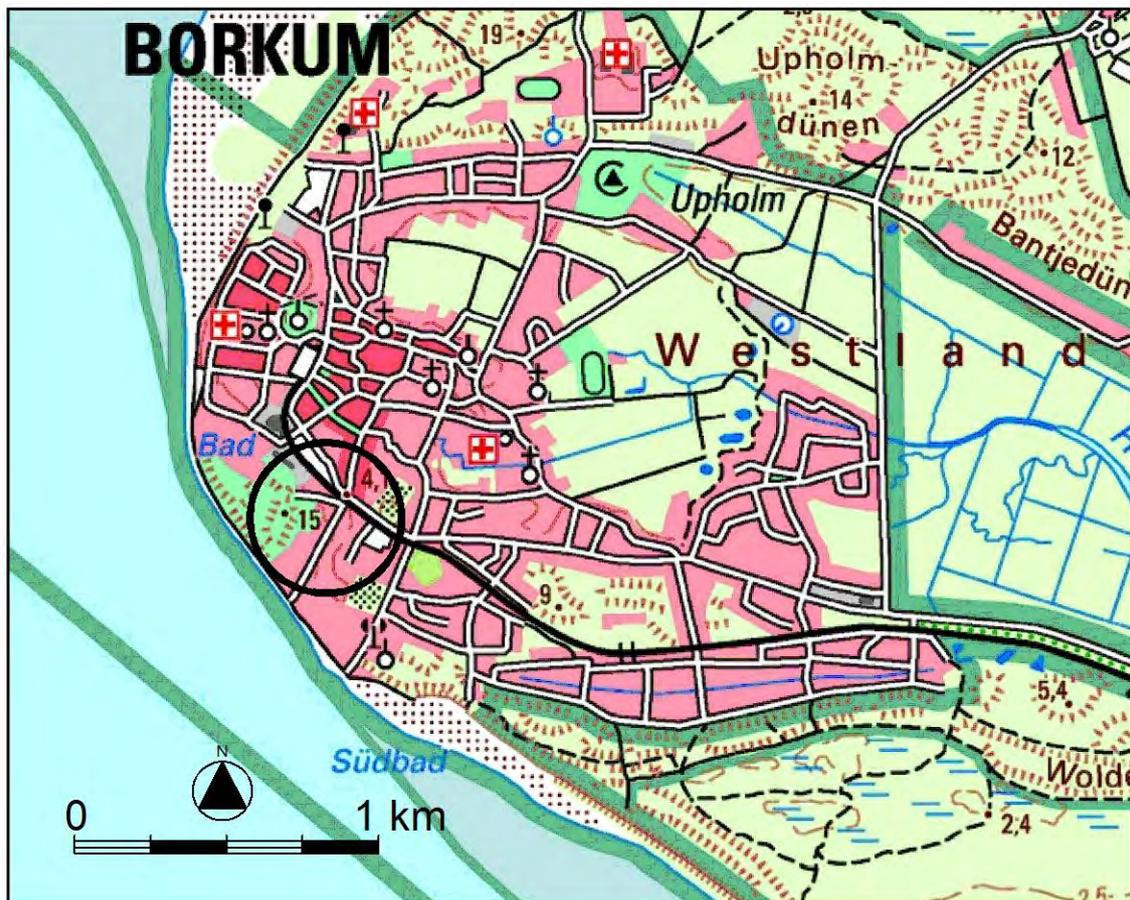


Stadt Borkum Bebauungsplan Nr. 27 "Lüderitz"

4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover
☎ (05 11) 21 34 98 88
Fax (05 11) 45 34 40
E-Mail: kreutz@geffers-planung.de

Abschrift

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Begrifflichkeiten	5
4. Konzeptionelle Grundlage der Planung	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	11
7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplans	11
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	12
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	13
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	13
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	14
II. Rahmenbedingungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans	15
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
2. Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange	18
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	19
III. Begründung der Festsetzungen	20
1. Art der baulichen Nutzung	20
2. Maß der baulichen Nutzung	30
3. Örtliche Bauvorschrift	33
4. Erhaltungssatzung	39
5. Verkehrsflächen	40
6. Grünflächen, Erhaltungsbindungen	41
7. Städtebauliche Werte	41
IV. Durchführung des Bebauungsplans	41
1. Bodenordnende Maßnahmen	41
2. Kosten der Stadt Borkum	42
3. Auswirkungen	42
V. Kennzeichnung	42
VI. Nachrichtliche Übernahmen	42
1. Wasserschutzgebiet	42
2. Wasserstraßengesetz	43
3. Küstenschutz	43
4. Bodenfunde	43
5. Baudenkmale	43

VII. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	43
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	43
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	44
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	44
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	44
5. Belange der Wirtschaft	44
VIII. Abwägung: Umweltbelange	45
IX. Abwägung: private Belange	46
X. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	47
Verfahrensvermerke	49

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ ist Teil der historischen Bebauung der Stadt Borkum. Der Änderungsbereich liegt westlich der von-Frese-Straße sowie beiderseits der Straße Lüderitz.

2. Anlass der Planung

Nachdem die Feuerwehr der Stadt Borkum im Sommer 2016 an den neuen Standort in der Ankerstraße gezogen ist, ist für den Altstandort der Feuerwehr planungsrechtlich eine Folgenutzung vorzubereiten. Beabsichtigt ist, dass das Grundstück der ehemaligen Feuerwehr mit Wohngebäuden bebaut werden soll. Hier sollen Dauerwohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben entstehen.

Darüber hinaus wird im Rahmen dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ das sonstige Sondergebiet den aktuellen Festsetzungen der Bebauungspläne der Innenstadt angepasst. Außerdem haben sich im Laufe der Zeit in der Örtlichkeit einige Änderungen ergeben, an die die Festsetzungen der 4. Änderung angepasst werden.

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.

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.

Die Begründung von Bruchteileigentum unterlag nach § 22 Abs. 1 BauGB nur dann der Genehmigung, wenn die Regelung über die Zuweisung von Räumen zur ausschließlichen Benutzung im Grundbuch eingetragen war. Häufig wurde diese Regelung jedoch nicht im Grundbuch eingetragen, sondern nur schuldrechtlich (in den notariellen Kaufverträgen) vereinbart.

Aufgrund der Änderung des BauGB 2017 sind zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion im § 22 BauGB gezielt Genehmigungsvorbehalte bei Bruchteileigentum aufgenommen worden. Sie sollen das Umgehen von bisherigen Rechten nach § 22 BauGB unterbinden und zur Rechtsklarheit der Art der Nutzung führen. Daraufhin

hat die Stadt Borkum die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ neu gefasst. Die Satzung ist am 06.11.2017 in Kraft getreten.

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.

Da der Änderungsbereich Teil der historischen Bebauung ist, soll die Baustruktur und die Baugestaltung erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) neu gefasst.

3. Begrifflichkeiten

Die nachfolgenden „Begriffe“ werden hier im Einzelnen erläutert, um Missverständnisse bei der Begrifflichkeit der getroffenen Festsetzungen von vornherein auszuschließen und um eine eindeutige Zuordnung zu erreichen. Für die Begriffe soll es keine unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten geben. Sie werden in der 4. Änderung und der Begründung verwendet.

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

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

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

Beherbergungsbetriebe: Die Begrifflichkeit „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht näher umschrieben.

In dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg Beschluss vom 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 beherbergungstypischen 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.

Nebenwohnungen (Zweitwohnungen): In der Fassung der BauGB 2017 wurde für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion der Begriff Nebenwohnung (Zweitwohnung) im § 22 BauGB eingeführt. Die Nebenwohnung dient der Eigennutzung aus arbeitsplatzbedingten Gründen (Arbeiten in einer anderen Stadt) oder zum wohnlichen Aufenthalt in der Freizeit (Urlaubswohnung). Für die SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ auf Borkum bezieht sich der Begriff Nebenwohnung auf das Wohnen in der Freizeit.

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 Nebenwohnung.

Hinweis: Die Nutzung einer Nebenwohnung ist genehmigungspflichtig und unterliegt einer Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 Abs. 2 BauGB aufgrund der Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Die Satzung ist am 06.11.2017 in Kraft getreten. Eine ungenehmigte Nutzung als Nebenwohnung ist nach § 79 NBauO baurechtswidrig.

Zusammenfassend ist deutlich zu machen, dass durch die Neufassungen 2017 des BauGB und der BauNVO eindeutige Interpretationen der Begrifflichkeiten zu den Dauerwohnungen, den Ferienwohnungen und den Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) eine Rechtssicherheit geschaffen wurde. Aufgrund der Neuaufnahme des § 13a BauNVO ist zu den Ferienwohnungen Rechtsklarheit geschaffen worden. Danach gehören Ferienwohnungen zu den Gewerbebetrieben aller Ausrichtungen oder als Nebennutzung zur vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder als kleine Betriebe des Beherbergungs-

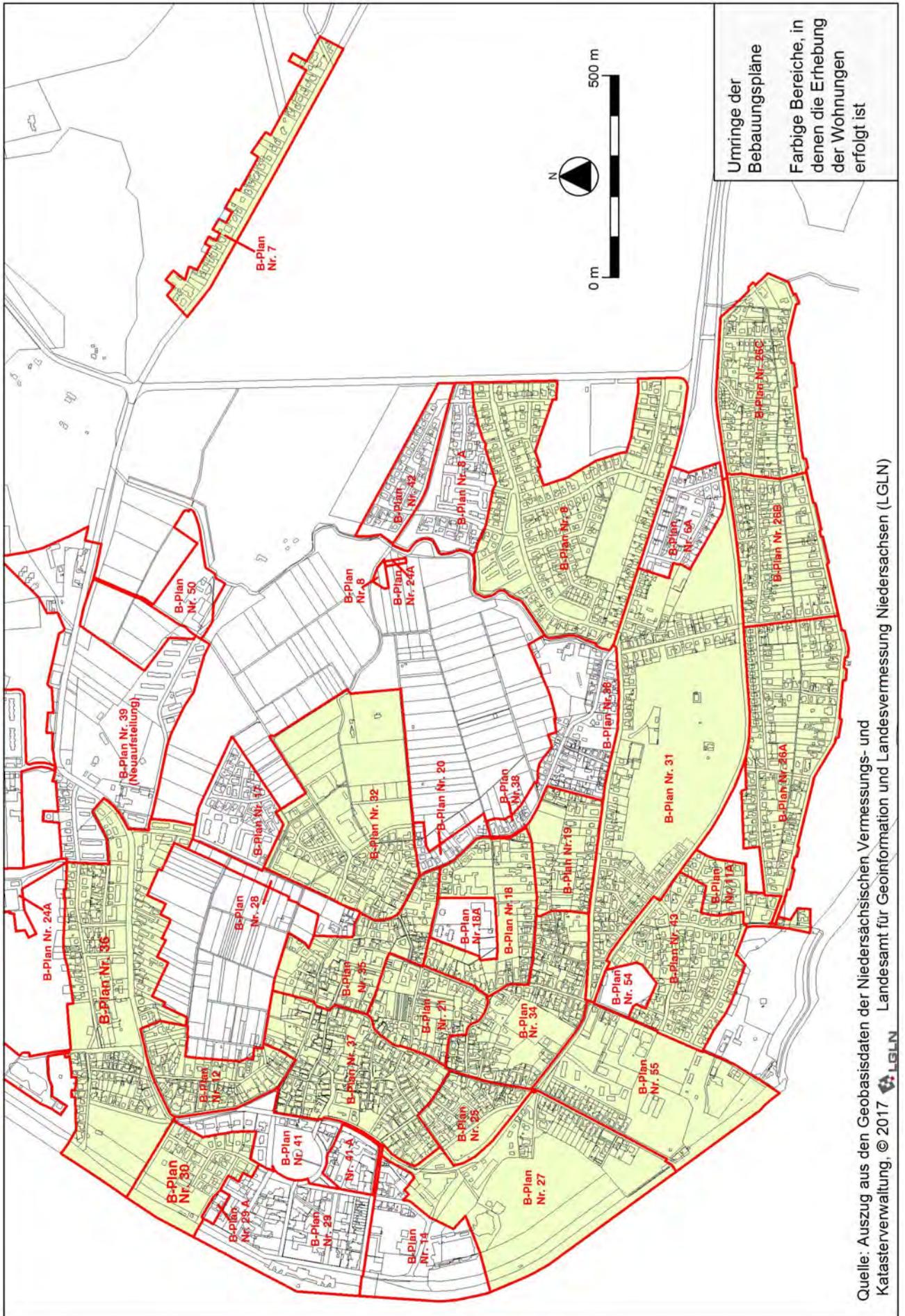
gewerbes. Dies ist bedeutend für die zukünftige Genehmigungspraxis und lässt keine Auslegungsinterpretation zu.

4. Konzeptionelle Grundlage der Planung

Die Stadt Borkum hat insbesondere in den letzten 7 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 Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) explizit zu erfassen, ist äußerst schwierig, weil vom Verständnis her von einer Ferienwohnung gesprochen wird, es sich rechtlich aber um eine Nebenwohnung 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 Nebenwohnung und nicht um eine Ferienwohnung. Der Unterschied zwischen einer Ferienwohnung und einer Nebenwohnung besteht darin, dass die Ferienwohnung einem wechselnden Personenkreis für einen kurzfristigen Aufenthalt zur Verfügung steht und mit ihr Einkünfte erzielt werden. Im Unterschied dazu wird eine Nebenwohnung (Zweitwohnung) 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 Nebenwohnungen festzustellen. Nach der Fassung des BauGB 2017 handelt es sich bei der Zweitwohnung um eine Nebenwohnung gem. § 22 BauGB.

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.	Erhebung bis	Erhebungsergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbstgenutzte Wohnungen	Mietwohnungen	Ferienwohnungen	%-Anteil der Ferienwohnungen
12	Oktober 2016	100	307	34	51	222	72 %
14	April 2018	100	278	5	12	261	94 %
18	Herbst 2011	100	132	46	13	73	55 %
19	Juli 2018	100	90	39	2	53	59 %
21	März 2016	100	104	34	9	61	59 %
25	Mai 2014	100	128	33	13	82	64 %
27	Dezember 2016	100	75	15	9	51	68 %
34	Juni 2016	100	285	62	55	167	59 %
35	Juni 2016	100	241	50	36	155	64 %
37	September 2015	100	666	115	84	467	70 %

Auswertung der Erhebungsbögen in den Siedlungsrandbereichen							
B-Plan Nr.	Erhebung bis	Erhebungsergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbstgenutzte Wohnungen	Mietwohnungen	Ferienwohnungen	%-Anteil der Ferienwohnungen
8	September 2015	100	350	159	72	119	34 %
11A	März 2017	100	95	26	0	69	73 %
26A	April 2016	100	366	50	40	276	75 %
26B	April 2016	100	235	32	33	170	72 %
26C	Mai 2016	100	213	54	37	122	58 %
30	September 2015	100	116	13	6	97	84 %
31	Februar 2017	100	245	87	22	136	56 %
32	Oktober 2016	100	217	117	32	68	54 %
36	Juni 2016	100	465	82	145	238	51 %
43	Dezember 2016	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 bei dem Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung schon einige Jahre (2011) zurück, sie 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 94 % und in den Siedlungsrandbereichen zwischen 34% und 84 %.

Darüber hinaus ist die Bestandserhebung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14, 6. Änderung aktuell eingeleitet worden.

Aufgrund der hohen Anzahl an Ferienwohnungen ist diese Art der fremdenverkehrsbezogenen 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.

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 Nebenwohnungen und 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 Nebenwohnungen und Ferienwohnungen sehr hoch ausfällt. Das hat zu einer starken Verdrängung von Dauerwohnungen geführt. Deshalb ist Ziel der Stadt Borkum keine neuen Wohnungen dieser Art 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 Änderungsbereich zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Neue Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gem. § 22 BauGB und Ferienwohnungen gem. § 13a BauGB sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Westlich der von-Frese-Straße zwischen den Baugrundstücken Haus-Nr. 26 und 34 ist das Gelände der ehemaligen Feuerwehr als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer-

wehr“ dargestellt. Die nach Westen nachfolgenden Grundstücke sind in der Breite des ehemaligen Feuerwehrgrundstückes bis zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage als Wohnbaufläche (W)“ dargestellt worden. Die 5. Änderung ist seit dem 01.10.1990 wirksam.

Im Südwesten grenzen an die Sonderbaufläche Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung an.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Abweichungen zum vorbereitenden Bauleitplan sind insofern gerechtfertigt, da sich daraus ein Übergang in eine konkrete Planungsstufe ergibt und die Grundkonzeption unberührt bleibt. Das Entwicklungsgebot fordert keine starre Bindung an das grobmaschige Netz des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans.

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

Aufgrund der Größe des Feuerwehrgrundstücks von 794 m² ist mit der zukünftigen Folgenutzung ein „Entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan noch hinreichend gegeben.

Auf Anraten des Landkreises erfolgt im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans eine Änderung der Darstellungen.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich gibt es den Bebauungsplan Nr. 27 „Lüderitz“. Er ist am 02.06.1975 rechtsverbindlich geworden. Mit der 1. Änderung wurde der gesamte ursprüngliche Bebauungsplan überarbeitet. Die 1. Änderung ist seit dem 01.02.1977 rechtswirksam. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lüderitz“. Die 2. Änderung ist seit dem 01.10.1990 rechtsverbindlich. Mit der 3. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hochseilgartens innerhalb des Kurparks (Dünenpark) geschaffen. Diese Änderung ist am 03.04.2012 in Kraft getreten.

7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 ist es auf dem ehemaligen Gelände der Feuerwehr eine Folgenutzung zu ermöglichen. Darüber hinaus ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf den zunehmenden Verlust von Dauerwohnraum für Inselbewohner zu Gunsten von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Insel Borkum zu reagieren. Der Erhalt einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Unterkünften für Feriengäste sowie Dauerwohnungen für Inselbewohner sind städtebaulich von großer Bedeutung. Ebenso soll die bestehende Nutzungsdichte und -struktur gewahrt und

abgesichert werden. Darüber hinaus soll die historische Bebauung in ihrer besonderen städtebaulichen Eigenschaft und Gestalt erhalten werden.

Zweck der 4. Änderung ist der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterkünften für Gäste und Personal. Durch baugestalterische Vorgaben soll die ortstypische Inselbebauung in der sich darstellenden Form und Ausprägung gewährleistet werden.

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

8. Geschichtliche Entwicklung der Insel

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

Zu Beginn der siebziger Jahre sind auf der Insel zunehmend Nebenwohnungen und 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 Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) eigengenutzt wurden. Dies führte zu einer bekanntlich sowohl aus städtebaulicher als auch aus touristischer Sicht unerwünschten Entwicklung.

In den vergangenen 10 bis 15 Jahren wurde aufgrund eines Urteils des OVG Lüneburg von der Baugenehmigungsbehörde die gewerbsmäßige Vermietung von Ferienwohnungen planungsrechtlich als Beherbergungsgewerbe beurteilt. Diese Genehmigungspraxis führte erneut zu einem verstärkten Bau von Ferienwohnungen. Da die Bildung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgrund der Satzung gemäß § 22 BauGB nicht möglich war, wurden Ferienwohnungen in Beherbergungsbetrieben über das Bruchteilseigentum eigentumsrechtlich verselbständigt und wiederum insbesondere aufgrund sehr hoher Kaufpreisforderungen überwiegend an Auswärtige veräußert. In der Folge gibt es, wie schon vor dem Erlass der Satzung gemäß § 22 BauGB im Jahre 1987, aus fremdenverkehrlicher Sicht eine negative Zunahme vorwiegend eigengenutzter Nebenwohnungen (Zweitwohnungen), die einer permanent wechselnden und zeitlich befristeten Nutzung durch Feriengäste nicht bzw. nur marginal zur Verfügung stehen.

Neben der erneuten Änderung aller Bebauungspläne mit neuen und detaillierten Regelungen bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, Nebenwohnungen und Ferienwohnungen soll mit der Einführung eines umfassenden Genehmigungsvorbehaltes nach der Fassung des BauGB 2017 die geschilderte nachteilige Entwicklung gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 BauGB unterbunden werden. Deshalb hat die Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion eine Satzung gemäß § 22 BauGB erlassen, die am 06.11.2017 in Kraft getreten ist.

9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur

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

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

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

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Gelände der Borkumer Kleinbahn GmbH,
- im Osten durch die von-Frese-Straße,
- im Süden durch das letzte Baugrundstück (von-Frese-Straße Haus-Nr. 38) und
- im Westen durch den Kurpark.

Der Änderungsbereich setzt sonstige Sondergebiete (SO1) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest.

Der im Osten angrenzende Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße/Feuerwehr“ weist ebenfalls SO-Gebiete aus. Im Norden sind im Bebauungsplan Nr. 27 „Lüderitz“, 2. Änderung Flächen der Borkumer Kleinbahn (Betriebshof und Busbahnhof) festgesetzt. In den westlichen und südlichen Bereichen grenzt ebenfalls die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 an, die hier öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

11. Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 4. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer Struktur und Dichte erhalten werden soll. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden.

Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ darf in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird und weniger als 20.000 m² beträgt. Da bei der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 8.500 m² unter 20.000 m² liegt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden.

Damit entfällt die Umweltprüfung und es besteht keine Verpflichtung, Eingriffe auf der Grundlage der städtebaulichen Eingriffsregelung zu kompensieren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

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

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

II. Rahmenbedingungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 2,66 ha**.

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen im Änderungsbereich

Im Sommer 2016 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um neben den Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur mit nicht störenden Handwerksbetrieben, Freiberuflern u. a. zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die Standorte der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung).

Bestandserfassung		
Straße	Haus-Nr.	Nutzung
Lüderitz	1	Strandzeltvermietung
Lüderitz	2	AOK
Lüderitz	8	Steuerberater
von-Frese-Straße	30	Ehemaliges Feuerwehrgerätehaus
von-Frese-Straße	32	Lager und Werkstatt eines Malerbetriebes
von-Frese-Straße	34	Bilderverkauf

Lage auf der Insel

Der Änderungsbereich gehört zum südlichen Teil der historischen Bebauung. Die Gebäude auf der Westseite der von-Frese-Straße zeichnen sich im Nordteil durch eine zweigeschossige Bauweise und im südlichen Bereich durch eine eingeschossige Bebauung aus. Die Dachgeschosse sind weitestgehend ausgebaut. Nur die Gebäude von-Frese-Straße Haus-Nr. 18 und 24 weisen im mittleren Teil der Gebäude zwei Geschosse aus.

Im Bereich der von-Frese-Straße in den Gebäuden Haus-Nr. 36, 36A und 38 sind Pensionen. Im Änderungsbereich gibt es eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen. Daneben gibt es auch Gebäude mit selbst genutzten Wohnungen und Mietwohnungen. Diese Dauerwohnungen stehen den Personen zur Verfügung, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben.

Die überwiegende Bebauung beiderseits der von-Frese-Straße ist um 1900 entstanden. Einige Gebäude wurden ab den 70-er Jahren deutlich vergrößert. Die Bebauung im Verlauf der Straße Lüderitz ist in der Zeit ab 1970 und später entstanden. Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es keine Baulücken mehr.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Aktuelle Vegetation

Der Änderungsbereich durch einen hohen Anteil an Grünflächen bestimmt. Diese Freiräume stellen den Übergang zu dem unmittelbar westlich angrenzenden Kurpark (Dünenpark) dar und haben für das Ortsbild einen bedeutenden Stellenwert. Diese historische Flächennutzung hat einen bedeutenden ortsbildprägenden Charakter, der in dieser Form zu erhalten ist.

Westlich der von-Frese-Straße stellen sich die Freiflächen als Ziergärten oder Scherrasenflächen dar. Ortsbildprägend sind hier die Strauch- und Baumgruppen an den westlichen Grundstücksgrenzen der hinteren Hausgrundstücke an der von-Frese-Straße Haus-Nr. 10 bis 26. Diese hinteren Hausgrundstücke sind nach Auswertung des Luftbildes und teilweise Inaugenscheinnahme der betroffenen Flächen teilweise noch Dünenflächen, in die an einigen Stellen private Nutzungen eingezogen worden sind. Der überwiegende Teil ist aber bereits eingeebnet und als Hausgärten bergerichtet worden. Eine vollständige Begehung dieser Flächen war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung im Sommer 2016 nicht möglich, weil dem Planverfasser der Einblick verwehrt wurde. Ein Einblick vom Dünenpark ist wegen der vorhandenen Vegetation und Einzäunung nicht möglich.

Die von-Frese-Straße als Nord-Südverbindung vom Altstadtgebiet durch die freie offene Landschaft zur Bürgermeister-Kieviet-Promenade ist auch eine Achse mit fremdenverkehrlicher Bedeutung. Diese Dünenbereiche sind bedeutend für die Arten- und Lebensgemeinschaften und haben dazu noch einen bedeutenden Eindruck auf das abwechslungsreiche Stadtbild von Borkum.

Boden/Geländeverhältnisse

Im Änderungsbereich stehen im Wesentlichen sandige, vergleichsweise kalkarme Humusböden auf undurchlässigem Ton an. Das Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 4,5 bis 5,5 m üNN. Der tiefste Punkt liegt im Einmündungsbereich von-Frese-Straße/Deichstraße bei 4,5 m üNN. Der nordöstliche Teil weist im Eckpunkt von-Frese-Straße (südlich Haus-Nr. 31) Zuwegung des Bauhofs der Wirtschaftsbetriebe der Stadt NSHB Borkum GmbH (WBB) eine Höhe von 5,5 m üNN aus. Die angrenzenden Dünen im Kurpark nach Westen erreichen eine Höhe von rd. 10 m und im Südosten 7.5 m üNN.

Grund- und Oberflächenwasser

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

Luft/Klima

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

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

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

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

Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude. Aber es gibt ortsbildtypische Gebäude auf der Westseite der von-Frese-Straße Haus-Nr. 10, 34 und Nr. 38. Ortsbildprägend sind die Gebäude von Freese-Straße Haus-Nr. 4 und 8. Diese ortsbildtypische und -prägende Bebauung hat eine besondere Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Borkum. Sie ist charakteristisch für die historische Altstadt.

Die historischen Gebäude zeichnen sich durch ihre Maßstäblichkeit, Proportionen der Gebäude zu einander (Gebäudehöhe/Dachform) und der Material- und Farbwahl positiv auf

das allgemeine Ortsbild aus. Die neuere Bebauung hat sich in Teilen der inseltypischen Bebauung angepasst.

Die erhalten gebliebenen 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. Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange

Bodenschutz

Ein zentraler bodenschutz- und abfallrechtlicher Belang ist der Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen. Altlastenverdächtige Flächen sind im Bebauungsplan auszuweisen; hierzu zählen Altablagerungen (Müllkippen) und Altstandorte (Betriebsflächen wie z. B. Tankstellen, Werkstätten, Gärtnereien, Bauunternehmungen, Textilreinigungen usw.).

Altablagerungen und Altstandorte werden solange als altlastenverdächtige Flächen eingestuft, bis durch Untersuchung und Bewertung ein Nachweis, dass keine Gefahr von der Fläche ausgeht, erbracht bzw. der Verdacht bestätigt ist. Erst wenn sich der Verdacht bestätigt hat, wird aus der Altablagerung oder dem Altstandort eine Altlast.

Altablagerungen sind dem Landkreis Leer im Änderungsbereich aktuell nicht bekannt. Im Rahmen des Altlastenprogramms Niedersachsen wurden dem Landkreis Leer im Bebauungsgebiet keine Altablagerungen gemeldet. Inwieweit darüber hinaus altlastenverdächtige Flächen – insbesondere Altstandorte – im Änderungsbereich vorliegen, ist nicht bekannt.

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

Bei dem Abbruch der ehemaligen Feuerwehr werden die angesprochenen Bodenverunreinigungen überprüft. Dabei wird auch die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer eingeschaltet. Von Wichtigkeit ist, dass im Rahmen des Rückbaus der Feuerwehr und der Schaffung von Wohnbaugrundstücken die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt sein müssen. Dies kann im vorliegenden Fall erst im Zuge des Abbruchs des Gebäudes und der nachfolgenden Geländeerkundung auf Verunreinigungen erfolgen.

Soweit diese Prüfung das Erfordernis für weitergehende Untersuchungen ergibt, ist der Erkundungsumfang mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen.

Nach den Recherchen der Stadt gab es in dem Bereich der Bebauung der von-Frese-Straße mit Ausnahme der Feuerwehr seit der ursprünglichen Besiedlung dieses Änderungsbereiches nur Wohngebäude oder Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung. Aufgrund der Vornutzung ergeben sich daraus keine altlastenverdächtigen Flächen. Die Begründung wird entsprechend modifiziert.

Abfallrechtliche Belange

Bevor im Rahmen geplanter Baumaßnahmen Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit

(Verwertung oder Beseitigung) anfallender Aushubmengen und Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Auch werden beim Abbruch der Feuerwehr die verbauten Baustoffe und Materialien auf Schadstoffe überprüft und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß entsorgt. Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

Demnach sind Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht).

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen

Parallel zu den gewerblichen Nutzungen hat die Stadt 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:

- 75 Wohnungen insgesamt davon
- 15 selbstgenutzte Wohnungen,
- 9 Mietwohnungen und
- 51 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 68 % im Änderungsbereich, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen ist, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (20 %) und Mietwohnungen (12 %) beträgt danach 32 %. 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 ein Hotel mit derzeit 36 Betten und eine Pension mit 15 Betten. 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. Lüderitz Haus-Nr. 2) 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

Nach der Fassung der BauNVO 2017 kommen sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauGB insbesondere in Betracht für Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnungen andererseits. Dies trifft für die Ferieninsel Borkum zu.

Ein Gebiet, in dem das Wohnen als Nutzung zwar überwiegt, dem Aufenthalt in Ferienwohnungen aber ein das Gebiet prägender Anteil zu kommt, unterscheidet sich im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem allgemeinen Wohngebiet (BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 - 4CN 6.17-).

Auch wenn einige Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 übernommen wurden, gelten für die 4. Änderung die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017.

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete WR

Ziel der Planung ist das bestehende Gelände der ehemaligen Feuerwehr an der von-Frese-Straße einer Folgenutzung zu zuführen. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden diese Flächen als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Entsprechend der Zielsetzung ist es erforderlich, den Wohnbedarf für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben (Inselbewohner), zu decken. Von Wichtigkeit dabei ist, unter dem Aspekt der Sicherung von sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Auf diesem Grundstück wird zusätzlicher Wohnraum für 4 Dauerwohnungen geschaffen.

Der Bereich beiderseits der von-Frese-Straße sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen vorhanden. Deshalb fügt sich das WR-Gebiet gut in die Umgebung ein. Es sollen nur Dauerwohnungen entstehen, die einem Hauptwohnsitz nach dem Niedersächsischen Meldegesetz (NMG) entsprechen. Zweitwohnungen sollen dabei ausgeschlossen bleiben. Die

Stadt braucht diese Wohngebiete, um ausreichend Wohnraum für die Inselbevölkerung zur Verfügung stellen zu können.

Das Problem auf Borkum ist, dass nicht Insulaner Wohnungen auf Borkum besitzen, die sie als Zweitwohnung angemeldet haben, diese aber als Ferienwohnung nutzen. Diese „vorgetäuschten“ Zweitwohnungen sollen nicht zulässig sein.

Die Stadt Borkum hat in den überwiegenden Teilen ihrer besiedelten Flächen in den Bebauungsplänen „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Dies ergibt sich zwangsläufig aus der touristischen Zielsetzung. In diesen Bereichen sind bestandsgeschützte Ferienwohnungen und Nebenwohnungen zulässig. Demgegenüber sollen die reinen Wohngebiete ausschließlich dem Dauerwohnen (Hauptwohnsitz) vorbehalten sein.

Die Festsetzung des reinen Wohngebietes für Dauerwohnungen resultiert auch aus der Bestandserhebung, die die Stadt Borkum durchgeführt hat. Die Eigentümer wurden nach der Anzahl der Wohnungen befragt: unterteilt nach selbstgenutzten Wohnungen, Mietwohnungen und Ferienwohnungen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Borkum dringend Dauerwohnungen benötigt werden, um die Zusammensetzung einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten.

Als ergänzende Nutzung ist es angebracht, auch hier die Kinderbetreuung zu zulassen. Diese Betreuung von Kindern dient der hier wohnenden Bevölkerung. Aus sozialen Aspekten ist deshalb diese Festsetzung getroffen worden (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Zu den zulässigen Wohngebäuden im **WR** gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (vgl. § 3 Abs. 4 BauGB). Es ist oberstes Gebot der Stadt Borkum, dass diese betreuungs- und pflegebedürftigen Bewohner ihre angestandene Wohnung behalten dürfen.

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es freiberuflich Tätige. Als Folgenutzung kann sich die Stadt auch vorstellen, dass in den Wohngebäuden Räume für freie Berufe genutzt werden. Die Art der Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind mit der Nutzungsart WR und dem angrenzenden Wohnen und der Fremdenbeherbergung vereinbar und soll deshalb auch hier zulässig sein (§ 13 BauNVO).

Als Ergänzungsnutzung sind im WR ausnahmsweise Läden zulässig, die zur Deckung des täglichen Bedarfs beitragen. Diese Nutzung ist mit der zukünftigen Wohnnutzung aber auch mit der umgebenden Nutzung, die als SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung festgesetzt sind, vereinbar. Die Festsetzung einer Verkaufsfläche ist aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht erforderlich.

Als Folgenutzung könnten sich hier auch ortstypische kleine Betriebe wie Fahrradverleih und –reparatur, Sanitär- und Heizungsbetrieb o. ä. ansiedeln. Sie ergänzen das Nutzungsangebot in kurzer fußläufiger Entfernung für die hier wohnende Bevölkerung. Unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme sind nicht störende Handwerksbetriebe nach der BauNVO

ausnahmsweise in einem reinen Wohngebiet zulässig. Es handelt sich damit um eine verträgliche Nutzung, auch im Hinblick auf die angrenzenden SO-Gebiete.

Aufgrund der Zielsetzung hier Dauerwohnungen zu schaffen und der geringen Größe des WR-Gebietes sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Das gilt auch für die sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlage für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige Sondergebiete SO

Weiteres 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 und die Fassung der BauNVO 2017 mit den daraus resultierenden Zielen zur Sicherung des Nordseeheilbades als Fremdenverkehrsort.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 setzt hier die wesentlichen Teile des Änderungsbereiches als sonstiges Sondergebiet SO1 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe hat weiterhin Bestand. Die textlichen Festsetzungen werden nunmehr detaillierter gefasst, damit sie den planungsrechtlichen Zielen entsprechen.

In der 2. Änderung war die Feuerwehr (von-Frese-Straße Haus-Nr. 30) als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die nach Westen angrenzenden Flurstücke sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzungen werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) in sonstiges Sondergebiet (SO1) geändert. Nach Auswertung der Bestandserhebung „Anzahl der Wohnungen“ ist festzustellen, dass in den Gebäuden westlich der Feuerwehr eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen vorhanden ist. Im Gebäude von Frese-Straße Haus-Nr. 28 sind 3 Ferienwohnungen, im Gebäude 28A ist eine Ferienwohnung, im Gebäude 32 sind 2 Wohnungen, eine davon ist eine Ferienwohnung. Damit unterscheidet sich dieser Bereich von der Art der baulichen Nutzung her nicht vom übrigen Änderungsbereich, in dem SO „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt worden ist.

Auf dem Grundstück Lüderitz Haus-Nr. 4 werden die Festsetzungen dem Bestand angepasst. Im Rahmen der Baugenehmigung aus den 80-er Jahren des jetzt bestehenden Wohngebäudes ist eine Ausnahmegenehmigung nach dem Naturschutzrecht zur Beseitigung der Dünen erteilt worden. In dem Zusammenhang wurden auch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist das gesamte Flurstück 23/261 als sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung festgesetzt.

Im Änderungsbereich handelt es sich um eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Dauerwohnungen aber auch Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie um Räumlichkeiten für freie Berufe.

In den sonstigen Sondergebieten SO1 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 Kreis von Gästen 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 den Beherbergungsbetrieben (Hotels, Pensionen) sind nur Zimmer, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen/Kochgelegenheiten und Abstellräume zulässig. Zur Funktionalität einer Hotelanlage bzw. einer Pension gehören selbstverständlich Abstellräume, Lagerflächen u. ä. Diese Abstellräume dürfen aber nicht Bestand der zur Vermietung vorgesehenen Räume sein.

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 sollen auch zukünftig nur bestandsorientierte kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO1** zulässig sein.

Für die Auslegung des Begriffs **kleiner Betrieb** kommt es auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Bedeutung in der konkreten Örtlichkeit an. 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 einem gemischt genutzten Gebäude je Mindestgröße des Baugrundstücks**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 sollen zwei Wohnungen (Dauerwohnungen) in einem Wohngebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für die Inselbewohner zulässig sein.

Innerhalb des historischen Ortskerns gibt es auch gewerblich genutzte Gebäude, in denen die Dauerwohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Deshalb ist festgesetzt, das nicht nur in Wohngebäuden sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden die Zulässigkeit von 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 der festgesetzten Mindestgröße von 500 m² auch nur zwei Dauerwohnungen Bestand haben; bei mehr als 1.000 m² Grundstücksgröße wären somit vier Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzung ist eindeutig und hat zur Folge, dass im ungünstigsten Fall es bei einem 1 m² 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 Bebauungsplans Nr. 27 von 1990 hatte somit ca. 28 Jahre Gültigkeit. Er setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude überwiegend mit zwei fest.

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 01.01.2014 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 Nebenwohnungen und Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Ferienwohnungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt, mit der gleichzeitigen Folge, dass in dem betreffenden Änderungsbereich neue Nebenwohnungen und 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 Anteils von 68 % 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 Nebenwohnungen und 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 Änderungsbereich 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 Härteklausel 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 01.01.2014 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.

Der 01.01.2014 wurde als Stichtag gewählt, weil sich die Gremien des Rates der Stadt Borkum 2013 mit der Problemstellung der Ferienwohnungen ausführlich auseinandergesetzt haben, die in Beschlüssen des Rates über Veränderungssperren zu 11 Bebauungsplänen im Stadtgebiet mündeten. Im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses wurde im Bauausschuss die Sicherung der bis zu dem Zeitpunkt bestehenden Ferienwohnungen nochmals eingehend diskutiert. Aufbauend auf dem festgesetzten Bestandsschutz sind Erweiterungen und Änderungen vorhandener Ferienwohnungen und Nebenwohnungen zulässig.

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

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

Die Ferienwohnungen sind vorhanden, sind aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, verursachen keine Immissionskonflikte innerhalb der Gesamtsituation. Die allgemeine Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ im SO1 wird dadurch bestätigt.

- **Ferienwohnungen und Nebenwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln**

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

Im SO1 sind ausnahmsweise zulässig:

- **Nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nicht solche, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind**

Im SO1 gibt es einen nicht störenden Handwerksbetrieb. Es handelt sich dabei um einen ortstypischen kleinen Betrieb des Malerhandwerks. Dieser ist seit Jahrzehnten innerhalb der gewachsenen Ortslage vorhanden. Aber es könnten sich auch andere sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ansiedeln. Sie ergänzen das Nutzungsangebot in kurzer fußläufiger Entfernung der hier wohnenden Bevölkerung aber auch der Gäste. Unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach der BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig, wobei nicht störende Handwerksbetriebe auch ausnahmsweise in einem reinen Wohngebiet (WR) zulässig sind. Es handelt sich damit um eine verträgliche Nutzung, die auch mit dem Wohnen in Kurgemeinden, Gebiete für die Fremdenbeherbergung vereinbar sind.

Zu den (sonstigen) Gewerbebetrieben gehört im planungsrechtlichen Sinne auch die Vermietung einzelner Ferienwohnungen zur Erzielung von Einkünften. Solche Gewerbebetriebe, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind, fallen nicht darunter und sind damit nicht zulässig.

- **Anlage für Verwaltungen**

Im Einmündungsbereich von-Frese-Straße/Lüderitz gibt es das Verwaltungsgebäude der AOK. Es soll auch zukünftig zulässig sein.

Als Ergänzungsnutzungen könnten diese Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur im historischen Ortskern erhöhen. Die Räumlichkeiten fügen sich in die vorhandene Nutzung ein. Sie ist mit der schutzwürdigen Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung vereinbar.

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

Als Ergänzungsnutzungen könnten diese Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur im historischen Ortskern erhöhen. Die Räumlichkeiten fügen sich in die vorhandene Nutzung ein. Sie ist mit der schutzwürdigen Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung vereinbar.

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

- **Gebäude und Räume für freie Berufe**

Entsprechend der Bestandsaufnahme gibt es in diesem Teil des Änderungsbereiches Räume für Freiberufler. Diese sollen auch in Zukunft gesichert werden. Aufgrund dieser hier vorzufindenden Nutzungsstruktur soll dies aber in Gebäuden und Räumen gelten. Die Räumlichkeiten für diese Nutzungen fügen sich in die vorhandene Nutzung ein und liegen in Nähe der Fremdenbeherbergung und sind mit der schutzwürdigen Wohnnutzung vereinbar.

- **Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²**

Zur Erhaltung der kleinteiligen Größenordnung entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung dieser Kleinstadt sind Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig. Derzeit gibt es keine Läden im Änderungsbereich. Sie sichern aber die Nutzungsvielfalt und –dichte innerhalb des historischen Ortskerns. Die festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der heutigen bestandsüblichen Größe der Verkaufsflächen. Darüber hinaus würden größere Verkaufsflächen die Kleinmaßstäblichkeit dieses Fremdenverkehrsortes mit dem vorgehaltenen Branchenmix nicht entsprechen.

Der Vorgabewert der maximalen Verkaufsfläche von 300 m² orientiert sich an der durchgeführten Bestandsaufnahme. Dabei wurden in den Geschäftsstraßen vermehrt punktuell Läden aufgesucht und per Augenscheinnahme die Größe der Verkaufsfläche geschätzt. In einigen Fällen wurden auch die Geschäftsinhaber oder Beschäftigten angesprochen, um die Verkaufsfläche aufgrund von Verwinkelungen oder durch das Verstellen von Mobiliar exakter bestimmen zu können. Dabei konnte festgestellt werden, dass je nach Branche die Verkaufsfläche teilweise auch unterhalb von 100 m², im Durchschnitt aber zwischen 150 bis 250 m² liegt. In der Lebensmittel- und Modebranche weisen die Verkaufsflächen einen Wert von bis zu 300 m² aus.

Eine Kleinstadt wie Borkum mit 5.473 Einwohnern (Stand. 31.12.2015) müssen keine Geschäfte mit großen Verkaufsflächen vorgehalten werden. Auch nicht vor dem Hintergrund als Touristenmagnet insbesondere in der wärmeren Jahreszeit. Ziel ist es einen breiten Branchenmix in kleinen Läden zu erreichen.

Diese ausnahmsweise zulässige Festsetzung der Ladennutzung **im SO1** ist notwendig, um im Einzelfall wegen des möglichen Störungsgrades reagieren zu können.

Im SO1 sind unzulässig:

- **Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO, weder die, die zu den Gewerbebetrieben aller Ausrichtungen i. S. der §§ 2, 4, 4a, 5, 6 und 7 BauNVO gehören, noch die, die als untergeordnete Nebennutzung zur vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. der §§ 4, 4a, 5, 6 und 7 BauNVO, noch die, die zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. des § 3 BauNVO gehören**

In dem 2017 neu eingefügten § 13a BauNVO wird der Rechtsstatus einer Ferienwohnung deutlich herausgestellt. Diese Ferienwohnungen sollen weder als nicht störende Gewerbebetriebe aller Ausrichtungen noch als eine von baulich untergeordneter Bedeutung gegen-

über der Hauptnutzung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes noch die, die zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören, zulässig sein. Im Änderungsbereich liegt der Anteil an Ferienwohnungen bei 68 %, wie nach den Ergebnissen der Auswertung der Anzahl der Wohnungen dargelegt wurde (Abschnitt II.3.).

- **neue Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (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.“

- **Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) umzuwandeln**

Städtebauliches Ziel ist mehr Wohnraum für Inselbewohner zu schaffen. Deshalb kann es nicht sein, dass vorhandene Dauerwohnungen in Ferien- oder Zweitwohnungen umgewandelt werden.

- **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 (aufglockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur schließt sich diese Nutzung von selber aus.

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand der baulichen Anlagen. Das städtebauliche Ziel ist, den Bestand zu sichern, aber eine zusätzliche Verdichtung zu vermeiden. Dieser Teil der Bebauung stellt den Übergangsbereich zur freien offenen Landschaft hier insbesondere den Anschluss an den Kurpark und den angrenzenden Dünenbereich dar.

Die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) ist aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ ohne Änderung vollständig übernommen worden. Die Stadt hält in diesem Bereich an dem städtebaulichen Dichtekonzept fest.

Im Änderungsbereich überwiegt im Ostteil der Straße Lüderitz (Haus-Nr. 2 und 3 sowie im nördlichen Abschnitt der von-Frese-Straße Haus-Nr. 2 die Zweigeschossigkeit. Ansonsten besteht eine Eingeschossigkeit mit Ausnahme des Gebäudes von-Frese-Straße Haus-Nr. 24. Hier ist der Mittelteil des Gebäudes zweigeschossig ausgebildet.

Entsprechend der o. g. Zielsetzung wird für den Bereich Lüderitz und die nördlichen Grundstücke an der von-Frese-Straße die Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Für die anderen Teile des Änderungsbereiches wird bestandsorientiert die Eingeschossigkeit festgesetzt. Damit ist der städtebauliche Übergang ausgehend von dem Kurpark mit der Dünenlandschaft mit der nachfolgenden eingeschossigen Bebauung auf der Westseite der von-Frese-Straße, der Zweigeschossigkeit auf der Ostseite dieser Straße und der dann folgenden Dreigeschossigkeit im Verlauf der Ankerstraße gewahrt.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 geändert. Es wird aber auf die festgesetzte Einschränkung, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit zurechnen ist, verzichtet. Damit wird der Dachgeschossausbau erleichtert. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern. Bauland ist auf der Insel Borkum knapp, außerdem sollen die natürlichen Ressourcen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO1** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der 4. Änderung übernommen worden.

Für das ehemalige Feuerwehrgelände und das im Westen angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) war die Mindestgröße der Baugrundstücke nicht festgesetzt. Da die Flächen mit dieser 4. Änderung auch als SO1-Gebiete und WR-Gebiet festgesetzt werden, wird hier auch eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Für das ehemalige Grundstück der Feuerwehr (jetzt WR), das eine Größe von 794 m² aufweist, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 300 m² festgelegt. Damit werden hier zwei Baugrundstücke ermöglicht. Entsprechend der Baulandknappheit auf der Insel sieht die Stadt die Chance hier zwei Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Die Struktur der westlich angrenzenden Grundstücke entspricht den Grundstücken, die bereits als SO1-Gebiete festgesetzt sind. Deshalb wird hier die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m² festgesetzt.

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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 die zulässige Mindestgröße unterschreiten, haben Bestandsschutz.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 war flächendeckend eine „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Situation mit dem Wechselspiel zwischen Einzel- und Doppelhäusern wird die Bauweise auf die bestehende Bebauung abgestellt. Deshalb gibt es im Änderungsbereich die Festsetzungen „offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“ und „offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“.

Im Bereich der von-Frese-Straße handelt es sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten der Bebauung nicht eindeutig um offene Bauweise, da die seitlichen Grenzabstände geringer bemessen sind, als es baurechtlich zulässig wäre. Aufgrund dieser Situation ist zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 5 NBauO wird zugelassen, dass der seitliche Grenzabstand („Bauwisch“) verringert werden kann, wenn die besondere baugestalterische oder städtebauliche Absicht darin besteht, dass zum einen das historische Ortsbild im Sinne des Denkmalschutzes erhalten bleiben soll und zum anderen neue Gebäudeformen oder neuartige städtebauliche Strukturen geschaffen werden können. Diese Besonderheit bezieht sich nur auf die von-Frese-Straße, so dass auch hier nur die textliche Festsetzung Anwendung findet.

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

Die Baugrenzen sind entsprechend der sich bereits vollzogenen Bebauung angepasst worden. Sie wurden so festgesetzt, dass diese auch in der Örtlichkeit nachvollziehbar sind.

Südlich der Straße Lüderitz sind die überbaubaren Flächen zur Wahrung einer flexiblen Bebauung auf den Baugrundstücken großzügig gefasst worden. Auf der Nordseite dieser

Straße sind in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 die Baugrenzen teilweise sehr eng um die ehemalige Bebauung gefasst.

Das Flurstück 23/261 (Lüderitz Haus-Nr. 4) ist in den 80-er Jahren nicht nach den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 gebaut worden. Es gibt aber eine Baugenehmigung. Zur Gleichbehandlung der Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten werden die überbaubaren Flächen hier in der 4. Änderung ebenfalls großzügig gefasst, ohne die Dichtewerte im Wesentlichen zu verändern.

Aufgrund der geringen Größen der Baugrundstücke und der kleinteiligen Baustruktur insbesondere im unmittelbaren Ortskern wird ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus zugelassen. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann dieses Vortreten nur in geringem Ausmaß, dass in der Regel mit 0,3 m benannt wird, erfolgen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bleibt davon aber unberührt und ist weiterhin einzuhalten.

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

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

Zur Sicherstellung der begrünten Vorgartenbereiche, die zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist in diesem Grundstücksteil auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen, Carports und weitere Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. Diese Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit die Baugrenze einen größeren Abstand als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie hat, können die vorgenannten baulichen Anlagen nach 5,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Ein nicht überdachter Einstellplatz sowie Einfriedungen und Terrassen mit lediglich ebenerdiger Befestigung sind im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig.

Ziel ist es, den Vorgarten in einer gewissen Breite als Erlebnisraum auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten, um dort begrünte Flächen als Vorgärten zu erhalten bzw. zu schaffen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterstützen das Ziel, die Freiflächen der Baugrundstücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken und

insbesondere hinteren Grundstücksteilen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden können.

3. Örtliche Bauvorschrift

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird mit der 4. Änderung im Ganzen neu gefasst. Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild dieser um 1900 entstandenen Bebauung erhalten bleibt.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme im Herbst 2016 ist eine detaillierte Kartierung der Gebäude sowie der Merkmale erfolgt, die für den Regelungsbedarf der ÖBV von Wichtigkeit sind.

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept, die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Bauepochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Ortskern (**Kernstadt**), um die am Hauptstrand vorhandenen Bäderarchitektur (**Strandbereich**) und die Stadtrandbereiche (**Randbereiche**). Aus den unterschiedlichen Bereichen ergibt sich, wie hoch der Regelungsbedarf sein muss, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu erreichen. In der gesamten Ortslage sind somit unterschiedliche „Gestaltungsideen“ umzusetzen. Der Änderungsbereich gehört zum historischen Ortskern. Die Gestaltungsideen der Stadt lassen sich für den Änderungsbereich hinreichend zuverlässig entnehmen.

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten und zur Hervorhebung bzw. Erhaltung der Eigenart oder des Eindruckes von ortsbildtypischen und -prägenden Gebäuden, sind die Auswahl der Baustoffe und die Farbwahl der sichtbaren Bauteile von Wichtigkeit. In der von-Frese-Straße gibt es einige ortsbildtypische und -prägende Gebäude. Die wesentlichen Merkmale wurden 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 genügende Spielraum für gestalterische Individualität verbleibt.

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

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

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

a) Material- und Farbauswahl

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

Seit 1875 verbreitete sich auf Borkum mit der Putzarchitektur eine völlig neue Gestaltungsrichtung. Zunächst erschien sie in spätklassizistischen Formen. Die Fenster wurden durch Brüstungsfelder und gerade Verdachungen hervorgehoben und die Fassaden durch aufgesetzte Gesimse, Lisenen und Eckquaderungen gegliedert. Die Dächer waren möglichst flach gehalten, um ein kubisches Erscheinungsbild zu erzielen. Die Stilrichtung wurde gern für den Bau von Pensionen und Hotels übernommen, bot sie doch die Möglichkeit, sich von der Konkurrenz abzuheben. In den folgenden Jahrzehnten wurden etliche Straßenfassaden nachträglich verputzt und auf diese Weise stilistisch modernisiert. Um 1885 gewann die Neorenaissance als Vorbild zusehends an Popularität. Die Bauten waren aber wesentlich plastischer modelliert und zeichneten sich durch den Verzicht auf Symmetrie und vorspringende Gebäudeteile wie Erker und Balkone aus. Fenstervordachungen wurden oft abwechselnd als Segment- und Dreiecksbögen ausgeführt. Auf Borkum orientierte man sich vorzugsweise an der niederländischen Renaissance und versah die geblinkerten Fassaden mit einer üppigen Putzgliederung.

Die Bebauung im Änderungsbereich ist durch Gebäude aus rotem Ziegelmauerwerk geprägt. Das entspricht dem ursprünglichen Baumaterial auf Borkum. Es gibt nur ein Gebäude das verputzt ist. Es handelt sich um das Gebäude von-Frese-Straße Haus-Nr. 24. Die verputzten Flächen sind in weißen Farbtönen gestrichen.

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

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

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

Durch die Vorgabe von RAL Farbtönen ist eine hinreichende Bestimmtheit für die Farbgebung des Ziegelmauerwerks vorgegeben. Von Wichtigkeit ist, dass alle Fassaden des Gebäudes in einem Farbton auszuführen sind, um ein einheitliches Bild zu erhalten. Gliedernde Fassadenteile, die die Fenster- und Türeinrahmungen, gliedernde Geschossesimse und Friese u. a. können zur Unterstützung des Erscheinungsbildes farblich abgesetzt werden.

Wenn Garagen mit dem Hauptgebäude – grundstücksbestimmendes Gebäude – in einem zeitlichen Ablauf gebaut werden, sind die gleichen Farbtöne zu verwenden. Bei einem nachträglichen Bau können auch Fertiggaragen errichtet werden, die aber in inseltypischen Farben zu streichen sind.

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

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

b) Dachformen und -farben

Die traditionelle Dachform auf Borkum ist das Walmdach und Krüppelwalmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist im Änderungsbereich jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei Neubauten oder Umbauten das Satteldach durchgesetzt. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind aber ebenfalls vorhanden. Einhäufige

Gebäude sind nicht vorhanden. Da sie aber das Ortsbild stören, sind sie zukünftig nicht zulässig.

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

Zur Erlebbarkeit der Dachlandschaft müssen die Dachgauben innerhalb der Dachflächen integriert sein. Das setzt voraus, dass unterhalb und oberhalb 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.

Die Ausbildung eines Dremfels findet man bei einem Teil der historischen oder gründerzeitlichen Gebäude mit Pfettenkonstruktionen. Es hat sich in der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass bei neueren Bauten mit einem Dremfel das Maß der baulichen Nutzung bis zum äußersten Grundfläche ausgenutzt wurde, so dass die Gebäude im Erscheinungsbild kaum noch in die unmittelbare Umgebung passten. Deshalb dürfen zukünftig keine Bauten mit Dremfel entstehen. 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 Dremfel unzulässig.

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

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

c) Veranden

Im Verlauf der von-Frese-Straße befinden sich einige Verandenvorbauten. Durch die Gepflogenheit, den Logierhäusern, Pensionen und Hotels Veranden vorzusetzen, welche als Speise- und bei schlechtem Wetter als Aufenthaltsraum dienten, wurden die Straßenräume innerhalb des alten Dorfes zusätzlich verengt. Die ortstypische Bezeichnung „Tente“ verweist

auf die Frühzeit des Borkumer Tourismus: seit 1852 wurden die provisorischen Zelte durch die auch heute noch charakteristischen Leichtbauten aus technischem Fachwerk ersetzt. Die Vollverglasung der oberen Wandbereiche vermittelte das Gefühl, an dem begehrten Seeklima teilzuhaben und ermöglichte den gesellschaftlichen Kontakt zu anderen Gästen.

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

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

d) Gestaltung von Fenstern

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

Die getroffenen Maßnahmen verstärken das harmonische Erscheinungsbild auf den Betrachter im öffentlichen Raum.

e) Außentreppen, Balkone

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

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

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

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

Metallelemente (Sichtblenden) verbaut werden dürfen. Betroffen sind nicht stützende und tragende Bauteile sondern ausschließlich die Sichtblenden der Balkone.

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

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

f) Vordächer

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

g) Parabolantennen

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

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

h) Einstellplätze

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

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

i) Einfriedungen

Hecken und Zäune schaffen Räume und grenzen Bereiche voneinander ab. Der Straßenraum wird durch Einfriedungen der Baugrundstücke begrenzt. Zur besseren Erlebbarkeit des Straßenraumes und 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.

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

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

j) Befestigte Flächen

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

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

4. Erhaltungssatzung

Der Änderungsbereich befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 8 der Stadt Borkum. Sie wurde vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen und ist vom Landkreis Leer am 10.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzung wurde mit der 1. Änderung, die am 21.09.1987 in Kraft trat, geändert. Grund der Änderung war, dass die Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen erweitert wurde.

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

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild des Nordseebad prägen (Satzung Nr. 8),
2. 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. 8, die hier zitiert wird, wurde seinerzeit schon auf die sich anbahnenden Missstände hingewiesen:

„Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Wohnbebauung beiderseits der von-Frese-Straße und des Bereiches Lüderitz sowie die Bebauung an der Ankerstraße.

Der Bereich setzt sich zusammen aus Teilen der Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 16 (jetzt Nr. 55).

Die Bebauung an der von-Frese-Straße entstand um die Jahrhundertwende, eine Reihe kleiner Insulanerhäuser, die jedoch zur Sicherung der jeweiligen Existenz der Eigentümer der Fremdenvermietung dienten und noch dienen.

Diese Struktur muss unbedingt erhalten bleiben, weil diese Struktur den wirtschaftlichen Bestand des Kurortes Borkum letztlich sichert. Als zum Strand führende Straße ist hier auch wichtig, dass die diesen Straßenzug besonders prägende Bebauung erhalten bleibt.

Die Bebauung der Ankerstraße ist wesentlich jüngerem Datums. Es handelt sich um Mietwohnungen mit besonderer Zweckbestimmung. Dieser Wohnbereich ist zu erhalten. Er dient so indirekt der Erhaltung von Einrichtungen auf der Insel Borkum, ohne die die Insel noch mehr monostrukturiert allein auf den Fremdenverkehr als Existenzgrundlage angewiesen wäre.

Für den Bereich beiderseits der von-Frese-Straße gelten die Ziffern 1 und 3 des 3. Absatzes des § 39 h BbauG, für den Bereich Lüderitz und den Bereich Ankerstraße gilt die vorgenannte Ziffer 3 allein.“

5. Verkehrsflächen

Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Der Änderungsbereich wird von der von-Frese-Straße und der Straße Lüderitz erschlossen.

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

Die von-Frese-Straße und die Straße Lüderitz haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Diese Straßen sind verkehrsberuhigte Bereiche. Hier gilt ganzjährig Schrittgeschwindigkeit mit Sperrzeiten für Kfz aller Art.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Straße Am Langen Wasser und der Deichstraße. Die nächstgelegenen Haltepunkte nordwestlich des Änderungsbereichs H 1 „Busbahnhof“ und H 10 „Berufsschule“ sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn liegt im Nordwesten des Änderungsbereichs am Georg-Schütte-Platz.

Ruhender Verkehr

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

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

Auf dem Großparkplatz „Ankerstraße“ östlich der Deichstraße ca. 150 m vom Änderungsbereich entfernt ist Raum für ca. 160 Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus besteht in rd. 150 m Entfernung nordwestlich des Änderungsbereichs der Großparkplatz „Am Langen Wasser“, der nach dem Neubau im Frühjahr 2018 186 Stellplätze vorhält. Diese Großparkplätze decken wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzflächen für den historischen Ortskern sowie den östlichen Siedlungsbereich ab.

6. Grünflächen, Erhaltungsbindungen

Die am Westrand liegenden landeseigenen Flächen sind vor mehr als 20 Jahren vom Domänenamt, Nebenstelle Norden an die Anlieger der Baugrundstücke von-Frese-Straße Haus-Nr. 10 bis 26 verkauft worden. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ von 1990 sind diese Flächen noch Bestandteil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Mit der 4. Änderung wird nun mehr die tatsächliche Nutzung festgesetzt: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“.

Die ortsbildprägenden Grünflächen westlich der von-Frese-Straße stellen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Borkum dar. Sie haben im Übergang zum Kurpark mit der zu erhaltenden Dünenlandschaft einen hochwertigen Stellenwert für das Kleinklima sowie aus ökologischer Sicht für die Arten und Lebensgemeinschaften. Deshalb sollen diese Freiräume mit dem hohen Vegetationsanteil in dem Teil des Änderungsbereiches in der sich darstellenden Form und Ausdehnung erhalten bleiben.

Südlich der Straße Lüderitz ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Diese Flächen sind aber Bestandteil der Straße und gepflastert. Das selbstständige Flurstück 23/273 dagegen wird als Hausgarten von der von-Frese-Straße Haus-Nr. 2 genutzt. Bei dieser Nutzung soll es bleiben. Die Fläche wird daher als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

7. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 2,66 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebauliche Werte:	gerundete Flächen in m ²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Reines Wohngebiet WR	799	0,08	3%
sonstiges Sondergebiet SO1	17.619	1,76	66%
Straßenverkehrsflächen	3.531	0,35	13%
Fußweg	75	0,01	0%
private Grünflächen	4.558	0,46	17%
GESAMTFLÄCHE	26.582	2,66	100%

(Flächen wurden aus den Alkis-Daten zeichnerisch ermittelt.)

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 eingehalten werden.

V. Kennzeichnung

Auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwehr entsteht ein reines Wohngebiet (WR). Die Fläche ist beim Abbruch auf mögliche Bodenverunreinigungen zu untersuchen. Erst nach Vorlage eines Bodengutachtens, das bescheinigt, dass kein Gefahrenverdacht besteht bzw. wie dieser Verdacht beseitigt werden kann, gilt das Gelände nicht mehr als altlastenverdächtige Fläche. Der Nachweis ist vor einer neuen Baumaßnahme zu erbringen und dem Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Die Fläche der ehemaligen Feuerwehr ist als altlastenverdächtige Fläche gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

VI. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

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

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

- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (Glykol etc.) ist nicht zulässig. Erdaufschlüsse von mehr als 3 m Tiefe sind der unteren Wasserbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen.
- Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m³ nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.
- Das im Gebiet des Bebauungsplans anzutreffende Mischwassersystem sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden. Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Oberflächenentwässerung durch zusätzlich versiegelte Flächen zu prüfen und ggf. anzupassen.

2. Wasserstraßengesetz

Der Freihaltebereich des Leuchtfeuers Hubertgat ist in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 aufgenommen. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Freihaltebereich ist aber nicht von Bedeutung, sodass Beeinträchtigung des Leuchtfeuers nicht besteht. Die Gebäude im räumlichen Geltungsbereich weisen diese Höhe nicht auf und sind aufgrund der getroffenen Festsetzung auch nicht zulässig.

Darüber hinaus sind keine Anlagen gemäß § 24 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) zulässig, die durch ihre Ausgestaltung oder ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen o. ä. irreführen oder behindern.

3. Küstenschutz

Teilflächen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 sind gemäß § 20a des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) als Schutzdünen gewidmet. Die dem Sturmflutschutz und der Bestandssicherung der Insel dienenden Dünenbereiche einschließlich der seeseitigen Sicherungswerke sind Schutzdünen und als repressive Verbotsnorm gelten die §§ 14 und 15 NDG. Jede Benutzung der Schutzdüne außer zu Zwecken von deren Erhaltung ist verboten. Ausnahmegenehmigungen können nur in sehr engen Grenzen zugelassen werden und sind stets entschädigungslos widerruflich. Insofern bestehen gegen die Ausweisung von Nutzungen, die genehmigungspflichtige Tatbestände gemäß NDG darstellen und für die keine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung besteht, generell erhebliche Bedenken, da für derartige Ausweisungen keinerlei Rechtssicherheit gegeben ist.

Der Schutzdünenbereich und seine landseitige Grenze ist nachrichtlich in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 übernommen worden.

4. Bodenfunde

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27.

5. Baudenkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches sind gemäß vorliegender Denkmalliste der Stadt Borkum keine Baudenkmale ausgewiesen. Nördlich unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend verläuft die Bahntrasse der Borkumer Kleinbahn, die als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unter Denkmalschutz steht.

VII. 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 berücksich-

tigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie an das Abwasserkanalsystem angeschlossen.

Folgende Hinweise zur Abwasserbeseitigung sollten beachtet werden:

- Bei zu erwartender zusätzlicher Versiegelung bislang unbefestigten Geländes ist für die Oberflächenentwässerung primär die Versickerung bzw. Rückhaltung (Zisterne) von Niederschlagswasser zu realisieren. Diese Maßnahme dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Mischwasserkanalisation der Stadt Borkum.
- Das im Änderungsbereich vorhandene Mischwassersystem sollte durch eine Trennkanalisation ersetzt werden.
- Grundsätzlich ist die hydraulische Belastbarkeit der Oberflächenentwässerung bei zusätzlicher Versiegelung zu prüfen und ggf. anzupassen.

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.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans fördert durch die Einschränkung der Ferienwohnungen und die Schaffung von zwei Baugrundstücken auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel der 4. Änderung**.

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

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

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

Die 4. Änderung fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen im Wesentlichen die Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Das dient dem Erhalt des historischen Ortskerns und trägt zum allgemeinen Gestaltung des Ortsbildes bei.

5. Belange der Wirtschaft

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und –dichte

und zeigen die Palette der zulässigen Nutzungen auf, die überwiegend auf den Tourismus ausgerichtet sind. Das fördert die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf Borkum. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

VIII. 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

Damit sind auch 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. Das gilt nicht für Bebauungspläne und seine Änderungen – wie in diesem Fall – wenn die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 ist. Sie ist am 01.10.1990 rechtsverbindlich geworden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die BauNVO 1977 angewandt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans verändert zwar nicht die Grundflächenzahl (GRZ). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber die Grundflächen von

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

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1990 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 mussten diese Parameter in der Form noch nicht beachtet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Die Grundfläche dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die Grundflächenzahlen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 festgesetzt sind. Deshalb ist in der 4. Änderung festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert im WR als auch im SO1 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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27:

- liegt am Westrand der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“.
- Im Osten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße/Feuerwehr“ und
- im Norden gibt es die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Am Langen Wasser“.

Alle genannten Bebauungspläne setzen ebenfalls überwiegend sonstige Sondergebiete (SO1) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Im Norden grenzt direkt das Gelände der Borkumer Kleinbahn GmbH an, das als Flächen für den Bahnanlagen (Betriebshof und Busbahnhof) festgesetzt ist. Innerhalb dieser Flächen sind auch dem Wohnen dienende Gebäude. Aus diesem Grunde grenzen gleiche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

Im Süden befinden sich Dünen und im Westen der Kurpark, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ als solche festgesetzt sind.

Die Stadt Borkum hat zur Bekämpfung des Lärms die Borkumer Lärmbekämpfungsverordnung (BorLVO) erlassen. Sie ist am 24.04.2013 in Kraft getreten. Die Verordnung gilt ganzjährig für das Gebiet der Stadt Borkum. Sie dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch den Betrieb von Anlagen sowie durch das Verhalten von Personen hervorgerufen werden können. Die BorLVO ist im Allgemeinen zu beachten. Zur Konkretisierung der Ruhezeiten ist am 26.04.2018 vom Rat der Stadt Borkum die 1. Änderung der BorLVO beschlossen worden.

Andere Umweltbelange

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

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe bis keine 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.

IX. Abwägung: private Belange

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ 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 Bereit-

stellung 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).

X. 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 Ferienwohnungen 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. 27 „Lüderitz“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Deshalb sind neue Ferienwohnungen weder als Gewerbebetriebe aller Ausrichtungen noch als untergeordnete Nebennutzung zur vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes noch als kleine Beherbergungsbetriebe zukünftig zulässig.

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. Dafür soll das städtische Grundstück der ehemaligen Feuerwehr durch Verkauf ebenfalls zur Verfügung stehen.

Weiterhin soll die Zulässigkeit von Nebenwohnungen 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 und Nebenwohnungen werden auf den vorhandenen Bestand festgeschrieben. Zu fördern ist, die Modernisierung und qualitative Verbesserung des erhaltenen Gebäudebestandes, auch im Interesse des Erhalts des inseltypischen Ortsbildes.

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 Baugebietstypen „reines Wohngebiet“ WR und „sonstige Sondergebiete“ SO1 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die 4. Änderung gefördert.

Die 4. Änderung berücksichtigt den Erhalt der Kleinteiligkeit der Bebauung, das vorgegebene und zu wahrende Verkehrssystem und wirkt einer weiteren Versiegelung über das gebotene Maß hinaus entgegen. Es gilt den Status als Fremdenverkehrsort unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu fördern.

Die Planung ist abgestellt auf die Sicherung der Umwelt im Zusammenspiel mit Natur und Landschaft (Nationalpark), den Erhalt der Ressourcen, der Zusammensetzung der Bevölkerung, der zu wahrenden Stadtgestalt mit dem bestehenden Verkehrssystem, der notwendigen Infrastruktur und der insularen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt als Nordseeheilbad. Das beinhaltet ein breites Quartierangebot für die Gäste, ein attraktives touristisches Ferien- und Freizeitangebot innerhalb und in Nähe des historischen Ortskerns.

Die 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 (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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

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

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, finden Beachtung. Bei dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um die historische Kernstadt. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

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

Verfahrensvermerke

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Dezember 2018

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 12.08.2020

gez. Jürgen Akkermann

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lüderitz“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister