor nicht möglich ist, werden Ferienwohnungen in Beherbergungsbetrieben neuerdings über so genanntes „Bruchteileigentum“ eigentumsrechtlich verselbständigt und überwiegend an Auswärtige verkauft. Auch wenn durch entsprechende Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen eine permanente Vermietung an Gäste gewährleistet sein muss, findet in den meisten Fällen wiederum lediglich die städtebaulich unerwünschte Eigennutzung als „Zweitwohnung“ statt. Viele dieser Wohnungen stehen somit dem Tourismus auf der Insel nur in Ausnahmefällen zur Verfügung.

## **9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur**

Auf der Insel Borkum als beliebtes Ferienziel für Urlauber, steht ein entsprechend breites Angebot an Unterkünften für Gäste zur Verfügung. Neben Hotels, Pensionen oder Gasthöfen zählen hierzu auch Ferienwohnungen, die permanent an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden.

Gleichzeitig befinden sich innerhalb der Baugebiete Dauerwohnungen für Inselbewohner. Es gibt Ferienwohnungen, die von Inselbewohnern vermietet werden und Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften usw. Eine ausgewogene Durchmischung dieser Nutzungen, insbesondere einer ausreichenden Anzahl von Dauerwohnungen für Inselbewohner sorgen dafür, dass auch in den Wintermonaten mit wenig Feriengästen der Ortskern bewohnt und „belebt“ bleibt und sich nicht, beispielsweise durch heruntergelassene Rollläden als „Geistersiedlung“ darstellt. Diese noch vorhandene städtebaulich erwünschte Insel- und Bevölkerungsstruktur soll dauerhaft erhalten und gesichert werden.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bietet die Möglichkeit, wie die Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Kurgebietes bzw. Gebietes für Fremdenbeherbergung den besonderen städtebaulichen Erfordernissen des Gebietes entsprechend im Detail festzusetzen. Davon macht die Stadt Borkum im vorliegenden Fall Gebrauch.

## **10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Franz-Habich-Straße,
- im Osten durch die Neue Straße,
- im Süden durch die südliche Grenze der Kleinbahntrasse und
- im Westen durch die Westerstraße.

Der Änderungsbereich setzt sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Auch das besondere Wohngebiet (WB) südlich der Franz-Habich-Straße, wie in dem Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzt, wird in das SO einbezogen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 wird von allen Seiten von Bebauungsplänen umgrenzt.

## **11. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4).

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 2. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer Struktur und Dichte erhalten werden soll. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ darf in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Bei der Größe des Änderungsbereiches von 3,62 ha und den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) liegt die Größe der Grundfläche bei weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“*



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem digitalen Orthophoto von Borkum (Bildflug 01. Juli 2014 © LGLN)

## II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine Größe von rd. 3,62 ha.

### 1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen im Änderungsbereich

Im Sommer 2013, Aktualisiert Frühjahr 2014 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um neben den Hotels, Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur mit Einzelhandelsbetrieben, Läden, Dienstleistungsbetrieben u. a. zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die Standorte der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung).

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch die Fußgängerzone im Verlauf der Franz-Habich-Straße aus. Nach Süden und teilweise Osten sind ein- bis zweigeschossigen Einzelhäuser vorhanden.

Bestandserfassung		
Straße	Haus-Nr.	Nutzung
Am Langen Wasser	7A	Planungsbüro
	11A	Versicherungsbüro
Franz-Habich-Straße	1	Textilladen, Cafe
	3	Friseur, Geschenkartikel + Andenken, Büro für Gartenbau
	5	Praxis für Physiotherapie (Badekuren)
	7	Fischimbiss und -verkauf
	9	Mode und Andenken
	11	Volksbank Esens eG
Neue Straße	30	Imbiss, Gaststätte
Fauermanns Pad	5	Gaststätte, Fahrradverleih, Schuster
	16	Gaststätte

Im Änderungsbereich gibt es eine hohe Anzahl an Ferienunterkünften in Hotels, Pensionen und insbesondere in Ferienwohnungen.

Die überwiegende Bebauung ist nach 1945 entstanden. Eine Ausnahme bildet die Bebauung im Verlauf der Franz-Habich-Straße und Neue Straße. Hier gibt es Gebäudebestände von 1871 – 1918, auch vereinzelt bis 1945 erbaute Gebäude. Das Gebäude Neue Straße Haus-Nr. 30 ist denkmalgeschützt. Im mittleren und südlichen Teil des Änderungsbereiches sind viele Gebäude nach 1981 entstanden (Quelle: Dorferneuerung Gebäudealter, Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden).

Aus Sicht der Dorferneuerung handelt es sich bei den Gebäuden Franz-Habich-Straße Haus-Nr. 9 (Veranda) sowie Neue Straße Haus-Nr. 34, 36, 44 und 48 um ortsbildprägende Gebäude. Die Gebäude Franz-Habich-Straße Haus-Nr. 1 (Vorderhaus) und Haus-Nr. 3 sind für das Stadtbild von Borkum danach ortsbildtypisch.

### Aktuelle Vegetation

Südlich und mittig des Änderungsbereiches befinden sich locker bebaute Einzelhausgrundstücke mit neuzeitlichen Ziergärten. Hier gibt es einige Einzelbäume und Gehölzbestände (meist kleinkronige Laubbäume oder Nadelgehölze). Im Bereich der Westerstraße, der südlichen Grundstücksteile der Franz-Habich-Straße und Neue Straße sind ähnliche Vegetationsstrukturen vorzufinden. Sie haben ebenso wie die Zier- und Hausgärten nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Am Südrand des Großparkplatzes „Am Langen Wasser“ gibt es eine Heckenstruktur aus Bäumen (Silberweiden) mit Unterholz.

### Boden/Geländeverhältnisse

Das bebaute Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 3,3 bis 3,9 m üNN. Der tiefste Punkt liegt im Einmündungsbereich Westerstraße/Am Langen Wasser bei 3,3 m üNN. Der nordöstliche Teil weist im Eckpunkt Franz-Habich-Straße/Neue Straße eine Höhe von 3,9 m üNN aus.

### Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund des im Änderungsbereich anstehenden Sandbodens besteht grundsätzlich eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Grundwasserneubildung ist infolge der Bebauung vermindert. Im Sandboden versickert der Niederschlag relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Das überschüssige Niederschlagswasser wird in die Kanalisation (Mischsystem) geleitet und abgeführt.

### Luft/Klima

Klimatisch gesehen nimmt Borkum gegenüber dem Festland eine Sonderrolle ein. Das Klima auf Borkum ist als „Seeklima“ anzusprechen. Kennzeichnend sind eine gegenüber dem Festland lange durchschnittliche Sonnenscheindauer, höhere Windstärken und geringe Jahresniederschläge. Darüber hinaus kommt es nur zu niedrigen Schwankungsbreiten im Temperaturverlauf innerhalb eines Jahres sowie zu nur wenigen Frosttagen. Die Intensität der Sonneneinstrahlung ist infolge eines sehr geringen Anteils fester Bestandteile in der Luft (Ruß, Staub ...) hoch. Die Luftfeuchtigkeit ist mit Werten zwischen 85-87 % sehr hoch (Taubildung in den Morgenstunden).

Kleinklimatisch ergeben sich im Änderungsbereich durch die vorhandene Bebauung, versiegelte Flächen und Gehölze lokale Abweichungen vom Hochseeklima.

Schadstoffemissionen sind nur durch verkehrliche Nutzungen (Kfz-Verkehr) zu erwarten. Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen.

Trotz der Vorbelastungen der klimatischen Situation (hoher Anteil wärmeerzeugender Oberflächen, künstlich behinderter Luftaustausch infolge Bebauung, Schadstoffemissionen) bewirkt der starke Windeinfluss einen hohen Natürlichkeitsgrad im Hinblick auf das Schutzgut Luft.

### Ortsbild

Der Änderungsbereich wird überwiegend durch eine geschlossene Bebauung bestimmt. In geringem Umfang gibt es auch die offene Bauweise. Darüber hinaus sind aber auch historisch

bedingt geringere Grenz- und Gebäudeabstände, der sogenannte „Bauwich“, vorhanden. Diese Bauweise ist aus Gründen der Windabweisung entstanden und soll zur Erhaltung des historischen Ortsbildes auch weiter zulässig sein. Eine typische Einzelhausbebauung in diesem Ortskernbereich gibt es nur in geringem Umfang im östlichen Änderungsbereich.

Die eng aneinander stehenden Gebäuden und die zum Teil dem Straßenraum vorgelagerten Veranden werfen das Ortsbild in besonderer Weise auf. Diese als zusätzlicher Nutzraum geschaffenen Veranden geben dem Ortsbild einen prägenden Charakter.

Südlich angrenzend wird das Ortsbild durch die ein- und zweigeschossige Bauweise mit den Bäumen und den eingelagerten Freiflächen geprägt.

## **2. Altlasten**

### Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum und der Landkreis Leer besitzen, sind Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

### Abfallrechtliche Belange

Bei der Durchführung von Vorhaben unterliegen anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Leer in der jeweils gültigen Fassung.

## **3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen**

Parallel zu den gewerblichen Nutzungen hat die Stadt im Sommer/Herbst 2013, Aktualisiert im Frühjahr 2014, bei den Grundstückseigentümern eine Bestandserhebung zur Ermittlung der Anzahl und der Art der Wohnungen durchgeführt. In dem Erhebungsbogen wurde die Anzahl der Wohnungen unterteilt in Ferienwohnungen, selbstgenutzte Wohnungen (Dauerwohnungen, Betriebswohnungen) und Mietwohnungen sowie sonstige Nutzungen gefasst.

Nach den Ergebnissen der Auswertung der Erhebungsbögen (100% Erhebung bis Mai 2014) ist folgendes festzustellen:

- 128 Wohnungen insgesamt davon
- 33 selbstgenutzte Wohnungen,
- 13 Mietwohnungen und
- 82 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 64 % im Änderungsbereich, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (26 %) und Mietwohnungen (10 %) beträgt danach 36 %. Festzustellen ist, dass in diesem Änderungsbereich bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner erfolgt ist und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur stattgefunden hat. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

In dieser zentralen Lage gibt es zusätzlich eine hohe Anzahl an Hotels und Pensionen. Diese Ferienunterkünfte mit Zimmervermietung für einen wechselnden Aufenthalt von Gästen entsprechen der Zielvorstellung der Stadt. Diese Beherbergungsart steht allen Gästen in unterschiedlichen Preiskategorien zur Verfügung. Zur Erfüllung der Fremdenverkehrsfunktion ist diese Art der Beherbergung zu erhalten und zu aktivieren.

**Anmerkung:** Die Auswertung der Erhebungsbögen ist in Form einer Tabelle zusammengefasst. In der Tabelle steht für jedes bewohnte Gebäude (z. B. Neue Straße Haus-Nr. 38) die spezielle Art der Nutzung des Gebäudes, sofern diese von der Wohnnutzung abweicht. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen insgesamt ermittelt sowie davon die Anzahl der Ferienwohnungen, selbstgenutzter Wohnungen und die sonstigen Wohnungen (Mietwohnungen).

**Diese Tabelle kann beim Bauamt der Stadt Borkum, Neue Straße Haus-Nr. 3 eingesehen werden.**

### **III. Begründung der Festsetzungen**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ deckt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 mit der 1. Änderung vollständig ab.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist die bestehende Nutzungs- und Siedlungsstruktur zu erfassen, zu erhalten und durch detaillierte Festsetzungen zu sichern. Gleichzeitig sind im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die verschiedenen planungsrelevanten Ansprüche aufzugreifen. Als Grundlage für die kleingliedrigen Festsetzungen gelten die einschlägig ergangenen Urteile mit den daraus resultierenden Zielen zur Sicherung des Nordseeheilbades als Fremdenverkehrsort.

Der Bebauungsplan Nr. 25 setzt die wesentlichen Teile seines Geltungsbereiches als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe hat weiterhin Bestand. Deshalb werden in dieser 2. Änderung die SO-Gebiete übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden nunmehr feingliedriger gefasst, damit sie den planungsrechtlichen Zielen entsprechen.

Die besonderen Wohngebiete (WB) aus dem Bebauungsplan Nr. 25 im Verlauf der Franz-Habich-Straße werden in dieser 2. Änderung gleichermaßen als sonstige Sondergebiete (SO1) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Auch bei diesen Gebieten handelt es sich um eine Struktur, die sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Besondere Wohngebiete (WB) dienen vorwiegend dem Wohnen und auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen entsprechend Nr. 2 und 3 des Absatzes 2 von § 4a BauNVO. Die Gebiete, die im Bebauungsplan Nr. 25 als WB festgesetzt sind, zeichnen sich durch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs-

gewerbes aus. Die Wohnnutzung ist nur untergeordnet vorhanden. Es handelt sich dabei um die Wohnungen von Geschäftsinhabern, die in der Erdgeschosszone ein Geschäft unterhalten.

Bei der Betrachtung und Zuordnung zu den jeweiligen Baugebieten ist die allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung entscheidend. Nach der Bestandserfassung sind entsprechend dem tatsächlichen Gebäudebestand zwei- und dreigeschossige Gebäude vorhanden, wobei teilweise die Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut worden sind. Hier überwiegt das fremdenbezogene Wohnen, in den dort vorhandenen Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen.

Wie in Ferienorten üblich gibt es Konzentrationen von Geschäften und Lokalitäten in den Erdgeschosszonen, die wesentlich dem Fremdenverkehr dienen und ansonsten Räumlichkeiten die fast ausschließlich dem fremdenbezogenen Wohnen zugeordnet sind. Es handelt sich dabei um gewachsene Strukturen, so dass eine ausreichende Verträglichkeit zwischen der Nutzung der Erdgeschosszone und den darüber liegenden schutzwürdigen Nutzungen gegeben ist. Die Bereiche, die im Bebauungsplan Nr. 25 als WB-Gebiete festgesetzt sind, entsprechen nicht der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung und sind deshalb als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 wird im Wesentlichen auf die Nutzung der Erdgeschosszone und dem allgemeinen Wohnen abgestellt. Der Sachverhalt des fremdenbezogenen Wohnens wird in der Begründung nicht behandelt. Deshalb ist das WB-Gebiet im Verlauf der Strandstraße, Franz-Habich-Straße, Wilhelm-Bakker-Straße nicht haltbar und das SO-Gebiet auch für diese Bereiche begründet. Der Charakter dieser Bereich dient überwiegend dem Fremdenverkehr, wie die angrenzenden SO-Gebiete auch.

In dem Urteil des Nds. OVG vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 wird deutlich herausgestellt (Zitat): „Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der Dauerwohnnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. Mit diesem Ansatz wird der Gebietscharakter hinreichend deutlich bestimmt; zugleich unterscheidet sich das Sondergebiet wesentlich von den Gebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO.“

Im Änderungsbereich handelt es sich um eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Wohnungen sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie um Räumlichkeiten für freie Berufe.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ermöglicht die Festsetzung von Gebieten für den Fremdenverkehr z. B. von Kurgebieten oder von Gebieten für Fremdenbeherbergung, in denen auch ein Nebeneinander von Ferien- und Dauerwohnungen zulässig ist.

**In den sonstigen Sondergebieten SO und SO1 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:**

- **Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form des Vermietens von Zimmern, Appartements, Suiten jeweils ohne Küchen bzw. Kochgelegenheiten. Abstellräume jedweder Art sind unzulässig. Alle Unterkünfte müssen ganzjährig**

**einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen.**

Die ausschließlich touristisch geprägte Wirtschaftsstruktur Borkums erfordert ein ausgewogenes Verhältnis an Unterkünften in Hotels, Pensionen, Appartements u.ä. ohne Selbstversorgung und Ferienwohnungen. Vorrangig soll damit ein insgesamt vielseitiges und attraktives Angebot für die Touristen auf der Insel sichergestellt werden. Zum anderen soll aber auch die bestehende Nachfrage nach unterschiedlichen Unterkünften abgedeckt werden.

Insoweit ist die Stadt der Überzeugung, dass die Insel mittlerweile über eine ausreichende Anzahl von Ferienwohnungen, die eine „autarke“ Lebensführung ermöglichen, verfügt. Der Bestand vorhandener Ferienwohnungen soll demzufolge festgeschrieben und neue Ferienwohnungen nicht mehr zugelassen werden. Zweitwohnungen, die nur sporadisch von den Eigentümern genutzt werden, stehen dem Fremdenverkehr nur marginal zur Verfügung; sie sind zukünftig nicht mehr zuzulassen.

In diesen Beherbergungsbetrieben (Hotels, Pensionen) sind nur Zimmer, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen bzw. Kochgelegenheiten zulässig. Abstellräume jedweder Art sind unzulässig.

Die zulässige Art und Form von Beherbergungsbetrieben hat sich aufgrund des Urteils des Nds. OVG vom 18.09.2014 (Az.: 1KN 123/12) gefestigt (Zitat):

„Ein Beherbergungsbetrieb stellt Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung, die zur Erzielung von Einkünften an einen wechselnden Personenkreis vermietet werden.“

Entsprechend der bestehenden Nutzung mit den kleineren Hotels und Pensionen innerhalb der 2. Änderung sollen auch zukünftig nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO und SO1** zulässig sein.

Für die Auslegung des Begriffs **kleiner Betrieb** kommt es auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Bedeutung in der konkreten Örtlichkeit an. Für die Einstufung als Beherbergungsbetrieb „klein“ kann die Anzahl der durchschnittlichen Bettenzahl sehr fließend sein. Ein kleiner Beherbergungsbetrieb kann noch für die Unterbringung von 20 bis 25 Gästen gelten, so das OVG Lüneburg vom 17.07.1979 – VI A 124/78. In einem weiteren Urteil ist offen geblieben, ob ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit 30 Betten noch als klein einzustufen ist. Die Bettenzahl ist eine mögliche, nicht aber zwingende Messgröße. Bei der Bestimmung der Anzahl der Betten ist die Gebietsverträglichkeit entscheidend. In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni - Betriebe) ohne Verabreichung warmer Mahlzeiten, Gästehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienapartments und -wohnungen. Mit der Einschränkung „kleine“ wird eine der allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 BauNVO – nämlich der Tatbestand Umfang als generelle Beschränkung im Hinblick auf die Eigenart des reinen Wohngebietes – vorweggenommen. Die Frage, ob der Betrieb klein ist, kann nur im Einzelfall insbesondere hinsichtlich des für das Wohngebiet festzusetzenden

Nutzungsmaßes entschieden werden. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen.

Maßgeblich ist, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform und Betriebsführung sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Benutzer unauffällig in das Gebiet einordnet. Wesentlicher Gesichtspunkt ist dabei, wie sich der Betrieb auf seine Umgebung auswirkt und welche Störungen von ihm ausgehen. Die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dadurch gekennzeichnet, dass sie sich der Vermietung von Wohnräumen annähern, baulich zumeist nicht besonders in Erscheinung treten und in Folge dessen auch den Charakter eines reinen Wohngebietes (WR) nicht beeinflussen. Deshalb werden nur kleine Beherbergungsbetriebe zugelassen. Größere Hotels haben zwangsläufig ein erhöhtes Störungspotential für die benachbarte Wohnbevölkerung. Auch Ferienwohnungen mit ihrer Terrassen- und Balkonnutzung bringen eine höhere Störung, weil Feriengäste die Abend- und frühen Nachtstunden länger nutzen können als die arbeitende Wohnbevölkerung.

Aus Sicht der Stadt sollte die Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben für jedes konkrete Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden. Eine Höchstgrenze für die Anzahl der Betten wird deshalb nicht festgelegt.

- **Zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude und einem gemischt genutzten Gebäude je Mindestgröße des Baugrundstücks**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 sollen zwei Wohnungen (Dauerwohnungen) in einem Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für die Inselbewohner zulässig sein. Es sollen aber weiterhin mindestens zwei Dauerwohnungen zulässig sein.

Innerhalb des historischen Ortskerns gibt es insbesondere in den Geschäftsstraßen Gebäude, in denen die Dauerwohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Es handelt sich hierbei um Franz-Habich-Straße. Auch ist diese Nutzungskonstellation punktuell im gesamten Änderungsbereich vorhanden. Deshalb ist festgesetzt, dass nicht nur in Wohngebäuden sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden die Zulässigkeit von maximal zwei Dauerwohnungen je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstückes gilt.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei einer doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist dann auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl der Dauerwohnungen zulässig. Das bedeutet, dass bei einem 500 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück bei der festgesetzten Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> auch nur zwei Dauerwohnungen Bestand haben; bei mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße wären somit vier Wohnungen zulässig.

Das bedeutet, dass auf dem Grundstück von 1.000 m<sup>2</sup> auch nur drei Wohnungen errichtet werden können. In Abhängigkeit der Mindestgröße der Baugrundstücke ist somit eine ungerade Anzahl an Dauerwohnungen zulässig.

Diese Festsetzung ist eindeutig und hat zur Folge, dass im ungünstigsten Fall es bei einem 1 m<sup>2</sup> mehr eine bessere Ausnutzung des Grundstücks erreicht ist. Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke ist nicht verhandelbar.

- **Neubauten, wenn Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse, die nicht durch menschliches Eingreifen entstanden sind, vollständig zerstört worden sind. Nur dann darf in dem Neubau wieder die bestandene Anzahl an Wohnungen des zerstörten Gebäudes neu errichtet werden**

Die bestehenden Nutzungen sollen auch zukünftig im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden können. Erst bei Neubau eines Wohngebäudes ist die festgesetzte Anzahl mit zwei Dauerwohnungen einzuhalten. Davon ausgenommen sind die Fälle, in denen durch Ereignisse, die nicht durch das menschliche Eingreifen entstanden sind: **Gebäude sind durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse vollständig zerstört worden (analog § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Nur dann darf in dem Neubau wieder die bestandene Anzahl an Wohnungen des zerstörten Gebäudes neu errichtet werden.** Bei solchen Extremfällen findet die Regelung „nur 2 Wohnungen (Dauerwohnungen) zulässig“ keine Anwendung. Den Nachweis der Anzahl der Wohnungen vor einem Totalschaden hat der Eigentümer (Bauherr) zu führen.

Die Festsetzung könnte den Anschein an Ungleichbehandlung der Eigentümer erwecken. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 von 1990 hatte somit ca. 25 Jahre Gültigkeit. Er setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude überwiegend mit zwei fest. Ausnahmen bestehen nur für die Gebäude Neue Straße Haus-Nr. 34, 36, 38, 40, 42, 44, 44a, 46 und 48. Hier sind 4 Wo festgesetzt.

Diese Festsetzung „nur 2 Dauerwohnungen sind zulässig“ wurde in der zurückliegenden Zeit nicht in der gebührenden Form beachtet. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Maxime wurde die Anzahl der Ferienwohnungen ständig erhöht. Dem soll durch detaillierte Festsetzungen entgegengewirkt werden.

- **der am Stichtag 10.08.2015 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind, einschließlich der Erweiterung und Änderung der vorgenannten vorhandenen Ferienwohnungen**

Aufgrund der Anzahl an bestehenden Ferienwohnungen ist es städtebaulich sinnvoll den Bestand zu sichern und zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Ferienwohnungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt, mit der gleichzeitigen Folge, dass in dem betreffenden Änderungsbereich neue Ferienwohnungen unzulässig sind. Bei den bestehenden Ferienwohnungen dürfen bauliche Veränderungen i. S. von § 29 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Diese Beschränkung entspricht dem tatsächlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Borkum. Aufgrund des hohen Anteils von 64 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen (vgl. die Abschnitte I.3., Seite 5 ff. und II. 3., Seite 17 ff.). Eine solche Entwicklung in dem Fremdenverkehrsort entspricht dem kommunalen Planungsziel und daher ist auch dieses Abwägungsergebnis gerechtfertigt. Es geht in diesem Fall weniger um den generellen Ausschluss von Ferienwohnungen durch die Stadt, sondern um deren Verortung und quantitative Beschränkung.

Es entspricht aber den städtebaulichen Zielen der Stadt, dass in den vorhandenen Ferienwohnungen bauliche Veränderungen sowie Erweiterungen durchgeführt werden dürfen. Diese Zulässigkeit ist durch eine textliche Festsetzung vorgegeben.

Zu einem attraktiven Kur-, Urlaubs- und Ferienort gehört bekanntermaßen ein vielseitiges und qualitativ hochwertiges Angebot an gastronomischen Betrieben. Deshalb muss sich das Angebot an Unterkünften mit Eigenversorgung wie Ferienwohnungen zwangsläufig in Grenzen halten. Auch aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Borkum, den Bestand der in ausreichender Anzahl vorhandenen Ferienwohnungen festzuschreiben und die Schaffung zusätzlicher Ferienwohnungen planerisch zu unterbinden.

Das Nds. OVG vom 18.09.2014 (Az.: 1KN 123/12) urteilt wie folgt (Zitat): „Keinen Bedenken begegnet der Ausschluss von Zweitwohnungen. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass der Inhaber dort seinen häuslichen Wirkungskreis – wenn auch vorübergehend – unabhängig gestaltet und sie nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Es handelt sich um Wohnen im Sinne der BauNVO und nicht um eine der Erzielung von Einkünften dienende Nutzung (zur Abgrenzung gegenüber dem Leerstand).“

Ferienwohnungen sind im Plangebiet in großer Anzahl vorhanden. Sie unterliegen aber teilweise nicht dem Bestandsschutz. Nicht bestandsgeschützte Ferienwohnungen sind aber städtebaulich vertretbar. Sie genießen einen Vertrauensschutz. Ihre „Beseitigung“ würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Sie entsprechen aber dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB mit der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das ist hier der Fall, da es sich um den überwiegend bebauten Siedlungsrandbereich handelt.

Die Möglichkeit über eine Art Härteklausele die nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu beachtenden Belange des Eigentümers, die städtebaulichen öffentlichen Interessen an einer auch sozialgerechten Ordnung und die Belange der Nachbarn zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen und dabei im Ergebnis den Bestand zu legalisieren, liegt im Planungsermessen der Stadt Borkum. Um den Bestand über reine Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen hinaus erweitern oder ändern zu können, was Planungswille der Stadt Borkum ist, muss jedoch zunächst der Bestand zugelassen werden.

**Deshalb wird festgesetzt, dass der am Stichtag 10.08.2015 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.**

Der 10.08.2015 wurde als Stichtag gewählt, weil dass das Datum des Verwaltungsausschusses zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war. Im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurf wurde insbesondere in dem davor liegenden Bauausschuss die Sicherung der bis zu dem Zeitpunkt bestehenden Ferienwohnungen eingehend diskutiert. Aufbauend auf dem damit festgelegten Bestandsschutz sind Erweiterungen und Änderungen vorhandener Ferienwohnungen zulässig.

Es gibt immer wieder Anfragen zur Veränderung vorhandener Ferienwohnungen. Dabei handelt es sich in der Regel um eine qualitative Verbesserung durch den Einbau von

Dachflächenfenstern oder das Zusammenführen zwei kleinerer Zimmer zu einem passablen Raum o. ä. Vordergründig dabei sind, die Veränderung und damit das Anheben des Standards der zu vermietenden Objekte.

Die Ferienwohnungen sind vorhanden, sind aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, verursachen keine Immissionskonflikte innerhalb der Gesamtsituation. Die allgemeine Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ im SO wird dadurch bestätigt.

- **Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln**

Ziel der Stadt ist, die Anzahl des Wohnraums für Inselbewohner deutlich zu erhöhen. Dem enormen Anstieg an Ferienwohnungen soll somit Einhalt geboten werden.

- **Gebäude und Räume für freie Berufe**

Die genannten Nutzungen sind punktuell ebenfalls im Änderungsbereich vorhanden. Diese Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur im historischen Ortskern mit den Kur- und Heileinrichtungen und andere ansässige Freiberufler soll auch in Zukunft beibehalten bleiben. Die Räumlichkeiten für diese Nutzungen fügen sich in die vorhandene Nutzung ein und liegen in Nähe der Fremdenbeherbergung und sind mit der schutzwürdigen Wohnnutzung vereinbar.

**Darüber hinaus sind im SO1 zulässig:**

- **Einzelhandelsbetriebe und Läden bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>**

Zur Erhaltung der kleinteiligen Größenordnung entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung dieser Kleinstadt sind Einzelhandelsbetriebe und Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig. Sie befinden sich ausschließlich im Verlauf der Geschäftszone der Franz-Habich-Straße. Diese sichern die Nutzungsvielfalt und –dichte innerhalb des historischen Ortskerns. Die festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der heutigen bestandsüblichen Größe der Verkaufsflächen. Darüber hinaus würden größere Verkaufsflächen die Kleinmaßstäblichkeit dieses Fremdenverkehrsortes mit dem vorgehaltenen Branchenmix nicht entsprechen.

Der Vorgabewert der maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> orientiert sich an der durchgeführten Bestandsaufnahme. Dabei wurden in der Franz-Habich-Straße, vermehrt und in der Neue Straße punktuell Läden aufgesucht und per Augenschein die Größe der Verkaufsfläche geschätzt. In einigen Fällen wurden auch die Geschäftsinhaber oder Beschäftigten angesprochen, um die Verkaufsfläche aufgrund von Verwinkelungen oder durch das Verstellen von Mobiliar exakter bestimmen zu können. Dabei konnte festgestellt werden, dass je nach Branche die Verkaufsfläche teilweise auch unterhalb von 100 m<sup>2</sup>, im Durchschnitt aber zwischen 150 bis 250 m<sup>2</sup> liegt. In der Lebensmittel- und Modebranche weisen die Verkaufsflächen einen Wert von bis zu 300 m<sup>2</sup> aus.

Eine Kleinstadt wie Borkum mit gut 5.200 Einwohnern müssen keine Geschäfte mit großen Verkaufsflächen vorgehalten werden. Auch nicht vor dem Hintergrund als Touristenmagnet insbesondere in der wärmeren Jahreszeit. Ziel ist es einen breiten Branchenmix in kleinen Läden zu erreichen. Auch wird die Erlebbarkeit der Fußgängerzonen mit den Läden unterschiedlicher Auslagen, der Lokalitäten vom Schnellimbiss bis zum

gehobenen Restaurant gestärkt und hat damit seine besondere Attraktivität. Diese Struktur lädt zum Bummeln und Verweilen ein und festigt damit die heimische Wirtschaft. Deshalb ist dieser breit gefächerte Branchenmix zu fördern; das stärkt die Belange der Wirtschaft.

Auch das Angebot von Waren, Gütern und Dienstleistungen mit dem punktuellen Gaststättenangebot stärkt die sogenannte „Laufstrecke“ innerhalb des historischen Ortskerns, wie Neue Straße und Süderstraße. Diese Konzentration von Verkaufsstellen unterschiedlicher Struktur hat sich auch im Hinblick als Fremdenverkehrsstandort bewährt und gilt auch als Leitbild für die Zukunft. Das entspricht der konzeptionellen Grundlage bei der Festsetzung der Verkaufsflächen.

- **Schank- und Speisewirtschaften**

Innerhalb des Ortskerns von Borkum sind diese Nutzungen vorhanden. Die Schank- und Speisewirtschaften konzentrieren sich in der Fußgängerzone (Franz-Habich-Straße). Dabei soll es auch in Zukunft bleiben, um den Charakter der lebendigen Einkaufszone zu erhalten. Punktuell befinden sich diese aber auch in der Neue Straße und Fauermanns Pad. Diese Nutzungsstrukturen sollen an diesem Standort gesichert werden. Es handelt sich hierbei um eine Ergänzung zu der vielfältigen Läden- und Geschäftsnutzung und den eingestreuten Schank- und Speisewirtschaften innerhalb der Fußgängerzone und den ansonsten verkehrsberuhigten Bereichen.

- **Geschäfts- und Bürogebäude**

Innerhalb des Ortskerns von Borkum sind diese Nutzungen vorhanden, dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Es handelt sich dabei um die Gebiete im Verlauf Franz-Habich-Straße. Hier sind solche Nutzungsstrukturen vorhanden und sind an diesem Standort zu sichern. Es handelt sich hierbei um eine Ergänzung zu der vielfältigen Läden- und Geschäftsnutzung und den eingestreuten Schank- und Speisewirtschaften innerhalb der Fußgängerzone (Franz-Habich-Straße).

**Im SO und SO1 sind ausnahmsweise zulässig:**

- **Nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**

Im SO und SO1 sind nicht störende Handwerksbetriebe punktuell verteilt. Es handelt sich dabei um die ortstypischen kleinen Betriebe wie Schuster, Friseur, Fahrradverleih u. – reparatur u. ä. Diese sind seit Jahrzehnten innerhalb der gewachsenen Ortslage vorhanden. Sie ergänzen das Nutzungsangebot in kurzer fußläufiger Entfernung der hier wohnenden Bevölkerung aber auch der Gäste. Unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach der BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig; wobei nicht störende Handwerksbetriebe auch ausnahmsweise in einem reinen Wohngebiet (WR) zulässig sind. Es handelt sich damit um eine verträgliche Nutzung, die auch mit dem Wohnen in Kurgebieten, Gebiete für die Fremdenbeherbergung vereinbar sind.

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Als Ergänzungsnutzungen könnten diese Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur im historischen Ortskerns

erhöhen. Die Räumlichkeiten fügen sich in die vorhandene Nutzung ein. Sie ist mit der schutzwürdigen Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung vereinbar.

Da Einrichtungen für sportliche Zwecke sehr flächenintensiv sind, wird auf ihre Zulässigkeit im historischen Ortskern verzichtet.

**Darüber hinaus sind im SO ausnahmsweise zulässig:**

- **Schank- und Speisewirtschaften**

Innerhalb des Ortskerns von Borkum sind diese Nutzungen punktuell vorhanden, dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Die Festsetzung gilt der Sicherung vorhandener Nutzungen. Es soll aber im Einzelfall entschieden werden können, ob bei Neueinrichtungen an dem Standort eine positive Entscheidung weiterhin möglich ist. Dies begründet sich aus dem Störungsgrad solcher Anlagen. Deshalb sind im **SO** Schank- und Speisewirtschaften **ausnahmsweise zulässig**.

Im Verlauf der Neue Straße gehören Schank- und Speisewirtschaften wie auch Läden seit jeher zum allgemeinen Straßenbild. Diese Nutzungsstrukturen sollen hier auch gesichert werden. Es handelt sich hierbei um eine Ergänzung zu der vielfältigen Ladennutzung.

- **Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>**

Zur Erhaltung der kleinteiligen Größenordnung aber entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung dieser Kleinstadt sind Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig. Sie befinden sich fast ausschließlich im Verlauf der Neue Straße mit einem breiten Branchenmix. Diese sichern die Nutzungsvielfalt und –dichte innerhalb des historischen Ortskerns. Die festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der heutigen bestandsüblichen Größe der Verkaufsflächen. Darüber hinaus würden größere Verkaufsflächen die Kleinmaßstäblichkeit dieses Fremdenverkehrsortes mit dem vorgehaltenen Branchenmix nicht entsprechen.

Diese **ausnahmsweise zulässige** Festsetzung der Ladennutzung **im SO** ist notwendig, um im Einzelfall wegen des möglichen Störungsgrades reagieren zu können.

**Im SO und SO1 sind unzulässig:**

- **Betriebe/kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form des Vermietens von Appartements und Ferienwohnungen, die eine wenn auch nur vorübergehende unabhängige Gestaltung eines häuslichen Wirkungskreises erlauben**

In einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sind die Zulässigkeiten abschließend zu regeln. Aber zur abschließenden Bestimmtheit was unter dem Begriff „Beherbergungsbetrieb“ zu verstehen ist, wird die „unabhängige Gestaltung eines häuslichen Wirkungskreises“ als Nutzungsart ausgeschlossen. Ebenso wird deutlich herausgestellt, dass Ferienwohnungen auch nicht als sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind, weil insbesondere in diesem Änderungsbereich ein deutlicher Überhang an dieser Nutzung vorhanden ist, wie nach den Ergebnissen der Auswertung der Anzahl der Wohnungen dargelegt wurde (Abschnitt II.3.).

- **Ferienwohnungen und Zweitwohnungen**

Die Stadt Borkum berücksichtigt bei der Planung auch den Beschluss des Nds. OVG vom 12.12.2013, in dem es lautet (Zitat): „Ist ein Vorhaben als Ferienwohnung genehmigt, ist

eine Nutzung ausschließlich dergestalt zulässig, dass die Wohnung ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird. Eine gelegentliche Nutzung durch den Eigentümer selbst kommt allein als Annex zu einer im Übrigen regelmäßigen Fremdvermietung in Betracht, nicht aber als ausschließliche oder überwiegende Nutzungsform. **Wird eine Wohnung mithin nicht regelhaft als Ferienwohnung vermietet, ist die Eigennutzung baurechtswidrig.** In derartigen Fällen ist man grundsätzlich gehalten nach § 79 NBauO einzuschreiten.“

- **Windenergieanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Private Windkraftanlagen zur Energieerzeugung für den Eigenbedarf sind baupflichtige Nebenanlagen. Entscheidend ist die räumliche – gegenständliche (optische) Unterordnung solcher Anlagen unter die Hauptnutzung je nach Größe der Hauptgebäude. Auch die Größe der Grundstücke ist dabei von besonderer Bedeutung. Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 18.02.1983 aus, das „eine private Windenergieanlage für den Eigenbedarf eines Einfamilienhauses als untergeordnete Nebenanlage in einem weiträumig (aufgelockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur schließt sich diese Nutzung von selber aus.

Sie sollen innerhalb des Änderungsbereichs nicht zulässig sein, auch wenn sie der Versorgung der genutzten Gebäude dienen könnten. Die Masten stören das Ortsbild innerhalb des historischen Ortskerns. Auch aus Gründen der Lärmbelästigung sind sie im Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung unerwünscht.

Auch Kleinstwindanlagen sind in dem Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung, die entsprechend der BauNVO mit reinen Wohngebieten (WR) durch aus vergleichbar sind, nicht erlaubt. Eine solche Anlage widerspricht dem Gebietscharakter, entschied das OVG, Lüneburg (Beschluss vom 29.06.2012; Az.: 12 LA 155/11). Allein das Interesse an einer Förderung des klimaverträglichen Wohnens rechtfertigt die Zulässigkeit solcher Anlagen nicht. Derzeit sind im Änderungsbereich solche Anlagen nicht vorhanden. Dabei soll es bleiben.

**Darüber hinaus sind im SO1 unzulässig:**

- **Räume im Erdgeschoss direkt am Rand zu öffentlichen Verkehrsflächen, die dem Wohnen dienen**

In den Geschäftsstraßen (Fußgängerzone) sollen Räume, die dem Wohnen dienen, nicht unmittelbar an öffentliche Flächen angrenzen, um den Erlebniswert als Geschäftszone nicht zu stören. Das gilt auch für die Franz-Habich-Straße. Ziel ist der Erhalt bzw. die Schaffung einer durchgehenden Geschäftszone, die nicht durch andersgeartete Nutzungen hier insbesondere das Wohnen gestört wird. Der Erlebniswert der Geschäftszone ist dabei entscheidend. Falls Gebäude deutlich von öffentlichen Flächen entfernt liegen, haben sie keinen Bezug dazu, daher ist das Wohnen hier erlaubt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand der baulichen Anlagen. Festzustellen ist aber, dass in der Franz-Habich-Straße und Neue Straße punktuell Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) festgesetzt sind, die nicht den baulichen Bestand erfassen. Das städtebauliche Ziel ist, den Bestand zu sichern, deshalb erfolgte eine generelle

Überprüfung der GRZ sämtlicher Grundstücke im Änderungsbereich. Vgl. dazu die Tabelle „Ermittlung der GRZ“. Die GFZ wurde bei den Fällen einer Überschreitung der GRZ ebenfalls behandelt. Als Beispiel wird das Grundstück Neue Straße Haus-Nr. 36 herangezogen:

- Grundstücksgröße 226 m<sup>2</sup>
- bebaute Fläche 139 m<sup>2</sup>
- ergibt eine tatsächliche GRZ von 0,62

Derzeit festgesetzt ist eine GRZ von 0,5, wobei danach nur 113 m<sup>2</sup> bebaut sein dürften. Zur Sicherung des Bestandes wird deshalb in der 2. Änderung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Aufgrund der Zweigeschossigkeit wird die GFZ entsprechend angepasst und auf 1,2 erhöht.

Die Baugrenzen sind entsprechend der sich bereits vollzogenen Bebauung angepasst worden. Sie wurden so festgesetzt, dass diese auch in der Örtlichkeit nachvollziehbar sind. Aufgrund der geringen Größen der Baugrundstücke und der kleinteiligen Baustruktur insbesondere im unmittelbaren Ortskern wird ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus zugelassen. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann dieses Vortreten nur in geringem Ausmaß, dass in der Regel mit 0,3 m benannt wird, erfolgen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bleibt davon aber unberührt und ist weiterhin einzuhalten.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird aus dem Bebauungsplan Nr. 25 übernommen. Es wird aber auf die festgesetzte Einschränkung, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit zurechnen ist, verzichtet. Damit wird der Dachgeschossausbau erleichtert. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern. Bauland ist auf der Insel Borkum knapp, außerdem sollen die natürlichen Ressourcen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO und SO1** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der 2. Änderung übernommen worden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen sollen folgende Planungsziele gewährleistet bleiben:

- Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Baudichten
- Erhaltung des Gebietscharakters und der Siedlungsstruktur unter Einfügung weiterer zulässiger Nutzungen
- Erhaltung von stadtbildprägender Bausubstanz
- Sicherung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung
- Regelung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund- und Boden
- Unterstützung der Ziele der Ortssatzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Bevölkerungsstruktur (§ 172 BauGB) und des Genehmigungsvorbehaltes bezüglich der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 BauGB)

**Tabelle zur Ermittlung der GRZ**

Straße	Haus-Nr.	Größe Flurstück (m <sup>2</sup> )	Größe Hauptgebäude (m <sup>2</sup> )	bestehende GRZ	festgesetzte GRZ (alt)	Differenz	festgesetzte GRZ (neu)	GFZ
Am Langen Wasser	7A 7B	505	148	0,29	0,30	0,01	0,3	0,6
Am Langen Wasser	9A+B	592	156	0,26	0,30	0,04	0,3	0,6
Am Langen Wasser	11A 11B	492	149	0,30	0,30	0,00	0,3	0,6
Am Langen Wasser	13	413	163	0,39	0,40	0,01	0,4	-
Am Langen Wasser	17	458	149	0,33	0,30	-0,03	0,3	-
Am Langen Wasser	19A	193	60	0,31	0,30	-0,01	0,3	-
Am Langen Wasser	19B	218	60	0,28	0,30	0,02	0,3	-
Am Langen Wasser	19C	384	81	0,21	0,30	0,09	0,3	-
Am Langen Wasser	19D 19E	358	98	0,27	0,30	0,03	0,3	-
Am Langen Wasser	21	360	(=145)	0,40	0,40	0,00	0,4	0,8
Westerstraße	19	1.032	447	0,43	0,40	-0,03	0,4	0,7
Westerstraße	23	850	151	0,18	0,30	0,12	0,3	0,6
Franz-Habich-Straße	1	752	407	0,54	0,50	-0,04	0,7	1,0
Franz-Habich-Straße	3	913	627	0,69	0,50	-0,19	0,7	1,0
Franz-Habich-Straße	5	198	109	0,55	0,50	-0,05	0,7	1,0
Franz-Habich-Straße	5A	424	162	0,38	0,50	0,12	0,7	1,0
Franz-Habich-Straße Fauermanns Pad	7 2	331	264	0,80	0,70	-0,10	0,7	1,0
Franz-Habich-Straße	9	574	305	0,53	0,70	0,17	0,7	1,0
Franz-Habich-Straße	11	621	482	0,78	0,70	-0,08	0,7	1,0
Neue Straße	30	1.177	761	0,65	0,50	-0,15	0,7	1,0
Neue Straße	32	869	442	0,51	0,50	-0,01	0,5	0,9
Neue Straße	34	181	102	0,56	0,50	-0,06	0,6	1,2
Neue Straße	36	226	139	0,62	0,50	-0,12	0,6	1,2
Neue Straße	38	583	202	0,35	0,40	0,05	0,4	0,8
Neue Straße	40	499	220	0,44	0,40	-0,04	0,4	0,8
Neue Straße	42	632	292	0,46	0,40	-0,06	0,4	0,8
Neue Straße	44 44a	696	297	0,43	0,40	-0,03	0,4	0,9
Neue Straße	46	332	121	0,36	0,40	0,04	0,4	0,9
Neue Straße	48	833	340	0,41	0,40	-0,01	0,4	0,9
Fauermanns Pad	5	532	339	0,64	0,60	-0,04	0,6	-
Fauermanns Pad	11	628	161	0,26	0,30	0,04	0,3	-
Fauermanns Pad	13	355	95	0,27	0,30	0,03	0,3	-
Fauermanns Pad	15	263	76	0,29	0,30	0,01	0,3	-
Fauermanns Pad	4	367	62	0,17	0,70	0,53	0,7	1,0
Fauermanns Pad	6	393	95	0,24	0,30	0,06	0,3	-
Fauermanns Pad	8	758	121	0,16	0,30	0,14	0,3	-
Fauermanns Pad	10	493	179	0,36	0,40	0,04	0,4	-
Fauermanns Pad	12+14	472	(=145)	0,31	0,30	-0,01	0,3	-
Fauermanns Pad	16	452	146	0,32	0,30	-0,02	0,3	0,0

**Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 die zulässige Mindestgröße unterschreiten, haben Bestandsschutz.**

In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bebauung Westerstraße/Franz-Habich-Straße bis zum Fauermanns Pad als geschlossene Bauweise festgesetzt. In den anderen Bereichen wird die „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser“ aufgenommen. In einigen Bereichen handelt es sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten und dem Charakter der Bebauung nicht eindeutig um offene Bauweise, da die seitlichen Grenzabstände geringer bemessen sind, als es baurechtlich zulässig wäre. Aufgrund dieser Situation ist zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 5 NBauO wird zugelassen, dass der seitliche Grenzabstand („Bauwich“) verringert werden kann, wenn die besondere baugestalterische oder städtebauliche Absicht darin besteht, dass zum einen das historische Ortsbild im Sinne des Denkmalschutzes erhalten bleiben soll und zum anderen neue Gebäudeformen oder neuartige städtebauliche Strukturen geschaffen werden können. Da sich diese Besonderheit auf den gesamten Änderungsbereich bezieht, mit Ausnahme der Bereiche, in denen geschlossene Bauweise festgesetzt ist, muss die textliche Festsetzung auch allgemein Anwendung finden.

Es sollte nicht unerwähnt bleiben, dass Räume, die vom Bauwich aus belichtet werden, eine Einschränkung der Wohnqualität hinnehmen müssen. Bei der Grundrissgestaltung von neuen Gebäuden ist darauf besonders zu achten. Das Problem des Fenster- und Lichtrechts ist nicht Sache des Bebauungsplans. Es wird vielmehr durch das Bauordnungsrecht (NBauO) und das Nachbarrecht geregelt.

Um Härtefälle weitestgehend zu vermeiden, die durch die Eingrenzung der überbaubaren Flächen entstehen könnten, werden Veränderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, solange sie nicht einem Neubau gleichkommen oder erhebliche Umbauten beinhalten. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht nur der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Bei einem Neubau oder einer baulichen Veränderung, die einem Neubau gleichkommt, besteht Anpassungspflicht an die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der bestehende Bebauungsplan setzt sich noch nicht mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auseinander. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf zukünftig die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme eines nicht überdachten Einstellplatzes und Einfriedungen sowie Terrassennutzungen ohne feste Bauten nicht zugelassen. Bei einem größeren Abstand von 5 m können die erwähnten Anlagen hinter diesen 5 m-Linie errichtet werden. Ziel ist es, den Vorgarten in einer gewissen Breite als Erlebnisraum auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten, um dort begrünte Flächen als Vorgärten zu erhalten bzw. zu schaffen. Deshalb ist im Bereich der Vorgärten nur ein Einstellplatz zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterstützen das Ziel, die Freiflächen der Baugrund-

stücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken und insbesondere hinteren Grundstücksteilen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden können.

### **3. Örtliche Bauvorschrift**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird mit der 2. Änderung im Ganzen neu gefasst. Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild des Ortskerns von Borkum erhalten bleibt.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme im Sommer 2013, aktualisiert im Frühjahr 2014 ist eine detaillierte Kartierung der Gebäude sowie der Merkmale erfolgt, die für den Regelungsbedarf der ÖBV von Wichtigkeit sind.

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept, die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Bauepochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Ortskern, um die am Hauptstrand vorhandenen Bäderarchitektur und die Stadtrandbereiche. Aus den unterschiedlichen Bereichen ergibt sich, wie hoch der Regelungsbedarf sein muss, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu erreichen. In der gesamten Ortslage sind somit unterschiedliche „Gestaltungsideen“ umzusetzen. Der Änderungsbereich gehört zum historischen Ortskern. Die Gestaltungsideen der Stadt lassen sich für den Änderungsbereich hinreichend zuverlässig entnehmen. Die wesentlichen Merkmale wurden in der ÖBV aufgenommen. Sie ist bei Um-, An- und Ersatzbauten zu beachten.

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten und zur Hervorhebung bzw. Erhaltung der Eigenart oder des Eindruckes von Baudenkmalen, die in dieser Änderung oder angrenzend in hoher Anzahl vorhanden sind, sind die Auswahl der Baustoffe und die Farbwahl der sichtbaren Bauteile von Wichtigkeit. Neben einer Vielzahl von Baudenkmalen gibt es einen hohen Anteil von ortsbildtypischen und -prägenden Gebäuden.

Auch wenn die Bereiche bereits überwiegend bebaut sind, so wird es erfahrungsgemäß regelmäßig zu erheblichen Umbauten oder Ersatzbauten kommen. In diesen Fällen nicht sehenden Auges weiterhin eine Vielzahl von Gestaltungen hinzunehmen, sondern als langfristiges Ziel eine dem Bild einer ostfriesischen Insel angemessene Gestaltung erreichen zu wollen, ist eine nach § 84 NBauO zulässige baugestalterische Absicht. Es liegt auf der Hand, dass durch Annäherung an das historische Vorbild eine Attraktivitätssteigerung für den für die Stadt Borkum überaus wichtigen Fremdenverkehr einhergeht. Dies ist ein zulässiges städtebauliches Ziel wie in dem Urteil (Nds. OVG v. 18.09.2014 Az.: 1 KN 123/12) entschieden (Zitat):

“ Ziel der in die jeweiligen Bebauungspläne aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften ist es, die aus dieser Differenzierung abgeleiteten historischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten und bestimmte gestalterisch unerwünschte Anlagen zu verhindern.“

**Die örtliche Bauvorschrift bildet dabei nur einen Rahmen, innerhalb dessen noch genügende Spielraum für gestalterische Individualität verbleibt.**

Die Entscheidung des OVG Lüneburg vom 12.07.2011 – 1 KN 197/09 zeigt, dass auch und gerade bebaute Gebiete mit einer örtlichen Bauvorschrift überzogen werden können, um den bisherigen Charakter zu erhalten. Denn insoweit will der Satzungsgeber gerade auf die Fälle der Veränderung (z. B. bei den Füllen einer Baulücke, Wärmedämmmaßnahmen u. a.) auf die Gestaltung einwirken.

Die örtliche Bauvorschrift nimmt die Ziele des Entwicklungskonzeptes der Dorferneuerungsplanung als Leitbild bei dieser Planung auf. Die getroffenen Festsetzungen erfolgten in Abstimmung mit der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden, als Bearbeiter der Dorferneuerung Borkum und der Denkmalpflege des Landkreises Leer.

Die Anforderungen erfolgen auf der Grundlage von § 84 NBauO i. V. mit § 80 NBauO.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

- Material- und Farbauswahl,
- Dachformen und -farben,
- Veranden,
- Gestaltung von Fenstern,
- Außentreppen, Balkone,
- Vordächer,
- Antennen,
- Einstellplätze,
- Einfriedungen,
- Befestigte Flächen.

#### a) Material- und Farbauswahl

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) wird bei der Material- und Farbauswahl überwiegend durch das historische Ortsbild geprägt.

Das historische Ortsbild auf Borkum wurde traditionell durch die schlichten Backsteinbauten geprägt. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts hat sich bei der Bebauung die Ziegelarchitektur verbreitet. Von da an wurden Formen des Rundbogenstils und der Neogotik eingesetzt. Diese Bauweise machte sich vorzugsweise an Pensionen und kleinen Hotels, in gemäßigter Form bemerkbar. Die Geschosshöhen wuchsen, die Fenster- und Türöffnungen erhielten stichbogige Stürze und wurden durch leichte Vordachungen betont und die Fassaden wurden durch Ziegelbänder, -gesimse und -friese gegliedert. Eine noch aufwendigere Gestaltung erhielten größere Hotels und öffentliche Gebäude. Diese Art der Gestaltung der Fassaden soll künftig wieder Beachtung finden und ist deshalb entsprechend festgesetzt worden.

Seit 1875 verbreitete sich auf Borkum mit der Putzarchitektur eine völlig neue Gestaltungsrichtung. Zunächst erschien sie in spätklassizistischen Formen. Die Fenster wurden durch

Brüstungsfelder und gerade Verdachungen hervorgehoben und die Fassaden durch aufgezputzte Gesimse, Lisenen und Eckquaderungen gegliedert. Die Dächer waren möglichst flach gehalten, um ein kubisches Erscheinungsbild zu erzielen. Die Stilrichtung wurde gern für den Bau von Pensionen und Hotels übernommen, bot sie doch die Möglichkeit, sich von der Konkurrenz abzuheben. In den folgenden Jahrzehnten wurden etliche Straßenfassaden nachträglich verputzt und auf diese Weise stilistisch modernisiert. Um 1885 gewann die Neorenaissance als Vorbild zusehends an Popularität. Die Bauten waren aber wesentlich plastischer modelliert und zeichneten sich durch den Verzicht auf Symmetrie und vorspringende Gebäudeteile wie Erker und Balkone aus. Fensterverdachungen wurden oft abwechselnd als Segment- und Dreiecksbögen ausgeführt. Auf Borkum orientierte man sich nun mehr vorzugsweise an der niederländischen Renaissance und versah die geklinkerten Fassaden mit einer üppigen Putzgliederung.

Die Bebauung im Änderungsbereich ist durch Gebäude aus rotem Ziegelmauerwerk geprägt. Aber es gibt auch eine Vielzahl von Gebäuden die verputzt sind. Die verputzten Flächen sind in weiß, grau oder beige Farbtönen zu streichen.

Zur Bestimmtheit der vorgegebenen Farben des Ziegelmauerwerks ist darauf hinzuweisen, dass die Farben den RAL-Farben zu entsprechen haben, diesen also gleich kommen müssen. Die Farbtöne lassen dabei durchaus inhomogene Steinchargen zu. Dass die Steine naturgemäß keine vollkommen einheitliche Farboberfläche, wie etwa ein Lack, bilden können, ist eine Selbstverständlichkeit. Das OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 – kommt dabei zu folgendem Ergebnis (Zitat):

„Die Festschreibung der zulässigen Farbtöne der Außenwände und Dächer anhand des Farbregisters RAL 840 HR in einer örtlichen Bauvorschrift ist hinreichend bestimmt. Aufgrund der Oberflächenstruktur der Baumaterialien kann allerdings keine Identität der Dach- bzw. Außenwandfarbe mit einer RAL Farbkarte, sondern darf lediglich eine Entsprechung verlangt werden (Rn. 52).“

Bei der Gestaltung der Fassaden sind weder glänzende noch reflektierende Materialien wie Glasbausteine, Keramik, Aluminium, Kupfer etc. zulässig. Diese Materialien verfälschen den Gesamteindruck des Gebäudes und sind deshalb unzulässig.

Die Gebäude oder Gebäudeteile, die verputzt sind, müssen gestrichen werden. Hier sind die RAL Farbtöne weiß, grau oder beige zu verwenden. Dies sind die ortstypischen Farben. Sie sollen auch in Zukunft zur Erhaltung des Ortsbildes Verwendung finden. Durch die Vorgabe von RAL Farbtönen ist eine hinreichende Bestimmtheit für die Farbgebung des Ziegelmauerwerks als auch der zu streichenden Putzflächen vorgegeben. Von Wichtigkeit ist, dass alle Fassaden des Gebäudes in einem Farbton auszuführen sind, um ein einheitliches Bild zu erhalten. Zur Unterstützung zum Erhalt der Farbgebung sind die Putze in glatter Form auszuführen, dass minimiert die Verschmutzung der Fassade. Gliedernde Fassadenteile, die die Fenster- und Türerahmen, gliedernde Geschossesimse und Friese u. a. können zur Unterstützung des Erscheinungsbildes farblich abgesetzt werden.

Wenn Garagen mit dem Hauptgebäude – grundstücksbestimmendes Gebäude – in einem zeitlichen Ablauf gebaut werden, sind die gleichen Farbtöne zu verwenden. Bei einem

nachträglichen Bau können auch Fertiggaragen errichtet werden, die aber in inseltypischen Farben zu streichen sind.

Alle Be- und Entlüftungsanlagen, die von öffentlichen Räumen wahrgenommen werden können, sind so auszuführen, dass sie sich in die jeweiligen Außenwände integrieren. Das bedeutet, dass für diese Anlagen und Einrichtungen eine Farbwahl vorzunehmen ist, die keine spiegelnde Wirkung erzielen.

Falls vor Rechtsverbindlichkeit der örtlichen Bauvorschrift Gebäude mit anderen Materialien entstanden sind, können Erweiterungen Garagen, Abstellgebäude u. a. ausnahmsweise den Materialien der vorhandenen Gebäude angepasst werden.

#### b) Dachformen und -farben

Die traditionelle Dachform auf Borkum ist das Walmdach und Krüppelwalmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist im Änderungsbereich jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei Neubauten oder Umbauten das Satteldach durchgesetzt. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind aber ebenfalls vorhanden. Einhüftige Gebäude sind nur sehr wenig vorhanden. Da sie aber das Ortsbild stören, sind sie zukünftig nicht zulässig.

Zur Vermeidung störender Elemente ist entsprechend der bestehenden Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - das Sattel- und Walmdach bzw. Krüppelwalmdach im Änderungsbereich festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°- 45° soll das Siedlungsbild auch weiterhin prägen. Als Farbtöne der Dachziegel oder Dachpfannen ist ziegelrot zu verwenden. Außerdem dürfen blauschwarzbedampfte Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen grau bis schwarz entsprechend der festgesetzten RAL-Farbtönen verwendet werden. Die Verwendung von Schiefer ist ebenfalls erlaubt. Auch die Bestimmtheit der Farbtöne wird in dem zitierten Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 abschließend behandelt.

Zur Erlebbarkeit der Gauben müssen diese innerhalb der Dachflächen integriert sein. Das setzt voraus, dass unterhalb dieser Gauben die Dachfläche noch erkennbar sein muss. Das gilt auch für den Abstand von Traufe und Giebel. Deshalb ist hier der Mindestabstand vorgegeben worden. Das Anlegen von übereinander liegenden Dachgauben stört das Ortsbild erheblich und ist deshalb unzulässig. Die Benutzung der Dachflächen der Gauben als Terrassen oder Balkone entspricht nicht dem historischen Ortsbild.

Dachaufbauten sind nur ohne Drempe auszuführen. Das bedeutet, dass direkt oberhalb der Decke des Gebäudes die Fußfette zu legen ist, auf der dann die Sparren befestigt werden. Bei dieser Bauform soll es auch zukünftig bleiben und somit sind Drempe unzulässig.

Die Dächer untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen wie Veranden, Wintergärten, Garagen und sonstigen Gebäuden gemäß § 5 Abs. 8 NBauO sind andere Dachneigungen als für Hauptgebäude zulässig. Sie sind aber mit gleichen Materialien zu decken. Auch die Farbtöne haben gleich zu sein. Das gilt nicht, falls diese Dächer als Flachdach ausgebildet werden, da in der Regel eine ortsbildprägende Wirkung von diesen nicht ausgeht. Flachdächer sind flachgeneigte Dächer von 0° - 12°. Dies entspricht der ortsüblichen Gestaltung dieser Anlagen.

Glänzende und reflektierende Materialien zur Dachdeckung sind wegen der negativen Lichtreflektion auf die Umgebung unzulässig. Ebenso sind geflammte und geschreckte Dacheindeckung nicht zulässig. Dieses Erscheinen stört das Ortsbild in erheblichem Umfang, deshalb sind solche Materialien nicht erlaubt.

#### c) Veranden

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich im Verlauf der Franz-Habich-Straße und Neue Straße Verandenvorbauten.

Durch die Gepflogenheit, den Logierhäusern, Pensionen und Hotels Veranden vorzusetzen, welche als Speise- und bei schlechtem Wetter als Aufenthaltsraum dienten, wurden die Straßenräume innerhalb des alten Dorfes zusätzlich verengt. Die ortstypische Bezeichnung „Tente“ verweist auf die Frühzeit des Borkumer Tourismus: seit 1852 wurden die provisorischen Zelte durch die auch heute noch charakteristischen Leichtbauten aus technischem Fachwerk ersetzt. Die Vollverglasung der oberen Wandbereiche vermittelte das Gefühl, an dem begehrten Seeklima teilzuhaben und ermöglichte den gesellschaftlichen Kontakt zu anderen Gästen. An belebten Straßen errichtete man auch zweigeschossige Veranden, welche die ganze Fassade einnehmen konnten. Die touristische Nutzung wurde in das Obergeschoss verlegt und das Erdgeschoss diente Einzelhandelszwecken.

Zur Erhaltung der ehemals typischen Erscheinungsformen der Veranden in transparenter Leichtbauweise ist festgesetzt, dass die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen mindestens 40 % Glasflächen unter Beachtung der Feuersicherheit haben müssen. Veranden sind aus Holz und Ziegel zu erstellen. Die Verwendung von Materialien und Farben ergeben sich aus den ortsbildtypischen Vorgaben, die nunmehr in der ÖBV festgesetzt sind.

Zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes sind die Dächer der Veranden als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von 0° - 12° auszubilden. Diese Dächer sind nicht als Balkone oder Terrassen zu verwenden, da dadurch das Erscheinungsbild der Veranden erheblich gestört würde.

#### d) Gestaltung von Fenstern

Wesentliche Gestaltungsmerkmale von Gebäuden sind die Fenster. Deshalb ist es von besonderer Bedeutung, dass diese vom gleichen Typ sind und einheitlich gestaltet werden, wobei der gleiche Farbton zu öffentlichen Flächen zu verwenden ist. Auch verspiegelte und getönte Glasscheiben zu öffentlichen Flächen vermitteln ein störendes Bild.

Die getroffenen Maßnahmen verstärken das harmonische Erscheinungsbild auf den Betrachter im öffentlichen Raum und schaffen ein einheitliches Ortsbild.

#### e) Außentreppen, Balkone

In der jüngsten Vergangenheit sind im Stadtgebiet mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen. Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im

Änderungsbereich derzeit wenig. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

Die gewählte textliche Festsetzung berücksichtigt, dass „notwendige Treppen“ gemäß § 34 Abs. 1 NBauO vor Außenwänden zulässig sind und somit nur verboten werden können, wenn Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder der Gestaltung bestehen.

Da für Gebäudeaußenwände, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, gestalterische Argumente schwerlich angeführt werden können, sollen – aber auch nur dort – Außentreppen zulässig sein.

Zur Baupflege von Borkum gehören aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes auch die Balkone. Balkone sollen sich in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen. Deshalb ist die Materialwahl bei den Balkonen auch entscheidend. Von alters her gibt es keine Balkone, deren Aufbau ausschließlich Metall ist. Sie finden aber in letzter Zeit immer mehr Verwendung, weil sie über einen langen Zeitraum wartungsfrei sind. Deshalb sind hier gestalterische Regelungen getroffen worden, dass zwischen dem Fußboden und der Brüstung keine Metallelemente (Sichtblenden) verbaut werden. Betroffen sind nicht stützende und tragende Bauteile sondern ausschließlich die wandseitigen Sichtblenden der Balkone.

Aus stadtbildpflegerischen Gründen sind Balkone an öffentlichen Verkehrsflächen direkt auf Veranden oder als gesonderte Bauteile über Veranden unzulässig. Diese würden das Erleben des Straßenraumes beeinträchtigen. Deshalb sind Balkone erst in einem Abstand von 5,0 m zulässig, das bedeutet, das zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Balkonbrüstung dieser Abstand einzuhalten ist.

Alle zu verwendenden Metallelemente bei den Außentreppen und Balkonen sind matte, nicht glänzende Farben zu verwenden.

#### f) Vordächer

Zum Schutz der Haustüren vor Witterungseinflüssen sind Vordächer zulässig. Sie sind im historischen Ortskern auch vorhanden. Sie sollen aber zur Erhaltung der Fassadengestaltung nicht breiter als die doppelte Breite der Haustür sein. Dies reicht für einen Wetterschutz aus.

#### g) Parabolantennen

Antennenanlagen, Anlagen zur Abstrahlung oder zum Empfang elektromagnetischer Wellen sind nur eingeschränkt zulässig. Im Kommentar zur NBauO wird erwähnt, dass man Parabolantennen (sprachüblich „Satellitenschüsseln“) üblicher Größe bis zu einem Durchmesser von 1,20 m als genehmigungsfrei ansehen kann (vgl. dazu § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauONW). Daher ist festgesetzt, dass auch nur diese zulässig sind.

Ziel der Stadt Borkum ist aus gestalterischen Gründen die Errichtung dieser Satellitenschüsseln einzuschränken. Aufgrund der negativen gestalterischen Wirkung auf das Ortsbild sollen sie nur zulässig sein, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig sichtbar sind (vgl. Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO 2013, 9 Auflage (§ 84 Abs. 4 NBauO, Rn 63).

#### h) Einstellplätze

Innerhalb des historischen Ortskerns sollen die Vorgartenbereiche möglichst viel „Grün“ aufweisen, um ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild von Bebauung und begrünten Freiflächen zu erhalten. Zur Sicherstellung der begrünten Vorgartenbereiche, die zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig. Dieser Einstellplatz sowie alle anderen Einstellplätze auf dem Baugrundstück dürfen nicht vollversiegelt werden, deshalb sind nur Rasengittersteine und Pflasterungen mit hohem Fugenanteil zulässig. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung eines hohen Abflussbeiwertes und fördern die Grundwasserneubildung.

Im Vorgartenbereich ist zudem ein befestigter Zugang in einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Der verbleibende Teil des Vorgartens ist gärtnerisch zu gestalten und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

#### i) Einfriedungen

Hecken und Zäune schaffen Räume und grenzen Bereiche voneinander ab. Der Straßenraum wird durch Einfriedungen der Baugrundstücke begrenzt. Zur besseren Erlebbarkeit des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedungen auf 1,0 m Höhe über Grund entlang der öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt.

Die Einfriedungen sollten sich in Form und Gestalt nicht nur dem Hausgrundstück oder Garten anpassen, sondern sich auch in das Ortsbild einfügen. Einfriedungen aus Kunststoff, Betonfertigteilen und Jägerzäune sowie Metallmattenzäune sind daher nicht zulässig.

Der einfache Holzlattenzaun in senkrechter Verlattung und Hecken sind inseltypisch. Sie lassen durch ihre offenen Art dörfliche Kontakte knüpfen und die „Überschaubarkeit“ des Raumes zwischen den Gebäuden bleiben erlebbar.

#### j) Befestigte Flächen

Auf den privaten Baugrundstücken können Zuwegung, Plätze, Terrassen u. ä. gepflastert werden. Die Beschaffenheit und Farbwahl der Pflasterung hat Klinkern und Natursteinen mindestens zu entsprechen, soweit diese nicht im „Original“ verwendet werden. Dies trägt zu einem harmonischen Bild im Zusammenspiel mit den gepflasterten Flächen im öffentlichen Raum bei. Sie tragen bedingt auch zur Grundwassergewinnung bei, da ein Teil des Oberflächenwassers aufgrund des Fugenanteils versickern kann.

Asphalтиerte Flächen stören das allgemeine Erscheinungsbild erheblich und stellen eine Vollversiegelung her, die nicht erwünscht ist.

### 4. Erhaltungssatzung

Der Änderungsbereich befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 2 der Stadt Borkum. Sie wurde vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen und ist vom Landkreis Leer am 11.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzung wurde mit der 1. Änderung, die am 21.09.1987 in Kraft trat, geändert. Grund der Änderung war, dass die

Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen erweitert wurde.

Ziel der Erhaltungssatzung ist, dass in den Gebieten die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild des Nordseebad prägen (Satzung Nr. 2),
2. weil sie aus städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind (Satzung Nr. 2),
3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, d. h. die Bevölkerungsstruktur zu erhalten (Satzungen Nr. 2 bis Nr. 12).

Von Wichtigkeit ist dabei, dass schon vor rd. 30 Jahren erkannt worden ist, dass diese Ziele zur Erhaltung des Nordseeheilbades von wesentlicher Bedeutung waren. In der Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 2, die hier zitiert wird, wurde seinerzeit schon auf die sich anbahnenden Missstände hingewiesen:

*„Hier wird der gesamte Ortskern einschließlich der Bebauung Norderreihe bis Kaapdelle zusammengefasst. Diese Bebauung entstand auch im Wesentlichen um die Jahrhundertwende und wurde entwickelt aus den früher dort üblichen kleinen Einfamilienhäusern, die mit Beginn des Fremdenverkehrs ausgebaut oder durch größere Pensionen ersetzt wurden.*

*Festzuhalten ist, dass auch in diesem Gebiet eine Reihe von Baudenkmalen vorhanden sind. Daneben viele Gebäude, die zwar nicht Baudenkmalcharakter haben, aber wesentliche Gestaltungselemente der charakteristischen Inselbebauung aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg aufweisen.*

*Diese charakteristische Inselbebauung mit ihren übrigen besonderen Kennzeichen (überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung, Satteldächer, Dachausbauten mit Spitzgiebel, Verblendmauerwerkfassaden, z. T. auch Putzbauten mit gegliederten Fassaden, Verandavorbauten) wird zum Teil schon in Bebauungsplänen festgeschrieben, soweit dies nach den gesetzlichen Vorschriften möglich ist. Diese Erhaltungssatzung soll die Zielsetzung der Gestaltungssatzungen ergänzen und unterstützen.*

*Die Entwicklung hat ergeben, dass die Bebauung in diesem Bereich, da sie aus Einfamilienhäusern entstand, heute überwiegend kleine oder größere Pensionen aufweist, die jeweils von einer ansässigen Familie bewohnt werden. Diese Familie bestreitet mit der Vermietung an Kurgäste ihren Lebensunterhalt. Aufgrund dieser Struktur ist auch der nachbarschaftliche Zusammenhalt noch sehr groß. Vielleicht hat auch diese Struktur die Insel Borkum zu einem Familienbad gemacht.*

*Diese Struktur ist zu erhalten, insbesondere ist auf die Entwicklung zu achten, die schon erste Anzeichen ergeben hat: In diesem Ortskern ist das durchschnittliche Alter der Bevölkerung verhältnismäßig hoch. Durch Erbfolge und ähnliches wurden schon Verkäufe getätigt, durch die Häuser an Auswärtige gelangten, die diese Häuser zu Apartments umbauten. Damit stehen diese Häuser eine große Zeit des Jahres leer. Das nachbarschaftliche Zusammenleben z. B. wird dadurch gestört.“*

## **5. Verkehrsflächen**

### **a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr**

Der Änderungsbereich wird von der Westerstraße, Franz-Habich-Straße, Neue Straße, der Straße Am Langen Wasser und dem Fauermanns Pad erschlossen.

Neuausweisungen von Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen.

Die Franz-Habich-Straße ist Fußgängerzone. Es besteht striktes Fahrverbot für Kraftfahrzeuge und Radfahrer. Die Westerstraße, der Fauermanns Pad und die Neue Straße haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Diese Straßen sind verkehrsberuhigte Bereiche. Hier gilt ganzjährig Schrittgeschwindigkeit mit Sperrzeiten für Kfz aller Art. Für die Straße Am Langen Wasser gilt eine ganzjährige Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h.

Zur Sicherung der Erschließung der Flächen für Bahnanlagen war von der Straße Am Langen Wasser in den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 ein Fahrrecht festgesetzt. Die Festsetzung über den Großparkplatz erfolgte zugunsten der Borkumer Kleinbahn GmbH. Diese Festsetzung ist in der 2. Änderung entfallen.

Der Parkplatz „Am Langen Wasser“ wird im Rahmen der Dorferneuerung neu gestaltet. Zur Sicherung einer ausreichenden Flexibilität bei der Planung ist die getroffene Festsetzung zu starr. Bei dem Ausbau des Parkplatzes wird sichergestellt, dass das Grundstück der Borkumer Kleinbahn GmbH über den Parkplatz erschlossen wird. Der Beginn des Ausbaus des Parkplatzes ist entsprechend den Förderrichtlinien der Dorferneuerung für 2017 vorgesehen.

### **b) Ruhender Verkehr**

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger (Bewohner und Beschäftigte), Besucher und Kunden zu ermitteln und im Bebauungsplan durch eine angemessene Verteilung auf Stellplätze im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Einstellplätze sind entsprechend der NBauO auf den Baugrundstücken zu schaffen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es im Änderungsbereich, nördlich des Fauermanns Pad, einen kleinen öffentlichen Parkplatz mit 5 Stellplätzen.

Auf dem Großparkplatz „Am Langen Wasser“ im Änderungsbereich sind ca. 300 Parkplätze vorhanden. Dieser Großparkplatz deckt wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern sowie den südlichen und östlichen Siedlungsbereich ab.

### **c) Flächen für Bahnanlagen**

Die Gleisanlagen der Borkumer Kleinbahn liegen am Südrand des Änderungsbereiches. Die Flächen, die von der Bahnstrecke in Anspruch genommen werden, sind entsprechend festgesetzt.

## 6. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 3,62 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

<b>Städtebaul. Werte:</b>	gerundete Flächen in m <sup>2</sup>	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
<b>Sonstige Sondergebiete SO</b>	<b>15.208</b>	<b>1,52</b>	<b>42%</b>
<b>Sonstige Sondergebiete SO1</b>	<b>5.881</b>	<b>0,59</b>	<b>16%</b>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>5.802</b>	<b>0,58</b>	<b>16%</b>
<b>Verkehrsf. besond. Zweckbestimmung</b>	<b>7.226</b>	<b>0,72</b>	<b>20%</b>
<b>Flächen für Bahnanlagen</b>	<b>2.116</b>	<b>0,21</b>	<b>6%</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>36.233</b>	<b>3,62</b>	<b>100%</b>

## IV. Durchführung des Bebauungsplans

### 1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

### 2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

### 3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 eingehalten werden.

## V. Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Wasserschutzgebiet

Das Änderungsbereich befindet sich in einem verordneten Wasserschutzgebiet „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“ in Kraft getreten am 31.10.1968. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung (Schutzzone III) des Wasserwerkes Borkum sind zu beachten.

Zahlreiche denkbare Nutzungen und Handlungen in diesem Bereich entsprechen nicht den grundsätzlichen Bestimmungen des Wasserschutzgebietes und sind daher im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer abzustimmen:

- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (Glykol etc.) ist nicht zulässig. Erdaufschlüsse von mehr als 3 m Tiefe sind der unteren Wasserbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen.
- Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m<sup>3</sup> nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.
- Das im Gebiet des Bebauungsplans anzutreffende Mischwassersystem sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden. Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Oberflächenentwässerung durch zusätzlich versiegelte Flächen zu prüfen und ggf. anzupassen.

## **2. Richtfunktrasse**

Über den Änderungsbereich verläuft die Richtfunktrasse Nr. 521 der Deutschen Telekom. Der Schutzbereich beträgt beiderseits der Trasse jeweils 100 m. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 wurde die Richtfunktrasse mit dem Schutzbereich entsprechend aufgenommen. In diesem Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 27 m ü. NN, die zu beachten ist. Da das Gelände in diesem Bereich im Durchschnitt ca. 3,8 m ü. NN liegt, dürfen Gebäude nicht höher als ca. 23,2 m sein. Solche Gebäudehöhen sind nicht zu erwarten. Die Beschränkung dürfte daher keine praktische Bedeutung haben.

## **3. Baudenkmale**

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es ein Gruppendenkmal gemäß § 3 Abs. 2 und 3 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), das Gegenstand der Bau- und Kunstdenkmalspflege ist. Es ist in der Fortschreibung der Kulturdenkmale des Landkreises Leer vom 19.02.2009 erfasst. Es handelt sich um ein Gruppendenkmal (Gesamtanlage):

- Neue Straße 30 villenartiges Wohnhaus, 2-gesch. Putzbau mit Mittelrisalit gegliedert durch umlaufende Gesimse, Fenster mit profilierten Rahmungen und Brüstungsfeldern, erbaut um 1890

Auf der Nordseite der Franz-Habich-Straße, außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich eine Reihe von Baudenkmalen. Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalen beeinträchtigt wird. Diese Maßnahmen unterliegen ferner der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG. Zuständig hierfür ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer.

Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gern. § 60 NBauO sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gern. § 62 NBauO ist eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gern. § 10 NDSchG) separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen können dabei enger als die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gefasst sein und somit von diesen abweichen.

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind bebaut. Das Nebeneinander der Denkmale und der Bebauung funktioniert schon seit längerer Zeit. Daran ändert sich durch diese Planung nichts. Das Denkmal ist im Änderungsbereich wie auch die an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzenden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

#### **4. Bodenfunde**

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.

### **VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange**

#### **1. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie an das Abwasserkanalsystem angeschlossen.

#### **2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung**

Vorrangig sollen somit die dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB in absehbarer Zeit wieder gedeckt werden können und darüber hinaus die Voraussetzungen für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere junger Inselbewohner, verbessert werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans fördert durch die Einschränkung der Ferienwohnungen den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel der 2. Änderung**.

#### **3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung soll die Wohnraumsituation für Inselbewohner und Personalunterkünfte verbessert werden. Damit kann erreicht werden, dass mehr Bewohner auf der Insel gehalten werden oder sogar neue hinzuziehen. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur ganzjährig.

#### **4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes**

Die 2. Änderung fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen die im Wesentlichen Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Das dient dem Erhalt des historischen Ortskerns und trägt zur allgemeinen Gestaltung des Ortsbildes bei.

#### **5. Wirtschaft**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste (§ 1 Abs. 5

Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und -dichte und zeigen eine breite Palette der zulässigen Nutzungen auf, die überwiegend auf den Tourismus ausgerichtet sind. Das fördert die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf Borkum. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

## **VII. Abwägung: Umweltbelange**

Die gemeindliche Bauleitplanung hat gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu beachten.

### **Eingriffsregelung**

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 25. Er ist am 28.12.1990 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung kann dabei vernachlässigt werden, weil es sich hierbei um die Ergänzung der textlichen Festsetzungen handelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die BauNVO 1977 angewandt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans verändert zwar nicht die Grundflächenzahl (GRZ) bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1990 des Bebauungsplans Nr. 25 mussten diese Parameter in der Form noch nicht beachtet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Die Grundfläche dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die Grundflächenzahlen, die in dem Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzt sind. Deshalb ist in der 2. Änderung festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte punktuell eine Anpassung der GRZ an den Bestand. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

## Immissionsschutz

Die Flächen im Änderungsbereich sind Bestandteil des historischen Ortskerns. Sie sind vollständig bebaut. Bei den Freiflächen handelt es sich um Zier- und Hausgärten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 wird von folgenden in Kraft getretenen Bebauungsplänen umgrenzt:

- Im Südosten vom Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße/Feuerwehr“,
- im Süden vom Bebauungsplan Nr. 27 „Lüderitz“, 2. Änderung,
- im Westen und Norden vom Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“, 3. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Am Langen Wasser“ setzt auf der Südseite der Franz-Habichstraße besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO fest. Diese Baugebietsart bestimmt den Straßenverlauf. Deshalb ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“, 3. Änderung ebenfalls ein WB-Gebiet festgesetzt. Damit ist eine verträgliche Gebietsfestsetzung im Zuge dieses Straßenverlaufes gegeben. Diese Straße ist Fußgängerzone. Der verbleibende Teil des Änderungsbereiches ist als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt.

Alle genannten Bebauungspläne setzen ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Aus diesem Grunde grenzen gleiche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

Die Inselbahn, die am Südrand des Änderungsbereiches verläuft wird nicht als störend empfunden, da sie eine Attraktion der Insel darstellt. Sie fährt in unterschiedlichen Intervallen je nach Jahreszeit. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) fährt die Kleinbahn gar nicht.

Die Stadt Borkum hat zur Bekämpfung des Lärms die Borkumer Lärmbekämpfungsverordnung (BorLVO) erlassen. Sie ist am 24.04.2013 in Kraft getreten. Die Verordnung gilt ganzjährig für das Gebiet der Stadt Borkum. Sie dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch den Betrieb von Anlagen sowie durch das Verhalten von Personen hervorgerufen werden können. Die BorLVO ist im Allgemeinen zu beachten.

## Andere Umweltbelange

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der

Art der baulichen Nutzung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

## **VIII. Abwägung: private Belange**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer zum Bau von Ferienwohnungen werden zugunsten der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnungen sowie der Bereitstellung von Unterkünften für einen wechselnden Personenkreis zurückgestellt. Dies ist für die Sicherung von Wohnraum für die Inselbewohner und für den Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und der Fremdenverkehrsnutzung erforderlich. Durch diese Einschränkung ist aber dennoch die langfristige Nutzung der Grundstücke in dem Fremdenverkehrsort gesichert. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

Die Verpflichtung zum Eigentum wird hervorgehoben und der Gebrauch dient zugleich dem Wohle der Allgemeinheit (Grundgesetz Artikel 14 Abs. 2).

## **IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Borkum Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit die Schaffung weiterer Beherbergungsbetriebe unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes.

Um dieses Ziel auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Es ist beabsichtigt Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, zukünftig nicht mehr zuzulassen.

Insbesondere soll damit erreicht werden, dass zukünftig auf dem Immobilienmarkt stark nachgefragte Ferienwohnungen mit Küchen usw. nicht mehr geschaffen werden und bestehende Dauerwohnungen erhalten bleiben bzw. der Bau neuer Dauerwohnungen wieder attraktiv wird.

Weiterhin soll die Zulässigkeit von Zweitwohnungen ausgeschlossen werden, die im Regelfall weder dem Dauerwohnungsmarkt noch dem Fremdenverkehr zur Verfügung stehen.

Der Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr wird weiterhin erfüllt, auch wenn zukünftig keine neuen Ferienwohnungen zugelassen werden. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Appartements ohne Selbstversorgung und Ferienwohnungen dient dem Fremdenverkehr mit der touristisch geprägten Wirtschaftsstruktur Borkums. Das vielseitige und attraktive Angebot für die Touristen auf der Insel wird sichergestellt. Die bestehende Nachfrage nach unterschiedlichen Unterkünften aller Preiskategorien wird abgedeckt. Die Ferienwohnungen werden auf den vorhandenen Bestand festgeschrieben. Zu fördern ist, die Modernisierung und qualitative Verbesserung des erhaltenen Gebäudebestandes, auch im Interesse des Erhalts des inseltypischen Ortsbildes.

Die im Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzten besonderen Wohngebiete (WB) werden mit dieser 2. Änderung in sonstige Sondergebiete (SO1) geändert. Es handelt sich um Bereiche mit Läden, Lokalen, Gewerbebetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Nutzungen sollen auch erhalten bleiben. Sie dienen damit nicht vorwiegend dem Wohnen. Die vorhandenen Wohnnutzungen sollen hier ebenfalls erhalten bleiben, aber nicht weiterentwickelt werden. Die Festsetzung als SO1-Gebiet mit der detaillierten Festlegung der Art der Nutzungen ist städtebauliches Ziel und passt sich gut in die umgebenden Festsetzungen ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „sonstige Sondergebiete“ SO und SO1 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die 2. Änderung gefördert.

Die 2. Änderung berücksichtigt den Erhalt der Kleinteiligkeit der Bebauung, das vorgegebene und zu wahrende Verkehrssystem und wirkt einer weiteren Versiegelung über das gebotene Maß hinaus entgegen. Es gilt den Status als Fremdenverkehrsort unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu fördern.

Die Planung ist abgestellt auf die Sicherung der Umwelt im Zusammenspiel mit Natur und Landschaft (Nationalpark), den Erhalt der Ressourcen, der Zusammensetzung der Bevölkerung, der zu wahrenen Stadtgestalt mit dem bestehenden Verkehrssystem, der notwendigen

Infrastruktur und der insularen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt als Nordseeheilbad. Das beinhaltet ein breites Quartierangebot für die Gäste, ein attraktives touristisches Ferien- und Freizeitangebot innerhalb und in Nähe des historischen Ortskerns.

Die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur mit einem breiten Branchenmix insbesondere in der Geschäftszone Franz-Habich-Straße fördert die Attraktivität der Stadt Borkum auch für den Fremdenverkehr.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sich ausschließlich am Bestand orientiert. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Ziel der Stadt Borkum ist die Erhaltung der Baustruktur für die künftigen Generationen. Hier insbesondere das Erscheinungsbild und die Gestalt des historischen Ortskerns. Durch feingliedrige Vorgaben in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) haben sich Neubauten dieser historischen Struktur in ihrer Erscheinungsform und Farbgebung einzupassen. Das ist ein wesentlicher Beitrag zur Baupflege des historischen Ortskerns.

Die Verkehrsflächen als der öffentliche Erlebnisraum haben im Zusammenspiel mit der Erhaltung der Vorgartenbereiche einen besonders stadtbildprägenden Rahmen auch im Altstadtbereich.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, finden Beachtung. Bei dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um die historische Kernstadt. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Die jetzt getroffenen Festsetzungen sind von erheblicher Bedeutung, da „Massentourismus“ auf der Insel auch angesichts naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche (Nationalpark, EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet u. a.) nicht gewollt ist. Die Kapazitäten der Fremdenbeherbergung sollen deshalb nicht weiter ausgeweitet werden. Es hat sich aber gezeigt, dass der vorhandene Siedlungsraum für die Bevölkerung und der Gäste auskömmlich ist.

## **Verfahrensvermerke**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im April 2016

gez. Kreutz

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**  
Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 08.08.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 16.08.2016

Siegel

gez. Lübben

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister