

# Stadt Borkum

## Bebauungsplan Nr. 26C

### "Kiebitzdelle - Ost"

#### Mit örtlicher Bauvorschrift

#### Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 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 des Bebauungsplans	10
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	11
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	12
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	12
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	13
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>14</b>
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	14
2. Altlasten und abfallrechtliche Belange	17
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	18
<b>III. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>19</b>
1. Art der baulichen Nutzung	19
2. Maß der baulichen Nutzung	26
3. Örtliche Bauvorschrift	29
4. Erhaltungssatzung	32
5. Verkehrsflächen	33
6. Grünflächen	34
7. Entwässerungsgraben	34
8. Flächen für Versorgungsanlagen	34
9. Städtebauliche Werte	35
<b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>35</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	35
2. Kosten der Stadt Borkum	35
3. Auswirkungen	35
<b>V. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>35</b>
1. Wasserschutzgebiet	35
2. Nationalpark, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet	36
3. Bodenfunde	36
4. Küstenschutz	36

<b>VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b>	<b>37</b>
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	37
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	37
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	37
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	37
<b>VII. Abwägung: Umweltbelange</b>	<b>37</b>
<b>VIII. Abwägung: private Belange</b>	<b>39</b>
<b>IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>39</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>42</b>

## I. Allgemeines

### 1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Plangebiet) des Bebauungsplans Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ ist Teil des südlichen Siedlungsrandbereiches der Stadt Borkum.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Greune-Stee-Weg im Süden und der Borkumer Kleinbahn im Norden. Im Westen beginnt das Plangebiet am Krummer Blockweg. Es endet im Osten am Störtebekerweg.

### 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. Diesem städtebaulichen Gefährdungspotential begegnet die Stadt durch gezielte Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“.

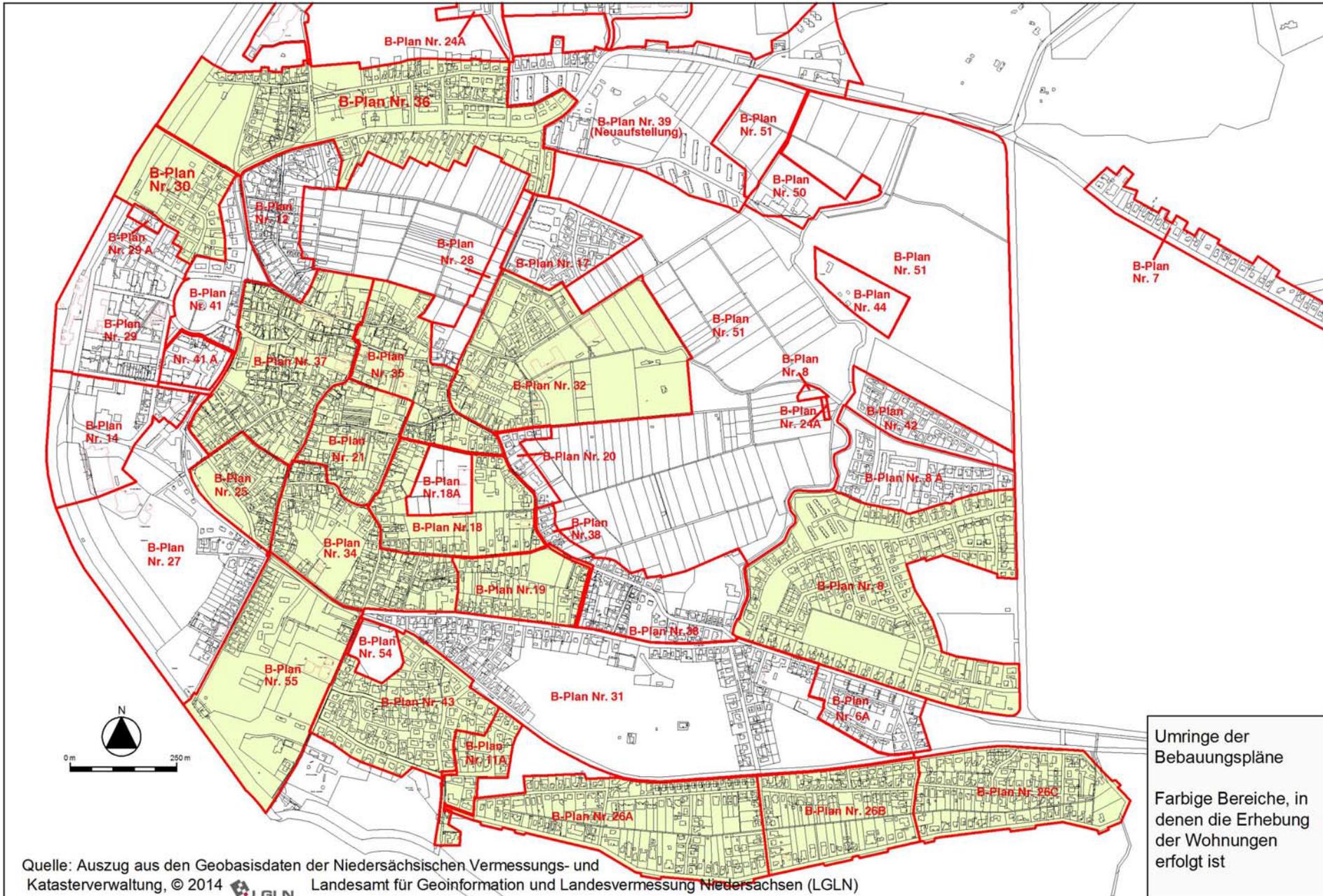
Außerdem sollen die Baustruktur und die Baugestaltung im Siedlungsrandbereich erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) neu gefasst.

### **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 80 % 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 34 % und 75 %.

Darüber hinaus ist die Bestandserhebung für den Geltungsbereich 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. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ 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 im Planteil 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:** Die Begrifflichkeit „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht näher umschrieben.

In dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg B. v. 06.07.2006 wird von einem Beherbergungsbetrieb ausgegangen, wenn sich die Zimmervermietung auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit beschränkt und der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen sei. Eine Beherbergung stellt eine im Regelfall befristete Dienstleistung dar, die der Betroffene so entgegennimmt, wie sie angeboten wird; eine eigene „Häuslichkeit“ begründet sich damit nicht.

Merkmale für Beherbergungsbetriebe:

- Vermietung kleiner hoteltypischer Zimmer,
- Kurzzeitvermietung, ab 1 Übernachtung,
- ständig wechselnde Beherbergung von Gästen,
- hoteltypische Serviceleistungen, wie tägliche Reinigung, Wechsel von Bettwäsche und Handtüchern, Bestückung von Kühlschränken, Frühstücksbuffet,
- nicht abwählbare Serviceleistungen,
- Speiseräume mit Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikel.

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 und weil die Inanspruchnahme der beschriebenen 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 des Bebauungsplans Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Die 5. Änderung ist seit dem 01.10.1990 wirksam. Damit ist der Bebauungsplans Nr. 26C aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

## **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26C „Kiebitzdelle – Ost“ gibt es die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kiebitzdelle“, der am 14.07.2006 in Kraft getreten ist. Die Neuaufstellung beginnt im West an der Straße Kiebitzdelle-Westdünen und endet im Osten erst am Siedlungsrand. Die Neuaufstellung soll insgesamt überplant werden. Für ein einfacheres Handling und eine bessere Übersicht wird der Geltungsbereich der Neuaufstellung in drei Teile geteilt:

- Bebauungsplan Nr. 26A „Kiebitzdelle – West“
- Bebauungsplan Nr. 26B „Kiebitzdelle – Mitte“ und
- Bebauungsplan Nr. 26C „Kiebitzdelle – Ost“.

## **7. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplans Nr. 26C ist es, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf den zunehmenden Verlust von Dauerwohnraum für Inselbewohner zu Gunsten von Ferien-

wohnungen 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. Städtebaulich ist die straßenrandbestimmende Bebauung zu wahren.

Zweck des Bebauungsplans ist der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterkünften für Gäste und Personal. Durch baugestalterische Vorschriften wird vorgegeben, wie die ortstypische Inselbebauung auch in diesem Siedlungsrandbereich rahmengenbend gesteuert werden soll.

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 oder in Randlage des historischen Ortskerns.

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 musste 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 erfolgreich 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 Ferienzziel für Urlauber, steht ein entsprechend breites Angebot an Unterkünften 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. Eine ausgewogene Durchmischung dieser Nutzungen, insbesondere einer ausreichenden Anzahl von Dauerwohnungen für Inselbewohner sorgt dafür, dass auch in den Wintermonaten mit wenigen Feriegästen die Siedlungsbereiche bewohnt und „belebt“ bleiben. Sie sollen sich nicht, beispielsweise durch heruntergelassene Rollläden als „Geistersiedlung“ darstellen. 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 des Bebauungsplans Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ 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 das Plangebiet wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Kiebitzdelle-Heide und die Trasse der Borkumer Kleinbahn,
- im Osten durch den Störtebekerweg,
- im Süden durch den Greune-Stee-Weg und
- im Westen durch den südlichen Abschnitt der Straße Krummer Blockweg.

Das Plangebiet setzt sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 26C grenzt im Westen und Nordwesten an bestehende Bebauungspläne.

Der im Westen angrenzende Bebauungsplan Nr. 26B „Kiebitzdelle - Mitte“ weist ebenfalls SO-Gebiete mit gleichlautender Zweckbestimmung aus. Der im Nordwesten anschließende Bebauungsplan Nr. 6A „Reedestraße/Boelckestraße“, 1. Änderung setzt nördlich der Bahntrasse Dünengelände und nachfolgend ein reines Wohngebiet (WR) fest. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

## **11. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 26C handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

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

Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ darf in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, wenn die zulässige Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird und insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Da beim Bebauungsplan Nr. 26C die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 19.600 m<sup>2</sup> unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden.

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 durchführt 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.“*

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von rd. 8,67 ha**.

### 1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen im Plangebiet

Im Sommer 2015 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um neben den Hotels, Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Ansonsten gibt es keine gewerblichen Nutzungen oder Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung).

<b>Bestandserfassung gewerbliche Nutzung u. Dienstleistung (ohne Bettenvermietung)</b>		
<b>Straße</b>	<b>Haus-Nr.</b>	<b>Nutzung</b>
<b>Möwensteert</b>	6	Heizung / Sanitär
<b>Kiebitzdelle Heide</b>	16	Büro eines Bauunternehmens
<b>Greune Stee</b>	147	Büro für Kleintransporte, Güternahverkehr
<b>Störtebekerweg</b>	8	Autohandel/Werkstatt
<b>Störtebekerweg</b>	8	Cafe zur Heide

Lage auf der Insel

Das Plangebiet ist Teil des südöstlichen Siedlungsrandes. Die Bebauung zeichnet sich überwiegend durch eine eingeschossige offene Bauweise aus. Die Dachgeschosse sind weitestgehend ausgebaut. Punktuell gibt es auch zweigeschossige Gebäude.

Die Bebauung wurde in den Jahren 1920/1930 mit Siedlungshäusern mit großen Grundstücksflächen auf dem damaligen Gartenland für die Eigenversorgung eingeleitet. In diesem Teil der Kiebitzdelle sind keine Kleinsiedlungshäuser mehr vorhanden. Nach dem II. Weltkrieg hat sich die „Kiebitzdelle“ zu einem Wohngebiet entwickelt. Ab Ende 1960 entstanden neben den Dauerwohnungen auch Ferienunterkünfte in den Wohngebäuden. Ab den 70-er Jahren

verselbstständigte sich diese Nutzung und es wurden auch Gebäude als reine Ferienunterkünfte ohne Dauerwohnungen gebaut.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Baulücken mehr.

Im Süden grenzt im Verlauf des Greune-Stee-Weges unmittelbar der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ an.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der Borkumer Kleinbahn, die als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz steht.



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)

### Aktuelle Vegetation

Insbesondere im Bereich kleinerer Baugrundstücke ist der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen, Ziersträuchern und -hecken sehr hoch. Es handelt sich um neuzeitliche pflegeleichte Ziergärten mit teilweise hohem Nadelgehölzanteil. Ebenso wie die Nutzgärten sowie das intensiv genutzte Grünland haben diese im Hinblick auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine nur geringe Bedeutung.

Im Bereich beiderseits der Entwässerungsgräben sind oftmals sehr großen Grundstücke. Hier konnten sich naturnahe und artenreiche Strukturen (Gehölzbestände aus Erlen, Weiden u. a., Schilfflächen, Ruderalfluren und Grünland entwickeln. Dabei handelt es sich um private

Grünflächen, die als Wiesen genutzt werden. Diese Flächen sind für diese Siedlungsrandbereiche prägend und zu erhalten. In Abhängigkeit von ihrer Lage zu störenden Nutzungen, Unterwuchs, Alter und Art der Gehölze haben diese eine besondere Bedeutung für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“.

Ebenfalls von Bedeutung sind die an das Plangebiet angrenzenden Dünenbereiche.

#### Boden/Geländeverhältnisse

Der oberflächennah anstehende Boden ist anthropogen entwickelt. Entsprechend ihrer Entstehung liegen im Bereich der Kiebitzdelle sehr heterogene Bodenverhältnisse vor. Im Plangebiet steht Sandboden an, der durch die Borkumer Ödlandkultivierungs- und Gartenbauverein e. V. in den 20-er Jahren zu Gartenland umgewandelt wurde. Damals begann die Besiedlung des Gebietes. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der Kiebitzdelle wurden die Dünenflächen eingeebnet.

Das Gelände im Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 3,3 bis 4,0 m üNN. Der tiefste Punkt liegt im Verlauf des von Osten nach Westen verlaufenden Wasserlaufes bei 2,5 m üNN. Der südöstliche Teil weist im Eckpunkt Weerts-Gatt/Greunestee-Weg eine Höhe von 4,0 m üNN aus.

#### Grund- und Oberflächenwasser

Infolge Jahrzehnte langer Entwässerung der Kiebitzdelle ist der Grundwasserstand stark gesunken. Durch die Gebäuden, Verkehrsflächen und Versiegelung der Böden wurden die Abflussmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers verringert. Zur Entwässerung des Gebietes verläuft im südlichen Bereich des Plangebietes ein Entwässerungsgraben. Ein weiterer Entwässerungsgraben befindet sich im Ostteil des Plangebietes. Das überschüssige Niederschlagswasser, was den Entwässerungsgräben (Gewässer 3. Ordnung) nicht zugeführt werden kann, wird in die Kanalisation (Trennsystem) geleitet und abgeführt.

Aufgrund des im Plangebiet 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.

#### 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 Plangebiet 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.

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch eine straßenrandbestimmende Bebauung in eingeschossiger Bauweise geprägt. Es gibt nur wenige Bereiche mit einer zweigeschossigen Bebauung. Im Hinblick auf seine bauliche Struktur ist es sehr heterogen. Einen starken Kontrast bilden dazu im Süden die relativ naturnah ausgebildeten Dünenbereiche. Im Süden weisen die Dünen ein landschaftsbestimmendes Bodenrelief von bis zu 10 m auf.

Die Flächen zwischen der Bahntrasse und der Reedestraße wird durch eine waldähnliche teilweise sehr dichte Vegetation geprägt. Aufgrund dieses Vegetationsbestandes wird vom Plangebiet das im Norden befindliche Gewerbegebiet beiderseits der Specksniedernstraße nicht wahrgenommen.

Teile des Plangebietes, insbesondere Flächen entlang der Entwässerungsgräben sind landschaftsprägende, relativ große Gehölzstrukturen vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um einheimische Gehölze.

Diese Freiräume mit dem hohen Baumanteil haben eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Ziel der Stadt Borkum ist es, dieses abwechselnde Erscheinungsbild zu erhalten.

## **2. Altlasten und abfallrechtliche Belange**

### **Altlasten**

Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, Abfalldeponien) sind im Plangebiet oder in den Randbereichen des räumlichen Geltungsbereiches weder der Stadt Borkum noch dem Landkreis Leer bekannt. grundsätzlich sind jedoch ehenals oder aber noch bestehende gewerblich genutzte Grundstücke oder sonstige, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist, gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als gefahrenverdächtige Flächen eingestuft. Vor Beginn einer geplanten Umnutzung (z. B. von Gewerbe zu Wohnen) oder einer Baumaßnahme ist in Zusammenarbeit mit der Stadt Borkum zu recherchieren, inwieweit eine Verdachtslage besteht. Soweit diese Prüfung das Erfordernis für weitergehende Untersuchungen ergibt, ist der Erkundungsumfang mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen.

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 Winter 2015/2016, 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 erfasst.

Nach den Ergebnissen der Auswertung der Erhebungsbögen (100%) ist folgendes festzustellen:

- 213 Wohnungen insgesamt davon
- 54 selbstgenutzte Wohnungen,
- 37 Mietwohnungen und
- 122 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 58 % im Plangebiet, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (25 %) und Mietwohnungen (17 %) beträgt danach 42 %. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingesetzt hat und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur erfolgt ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

In dieser zentralen Lage gibt es zusätzlich auch einige 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. Störtebekerweg Haus-Nr. 8) 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

#### 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. 26C setzt die wesentlichen Teile des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe hat weiterhin Bestand und deshalb wird hier das SO-Gebiet aus der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kiebitzdelle“ übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden detaillierter gefasst, damit die planungsrechtlichen Ziele umgesetzt werden können.

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 Dauerwohnutzung 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 Plangebiet handelt es sich um eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Wohnungen sowie Dienstleistungen.

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 SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:**

- **Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form der Vermietung von Zimmern, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen bzw. Kochgelegenheiten. Abstellräume jedweder Art zur Vermietung 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 kleinen 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.“

Betriebe des Beherbergungsbetriebes im Allgemeinen bedeuten, größere Hotelbetriebe, die aber aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit der hier inselprägenden kleinteiligen Struktur in diesem Änderungsbereich nicht zulässig sein sollen. Entsprechend der bestehenden Nutzung werden auch zukünftig nur bestandsorientierte kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO1 und SO2** zugelassen.

Für die Auslegung des Begriffs **kleiner Betrieb** kommt es auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Bedeutung in der konkreten Örtlichkeit an. Mit Recht hat das OVG Lüneburg (U. v. 20.05.1987, aaO.) darauf hingewiesen, dass aufgrund des speziellen bauplanungsrechtlichen Gesichtspunktes es nicht zulässig ist, den Begriff des Beherbergungsbetriebes aus anderen Rechtsbereichen, etwa dem Arbeitsrecht, zu übernehmen, deren Regelungen auf andere öffentliche Belange ausgerichtet sind. Die Auslegung hat sich an dem nach der spezifischen Gebietsvorschrift maßgebenden Gesichtspunkt der Einordnung in den Wohncharakter des Gebietes zu orientieren. In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels und Gasthöfe, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni - Betriebe) ohne Verabreichung warmer Mahlzeiten. 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.

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 höheres Störungspotential für die benachbarte Wohnbevölkerung.

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 ein zu stufen ist. Die Bettenzahl ist eine mögliche, nicht aber zwingende Messgröße. Bei der Bestimmung der Anzahl der Betten ist die Gebietsverträglichkeit entscheidend.

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

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

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26C sollen zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, zulässig sein.

Auf der Südseite der Kiebitzdelle-Heide westlich des Möwensteert sind Reihen- und Doppelhäuser vorhanden, die eine Wohnung ausweisen. Diese Art der Bebauung soll erhalten bleiben. Deshalb ist in diesem Teil des Plangebietes festgesetzt, dass hier nur eine Dauerwohnung zulässig ist.

Innerhalb dieses Siedlungsrandbereiches gibt es gewerblich genutzte Gebäude, in denen die Dauerwohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung hat. 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 800 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück bei der festgesetzten Mindestgröße von 500 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 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. Die rechtsverbindliche Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 von 2006 hatte somit ca. 10 Jahre Gültigkeit. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude überwiegend mit zwei fest. Ausnahmen bestehen nur für die Gebäude Kiebitzdelle-Ostdünen Haus-Nr. 31 = 10 Wo, Haus-Nr. 18, 20, 22 und 24 = 3 Wo, Kiebitzdelle-Heide Haus-Nr. 10A bis 10F und Weertsgatt Haus-Nr. 2 bis 10.

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 23.06.2016 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 Plangebiet 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 58 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen. 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 23.06.2016 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.**

Der 23.06.2016 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 passableren 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.

**Darüber hinaus sind im SO1 und SO2 ausnahmsweise zulässig:**

- **Nicht störende Handwerksbetriebe**

Aufgrund der gewachsenen Siedlungsfläche „Kiebitzdelle“ gibt es punktuell verteilt nicht störende Handwerksbetriebe, die sich hier in der Vergangenheit angesiedelt haben.

Die Handwerksbetriebe hatten seit langer Zeit hier ihren Betriebsstandort. Mit Aufgabe der Reede als militärische Anlage sind größere Gewerbeflächen in den Bebauungsplänen Nr.45 Schutzhafen und Nr.46 „Am Wattenmeer“ für die Borkumer Betriebe entstanden. Diese ortsansässigen Firmen haben die Büros an den alten Standorten mit dem Bekanntheitsgrad als Anlaufstelle beibehalten, aber die gesamten Betriebsstätten einschließlich Lager auf der Reede neu aufgebaut. Damit ist die Verträglichkeit zwischen der zielsetzenden Nutzung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und den Handwerksbetrieben garantiert.

- **Gebäude und Räume für freie Berufe**

Im Plangebiet sind Gebäude und Räume für Freischaffende nicht vorhanden. Aufgrund der Größe des Siedlungsbereiches der „Kiebitzdelle“ sollen diese Räumlichkeiten, wie Büros, Praxisräume u. ä., in Zukunft ermöglicht werden.

**Darüber hinaus sind im SO2 ausnahmsweise zulässig:**

- **Schank- und Speisewirtschaften**

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein gastronomischer Betrieb. Er stellt einen Anlaufpunkt in diesem Teil des Erholungsbereiches mit den vorhandenen Wander- und Radwegen dar. Diese Nutzung soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Deshalb sind im **SO2 ausnahmsweise** Schank- und Speisewirtschaften **zulässig**.

Die Ausnahme begründet sich aus der entsprechenden Größenordnung eines solchen Betriebes. Daraus ergibt sich die Verträglichkeit zu den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen.

- **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nicht solche, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind**

Im SO2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe westlich des Weerts-Gatt vorhanden. Es handelt sich dabei um die ortstypischen kleinen Betriebe wie Kleintransport/Güterverkehr (nur Büro), Autohandel mit Werkstatt. 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 in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Es handelt sich damit um eine verträgliche Nutzung, die auch mit dem Wohnen in Kurgebieten, Gebiete für die Fremdenbeherbergung vereinbar sind.

Zu den (sonstigen) Gewerbebetrieben gehört im planungsrechtlichen Sinne auch die Vermietung einzelner Ferienwohnungen zur Erzielung von Einkünften. Solche Gewerbe-

betriebe, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind, fallen nicht darunter und sind damit nicht zulässig.

**Im SO1 und SO2 sind unzulässig:**

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes / kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in 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 unzulässig sind, weil insbesondere in diesem Plangebiet ein deutlicher Überhang an dieser Nutzung vorhanden ist, wie nach den Ergebnissen der Auswertung der Anzahl der Wohnungen dann dargelegt wird (Abschnitt II.3.).

- **neue Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sowie die Bestehenden, die nicht die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllen**

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 Plangebietes nicht zulässig sein, auch wenn sie der Versorgung der genutzten Gebäude dienen könnten. Die Masten stören das Ortsbild innerhalb des Siedlungsbereiches. 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 Plangebiet solche Anlagen nicht vorhanden. Dabei soll es bleiben.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitestgehend am Bestand der baulichen Anlagen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist gegenüber der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 nicht geändert worden. Die GRZ gibt die zulässige Bruttogrundfläche der Gebäude vor. Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Fläche, die durch Baugrenzen bestimmt wird, zu realisieren.

Innerhalb des Plangebietes gibt es sehr große und tiefe Grundstücke. Die Baustruktur wird durch eine Straßenrandbebauung geprägt. Die innenliegenden Freiflächen insbesondere beidseitig der Entwässerungsgräben hat sich eine siedlungsbestimmende Vegetation entwickelt. Diese Freiflächen sollten erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurde bei 34 Grundstücken ein Teil des SO-Gebietes in private Grünfläche geändert. Damit ist der Grundstücksteil, der bebaut werden kann, kleiner geworden. Die Flächen, die bebaut werden dürfen sind aber in jedem Fall noch groß genug im Verhältnis zum Bestand.

In der folgenden Tabelle sind die Grundstücke, bei denen die Flächen geändert wurden, aufgelistet. Die Tabelle zeigt im Einzelnen neben den Straßennamen, der Haus-Nr., der Flurstücksnummer und der Größe des bestehenden Hauptbaukörpers (Gebäude) auch

- die bisherige Größe des SO-Gebietes des jeweiligen Grundstücks (Spalte 5),
- die bisher zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,3 (Spalte 6),
- die zukünftige Größe des SO-Gebietes des jeweiligen Grundstücks (Spalte 7),
- die zukünftig zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,3 (Spalte 8) und
- die Differenz zwischen der bisherigen zulässigen Grundfläche und der zukünftigen zulässigen Grundfläche (Spalte 9).

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Straßenname	Haus-Nr.	Flurstück	Gebäudegröße	bisherige SO-Fläche	bisherige Grundfläche bei GRZ 0,3	zukünftige SO-Fläche	zukünftige Grundfläche bei GRZ 0,3	Differenz der zulässigen Grundfläche
Kiebitzdelle-Heide	2	6/29	136	779	234	708	212	71
"	4	6/1+6/13	137	1.153	346	1.018	305	135
"	6	6/31	94	667	200	623	187	44
"	6A	6/30	84	566	170	504	151	62
"	8	6/3+6/16	175	1.190	357	1.087	326	103
Kiebitzdelle-Heide	12	57/27	176	1.059	318	913	274	146
"	14	5/12+57/25	108	855	257	736	221	119
Kiebitzdelle-Ostdünen	13	160/7+6/14	87	511	153	464	139	47
"	15	161/7+6/15	121	512	154	471	141	41
"	17	7/1	86	494	148	483	145	11

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kiebitzdelle-Ostdünen	25	57/17	168	1.013	304	887	266	126
"	27	57/16	130	985	296	857	257	128
"	29	57/14+57/15	146	930	279	814	244	116
"	31	5/29	227	1.179	354	1.132	340	47
Kiebitzdelle-Ostdünen	4	42	127	674	202	619	186	55
"	6	44/1	216	954	286	868	260	86
"	8	46/1	219	1.108	332	1.003	301	105
"	10	48	67	637	191	574	172	63
"	12	49/+49/2	100	814	244	731	219	83
"	14	49/3+50	100	825	248	745	224	80
"	16	51+52	112	1.216	365	1.096	329	120
"	18	53	258	1.048	314	947	284	101
"	20	54	157	799	240	715	215	84
"	22	55/1	234	837	251	757	227	80
"	24	57/28	270	946	284	856	257	90
Greune-Stee-Weg	123+125	64/4	237	1.392	418	1.295	389	97
"	127	221/64	192	1.100	330	985	296	115
"	129	63/3	113	950	285	849	255	101
"	129A+B	63/2	148	752	226	666	200	86
"	131	63/1	134	759	228	661	198	98
Greune-Stee-Weg	151	151/60	116	678	203	652	196	26
"	153	152/60	110	773	232	692	208	81
"	155	155/60	97	894	268	751	225	143
Störtebekerweg	14	59/5	400	1.534	460	1.455	437	79

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zum Teil erweitert, damit die zulässige GRZ auch innerhalb der Flächen realisiert werden kann. Dadurch werden die Bebauungsmöglichkeiten nicht größer aber flexibler.

Durch die Veränderung entstehen keine Härtefälle, weil die jetzt festgesetzten Grünflächen auch in der Örtlichkeit überwiegend Grünflächen (Wiesen mit teilweise dichtem Baumbestand) sind. Zur Erhaltung dieses Gebietscharakters mit der straßenbegleitenden Bebauung und den innenliegenden Grüninseln sind diese getroffenen Festsetzungen erforderlich. Eine weitere Verdichtung, wie es nach der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 möglich gewesen wäre, soll zukünftig vermieden werden.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird aus der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 übernommen. Es wird aber auf die in der Neuaufstellung 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 war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 festgesetzt. Diese Festsetzung ist im Bebauungsplan Nr. 26C 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)

**Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die zulässige Mindestgröße unterschreiten haben Bestandsschutz.**

In der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 war flächendeckend eine „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Nur westlich des Einmündungsbereiches Kiebitzdelle-Heide/Möwensteert waren bestandsorientiert nur Doppelhäuser zulässig.

In Anlehnung an die vorhandene Situation und den städtebaulichen Zielen einer Einzelhausbebauung wird die Bauweise auf die bestehende Bebauung abgestellt. Deshalb wird entsprechend dem Bestand die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser“ festgesetzt. Für den Bereich mit den Doppelhäusern wird die bestehende Festsetzung „offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig“ übernommen.

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.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf 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. Diese Festsetzung ist aus der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 übernommen worden.

Zum Erhalt einer hinreichenden städtebaulichen Ordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind überwiegend in den Vorgärten geschaffen worden. Teilweise sogar flächig von Grundstücksgrenze bis Grundstücksgrenze. Die Festsetzungen sollen sich daher am Bestand orientieren. Damit können die Pkws „vor der Tür“ bleiben und müssen nicht zwingend auf den hinteren Grundstücksflächen untergebracht werden. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht vorhanden und sollen auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

Um genügend Flächen für Garagen und Stellplätze zur Verfügung zu stellen, gibt es teilweise zusätzlichen Raum auf den von den Straßen abgewandten Grundstücksflächen. Die überbaubaren Flächen für Garagen und Nebenanlagen erhalten die Bezeichnung N/G.

### **3. Örtliche Bauvorschrift**

In der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kiebitzdelle“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird im Bebauungsplan Nr. 26C „Kiebitzdelle – Ost“ zum Teil detaillierter gefasst bzw. ergänzt. Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass dem Erscheinungsbild dieses Siedlungsrandbereich ein Rahmen zur Gestaltung vorgegeben wird.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme 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 die historische „Kernstadt“, um die am Hauptstrand („Strandbereich“) vorhandenen Bäderarchitektur und die „Randbereiche“ der Stadt. 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. Das Plangebiet gehört zu den Randbereichen. Die Gestaltungsideen der Stadt lassen sich für das Plangebiet hinreichend zuverlässig entnehmen.

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten sind die Auswahl der Baustoffe und die Farbwahl der sichtbaren Bauteile von Wichtigkeit. Deshalb wurden die wesentlichen Merkmale rahmengebend in der ÖBV aufgenommen. Sie ist bei Um-, An- und Ersatzbauten zu beachten.

Auch wenn die Bereiche bereits 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 genügend 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 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,
- Außentreppen,
- Höhe der Einfriedungen

#### a) Material- und Farbauswahl

Der Siedlungsrandbereich „Kiebitzdelle“ wurde ab den 20er Jahren besiedelt. Aufgrund der damaligen Versorgungssituation entstanden Kleinsiedlungsstellen. Nach dem II. Weltkrieg wurde die Besiedelung weiterentwickelt. Ende der 60er Jahre wurden neben der Wohnbebauung für Inselbewohner die ersten Gebäude mit Ferienwohnungen gebaut. Diese Gebäude wurden immer größer, so dass sie keinen Bezug mehr zu der übrigen kleinteiligen Siedlungsstruktur hatten. Auch entstanden Gebäude nur mit Ferienwohnungen, so dass der Anteil von Ferienwohnungen sehr hoch ist.

Es wurde das auf der Insel traditionell übliche rote Ziegelmauerwerk für die Wohngebäude verwendet. Dieses Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk prägt das Ortsbild dieses Siedlungsrandbereiches. Im Plangebiet dominieren „rote“ Außenwände. Nur vierzehn Gebäude sind anders gestaltet. Sechs Gebäude sind verputzt und in weißen Farbtönen gehalten. Weitere sechs Gebäude sind mit gelben Verblendern verklindert und eins in braunen Klinkern gehalten. Daneben gibt es ein Wohngebäude aus Holz und ein Nurdachhaus.

Das rote Ziegelmauerwerk soll auch zukünftig das Ortsbild im Plangebiet prägen, deshalb ist eine entsprechende Festsetzung getroffen worden. Das bedeutet Neubauten sind in rotem Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk zu errichten.

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).“

Wenn Garagen mit dem Hauptgebäude – grundstücksbestimmendes Gebäude – in einem zeitlichen Ablauf gebaut werden, ist die gleiche Material- und Farbwahl zu treffen. Bei einem nachträglichen Bau können auch Fertiggaragen errichtet werden, die aber in inseltypischen Farben zu streichen sind.

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 Plangebiet vorhanden, jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei Neubauten oder Umbauten das Satteldach durchgesetzt. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind aber ebenfalls vorhanden. Es gibt aber insbesondere bei großvolumigen Gebäuden auch das Sargdeckeldach. Einhäufige 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 Plangebiet 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 grauschwarze 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.

Da Dachgauben auf das Erscheinungsbild eines Baukörpers, aber auch auf die Dachlandschaft insgesamt, einen großen Einfluss haben, sind für den Bau von Dachgauben detaillierte Festsetzungen getroffen worden.

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.

Entsprechend der von alters her üblichen Bauformen sind auch in diesem Plangebiet weitestgehend Dachaufbauten ohne Drempele entstanden. 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 Drempele unzulässig.

Die Dächer untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen wie 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. Dieses Erscheinen stört das Ortsbild in erheblichem Umfang, deshalb sind solche Materialien nicht erlaubt.

#### c) Außentreppe

In der jüngsten Vergangenheit sind im Plangebiet mehrfach Gebäude mit Außentreppe 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. 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 – Außentreppe zulässig sein.

#### d) 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 die 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.

### **4. Erhaltungssatzung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 6 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, 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. 6, die hier zitiert wird, wurde seinerzeit schon auf die sich anbahnenden Missstände hingewiesen:

*Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte in den 20er Jahren in Form von Kleinsiedlerstellen. Diese nach dem zweiten Weltkrieg fortgesetzte Entwicklung wurde festgeschrieben durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes mit der Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes nach der Baunutzungsverordnung.*

*Später erfolgte die Umwandlung in ein allgemeines bzw. reines Wohngebiet. Seit 1968 etwa entstanden auf mehreren bisher unbebauten Grundstücken Appartementwohnungen ohne ständige Bewohner. Diese durch Bauleitplanung nicht zu verhindernde Entwicklung hat zwar schon zu Störungen in der Siedlungsstruktur geführt. Jedoch erscheint es noch nicht zu spät, diese unerwünschte Entwicklung zu bremsen. Es ist unbedingt erforderlich, dieses verhältnismäßig locker bebaute Siedlungsgebiet mit der vorhandenen Bevölkerungsstruktur so zu erhalten. Es ist ein für den Fremdenverkehr wichtiges Gebiet mit besonderem Wohncharakter.*

## **5. Verkehrsflächen**

### **Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird vom Greune-Stee-Weg, Krummer Blockweg, Kiebitzdelle-Heide, Kiebitzdelle-Ostdünen, Möwensteert, Weerts-Gatt und Störtebekerweg erschlossen.

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

Die o. g. Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Diese Straßen obliegen einer ganzjährigen Zonengeschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h mit Sperrzeiten für Kfz aller Art.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Reedestraße. Die nächstgelegenen Haltepunkte nordwestlich des Plangebietes sind H 13 „Krummer Blockweg“ und H 14 „Cafe zur Heide“ im Einmündungsbereich Reedestraße/Weerts-Gatt. Sie sind in einer Entfernung von gut 100 m bzw. 60 m zu erreichen. Der Haltepunkt der Borkumer Kleinbahn liegt im Nordwesten ca. 450 m vom Plangebiet am Jakob-van-Dyken-Weg entfernt.

### **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 Parkplätze 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 Plangebiet, nördlich der Kiebitzdelle-Heide öffentliche Parkplätze auf unbefestigten Randstreifen auf der Nordseite der Straße. Südlich der Kiebitzdelle-Ostdünen gibt es zwei kleine Parkplätze mit jeweils 5 Plätzen. Südlich des Greune-Stee-Weges sind weitere unbefestigte öffentliche Parkplätze unterschiedlicher Flächenausdehnung vorhanden. Diese liegen im Nationalpark. Sie waren aber schon vor dem Erlass des Nationalparks vorhanden und genießen daher Bestandsschutz.

## **6. Grünflächen**

In der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 sind am Ostrand des Plangebietes Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Diese Grünfläche bildet den Übergang in die freie Landschaft. Außerdem ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/Gehölz festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 26C übernommen worden. Die private Grünfläche wurde lediglich in ihrem Zuschnitt leicht verändert.

Die innenliegenden Bereiche zu den Entwässerungsgräben sind als private Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich dabei um die tieferliegenden, teilweise auch feuchten Wiesenstandorte mit überwiegend hohem Vegetationsanteil. Bei diesen Grünflächen handelt es sich ausschließlich um eine private Nutzung und nicht um landwirtschaftliche Grünbereiche. Die Beibehaltung dieser unbebauten Freiflächen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches zu wahren. Diese Bereiche haben einen hochwertigen Stellenwert für das Kleinklima sowie aus ökologischer Sicht für die Arten und Lebensgemeinschaften. Sie werden als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Garten / Wiese“ festgesetzt.

Jegliche Art des Bauens ist zu unterbinden. Das bedeutet, dass auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen wie Gartenhäuschen hier nicht zulässig sind.

## **7. Entwässerungsgraben**

Der Entwässerungsgraben im südlichen Teil des Plangebietes, der in West-Ost-Richtung verläuft, ist ebenso festgesetzt, wie der östlich der Baugrundstücke Greune-Stee-Weg Haus-Nr. 155 sowie Störtebekerweg Haus-Nr. 10. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 103/1 und 103/2, Flur 17. Diese Wasserläufe (Gewässer 3. Ordnung) dienen der Entwässerung dieses Baugebietes und sind zwingend zu erhalten. Sie unterliegen auch der Räumspflicht. Deshalb ist festgesetzt, dass beidseitig dieser Entwässerungsgräben ein Unterhaltungstreifen freizuhalten ist.

## **8. Flächen für Versorgungsanlagen**

Auf dem Flurstück 39/6, Flur 17 im Einmündungsbereich Krummer Blockweg/Kiebitzdelle-Ostdünen befindet sich ein Wassertiefbehälter. Er dient als Zisterne für die Löschwasserversorgung. Ebenso ist hier ein Trafo im Südteil des Grundstücks vorhanden.

Auf dem Flurstück 57/26 im Einmündungsbereich Möwensteert/Kiebitzdelle-Heide befindet sich eine Trafostation. Sie stellt die Versorgung des Plangebietes mit Strom sicher.

Die Grundstücke sind aufgrund ihrer Nutzung als Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit den Zweckbestimmungen Wasser und Trafostation festgesetzt.

## 9. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 8,67 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebaul. Werte:	gerundete Flächen in m <sup>2</sup>	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
sonstiges Sondergebiet SO	65.326	6,53	75%
Straßenverkehrsflächen	13.775	1,38	16%
Fläche für Versorgungsanlagen	688	0,07	1%
öffentliche Grünfläche	1.172	0,12	1%
private Grünflächen	4.443	0,44	5%
Wasserlauf	1.325	0,13	2%
GESAMTFLÄCHE	86.729	8,67	100%

## IV. Durchführung des Bebauungsplans

### 1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

### 2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26C entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

### 3. Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 26C entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26C eingehalten werden.

## V. Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet 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.

## **2. Nationalpark, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet**

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der öffentlichen Parkplätze südlich Greune-Stee-Weg **nicht** im Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und unterliegt daher nicht den Verboten des Gesetzes. Die Grenzen des Nationalparks grenzen aber im Süden und Osten direkt an das Plangebiet an, so dass die Belange der Schutzgebiete in die Abwägung einzustellen sind.

Die Parkplätze waren schon vor dem Gesetz des Nationalparks vom 11.07.2001 vorhanden und genießen damit Bestandsschutz.

Die umgebenen Flächen, die im Nationalpark liegen, sind gemäß § 5 „Gliederung in Zonen“ des Gesetzes über den Nationalpark nach Abs. 1 Nr. 1 der Zwischenzone zugeordnet.

Die Umgrenzung des Nationalparks ist im Bebauungsplan Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Die Außengrenzen des Nationalparks sind identisch mit den Grenzen des Vogelschutzgebietes V01 und des FFH-Gebietes 001.

## **3. Bodenfunde**

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt des Bebauungsplans Nr. 26C „Kiebitzdelle – Ost“.

## **4. Küstenschutz**

Die Flächen südlich des Greune-Stee-Weges sind gemäß § 20a Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) als Schutzdünen gewidmet. Die dem Sturmflutschutz und der Bestandssicherung der Insel dienenden Dünenbereiche einschließlich der seeseitigen Sicherungswerke sind als Schutzdünen gewidmet und den einschlägigen Schutzbestimmungen unterstellt. Betroffen im Plangebiet sind davon nur die öffentlichen Parkplätze auf der Südseite des Greune-Stee-Weges. Die Parkplätze sind für die Benutzung des Südstrandes notwendig. Sie haben seit mindestens 40 Jahren Bestand. Der Schutzdünenbereich und seine landseitige Grenze ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

## **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 Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere junger Inselbewohner, verbessert werden.

Der Bebauungsplan fördert durch die Einschränkung der Ferienwohnungen den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 26C**.

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

Der Bebauungsplan 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**

Der Bebauungsplan fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) rahmengebend auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen im Wesentlichen die Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Das dient dem Erhalt des Siedlungsrandbereiches und trägt zur ortstypischen Gestaltung bei.

## **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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kiebitzdelle“ identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26C bis westlich Krummer Blockweg ist. Sie ist am 14.07.2006 in Kraft getreten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die BauNVO 1990 angewandt. Der Bebauungsplan Nr. 26C 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). Diese Parameter sind bereits beachtet worden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Im Bebauungsplan Nr. 26C ist die Festsetzung übernommen worden, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann.

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

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplans Nr. 26C grenzt im Westen an den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 26 „Kiebitzdelle“ (Neuaufstellung). Im Norden befinden sich die Bebauungspläne Nr. 6A „Reedestraße/Boelckestraße“ und Nr. 8 „Ostfriesenstraße“.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 setzt im Westen dieses Plangebietes ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6A „Reedestraße/Boelckestraße“ setzt nördlich der Kleinbahntrasse einen Dünenstreifen von 10 m und nachfolgend ein reines Wohngebiet (WR) fest.

Zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 8 befindet sich die Straße Kiebitzdelle-Heide, die Kleinbahntrasse, waldähnliche Flächen und die Reedestraße. Aufgrund des Abstandes und der vorhandenen Nutzungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet.

Es grenzen damit die gleichen Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Die Sondergebietsnutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

Die Stadt Borkum hat zur Bekämpfung des Lärms die Borkumer Lärmbekämpfungs-Verordnung (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 dem Bebauungsplan 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**

Der Bebauungsplan Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ 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. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ 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 erhaltenswerten Gebäudebestandes, auch im Interesse des Erhalts des inseltypischen Ortsbildes.

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 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 gefördert.

Ziel der Stadt Borkum ist die Erhaltung der Baustruktur für die künftigen Generationen. Deshalb werden dazu rahmende Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) vorgegeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26C liegt in einem Gebiet, in dem die Rechtsverordnungen nach § 48 Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionswerte nicht überschritten werden. Der Schutzanspruch entsprechend § 50 BImSchG ist bei der Planung gewährleistet.

Die großflächigen Grünflächen im Plangebiet und die angrenzenden Dünenbereiche mit den hohen Vegetationsanteilen und waldähnlichen Strukturen außerhalb des Plangebiets haben aufgrund der Siedlungsrandlage eine besondere bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die bestehende Nutzung entstehen keine Beeinträchtigungen für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Der Bebauungsplan Nr. 26C berücksichtigt den Erhalt der Bebauung in der sich darstellenden Art und wirkt einer weiteren Verdichtung 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 sowie ein attraktives touristisches Ferien- und Freizeitangebot.

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).

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

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 dem Bebauungsplans Nr. 26C haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um einen bebauten Siedlungsrandbereich. 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 Fremdenbe-

herbergung sollen deshalb nicht weiter ausgeweitet werden. Es hat sich aber gezeigt, dass der vorhandene Siedlungsraum für die Bevölkerung und der Gäste auskömmlich ist.

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Januar 2017

gez. Kreutz

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

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 20.04.17 den Bebauungsplan Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 10.08.2017

gez. Lübben

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26C „Kiebitzdelle - Ost“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister