

# Stadt Borkum

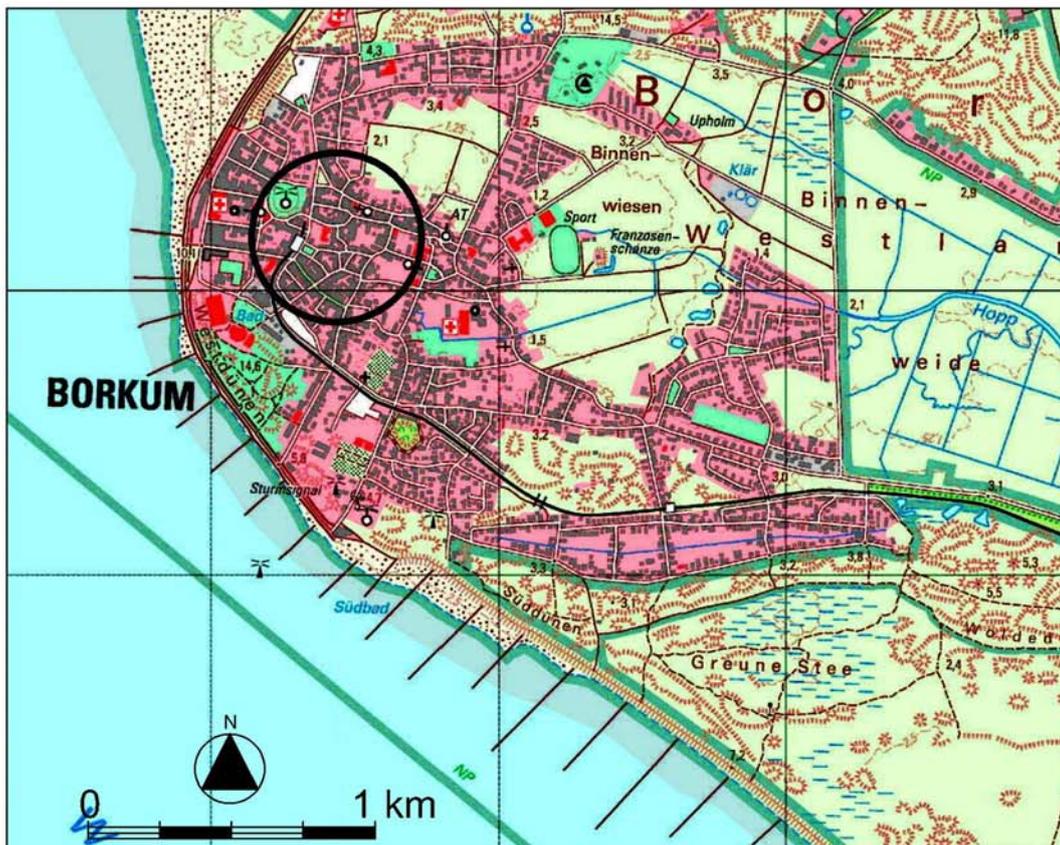
## Bebauungsplan Nr. 37

### "Zentrum"

#### 4. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

#### Begründung zur Satzung



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

**Bearbeitung:**

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

**- Abschrift-**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Anlass der Planung	3
3. Konzeptionelle Grundlage der Planung	4
4. Begrifflichkeiten	8
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	9
7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplans	10
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	12
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	13
10. Bebauungsplan der Innenentwicklung	13
<b>II. Rahmenbedingungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
2. Altlasten	19
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	20
<b>III. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>22</b>
1. Art der baulichen Nutzung	22
2. Überbaubare Grundstücksflächen	31
3. Örtliche Bauvorschrift	32
2. Erhaltungssatzung	38
<b>IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b>	<b>40</b>
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	40
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	40
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	40
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	40
5. Belange der Wirtschaft	40
<b>V. Abwägung: Umweltbelange</b>	<b>41</b>
<b>VI. Abwägung: private Belange</b>	<b>42</b>
<b>VII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>42</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>44</b>

## **I. Allgemeines**

### **1. Lage im Stadtgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ erfasst den historischen Ortskern der Stadt Borkum. Der Änderungsbereich liegt östlich des Georg-Schütte-Platzes am Bahnhof der Borkumer Kleinbahn. Er umfasst die Flächen bis zur Neue Straße sowie von der Straße Am Langen Wasser, Franz-Habich-Straße bis zur Kirchstraße.

### **2. Anlass der Planung**

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

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

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

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

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

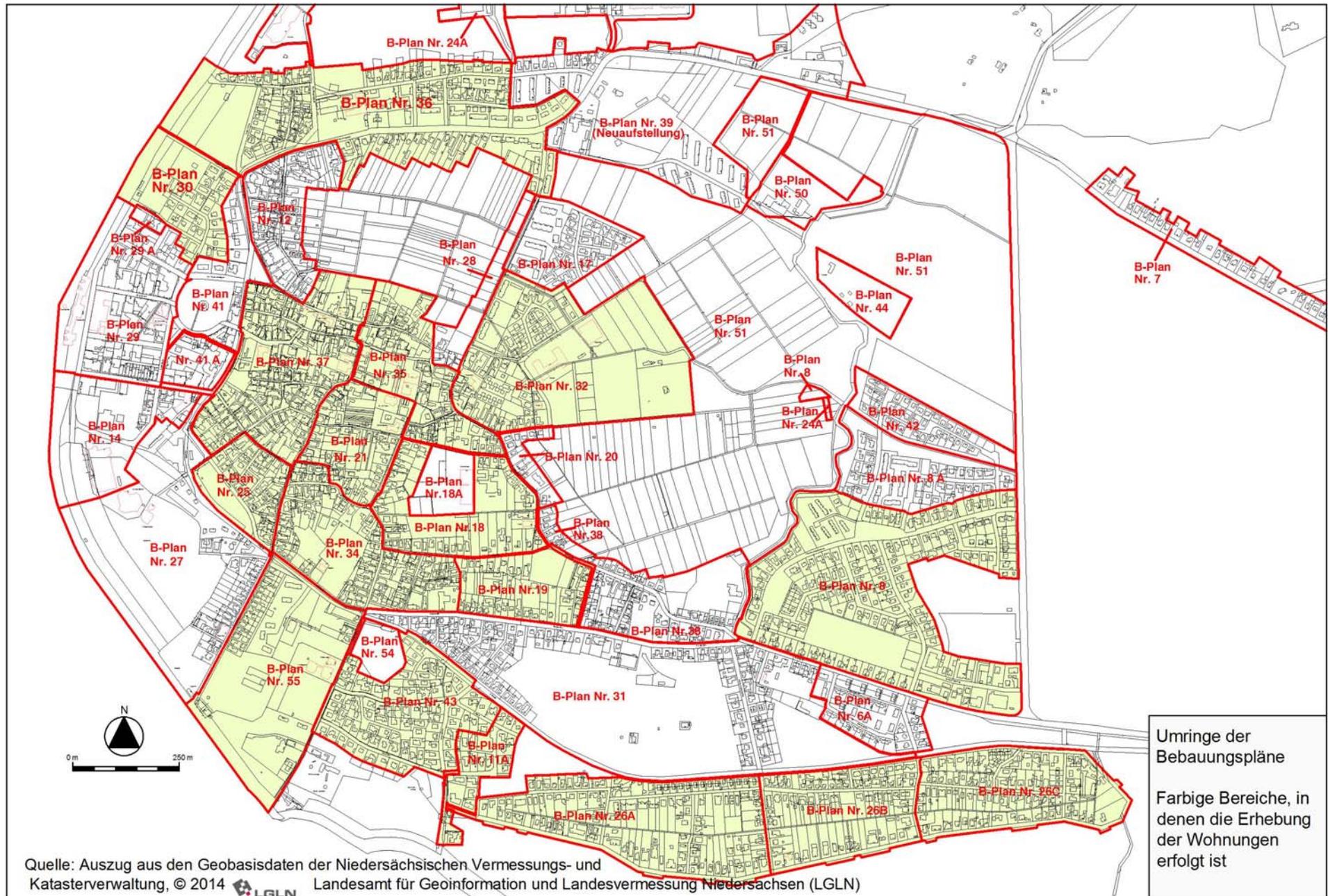
Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept der Dorferneuerungsplanung enthält Orientierungshilfen im Sinne eines Leitbildes und formuliert konkrete Handlungsansätze und Entwicklungsmaßnahmen für das Planungsgebiet der Dorferneuerungsplanung. Soweit die Planungsansätze des Leitbildes für die Bauleitplanung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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit die Schaffung weiterer Beherbergungsbetriebe unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen

Nutzung zu ändern. Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

#### **4. Begrifflichkeiten**

Die nachfolgenden „Begriffe“ werden hier im Einzelnen erläutert, um Missverständnisse bei der Begrifflichkeit der getroffenen Festsetzungen von vornherein auszuschließen und eine eindeutige Zuordnung zu erreichen. Für die Begriffe soll es keine unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten geben. Sie werden in der 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:** Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort typischerweise eine eigene Häuslichkeit begründen, entweder weil dies nach der Art der Räumlichkeiten gar nicht möglich ist, oder weil die Inanspruchnahme beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung prägt.

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

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

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

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

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

ebenso bei der Zulässigkeit der Ferienwohnungen in Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder als (sonstige) Gewerbebetriebe. Dies ist bedeutend für die zukünftige Genehmigungspraxis der aufgezählten Nutzungen und lässt keine Auslegungsinterpretation zu.

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

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Die 5. Änderung ist seit dem 01.10.1990 wirksam. Damit sind diese Bereiche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Verlauf beidseitig der Franz-Habich-Straße, der Wilhelm-Bakker-Straße und auf der Nordseite der Strandstraße sind Wohnbauflächen (W) dargestellt. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 sind diese Flächen als besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt. Mit dieser 4. Änderung werden die WB-Gebiete in sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ geändert. Diese Festsetzung entspricht dem gewachsenen Gebietscharakter.

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

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

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

## **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Änderungsbereich gibt es den Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“. Dieser Bebauungsplan wurde bisher 3-mal geändert. Die 3. Änderung deckt den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 37 komplett ab, so dass damit die 1. und 2. Änderung überplant wurden. Mit der 3. Änderung erfolgten eine Zusammenfassung der Änderungs-

inhalte und die Präzisierung der Festsetzungen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ ist am 18.07.2006 in Kraft getreten.

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

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 ist es, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf den zunehmenden Verlust von Dauerwohnraum für Inselbewohner zu Gunsten von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Insel Borkum zu reagieren. Der Erhalt einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Unterkünften für Feriengäste sowie Dauerwohnungen für Inselbewohner sind städtebaulich von großer Bedeutung. Ebenso soll die bestehende Nutzungsdichte und -struktur gewahrt und abgesichert werden. Darüber hinaus soll der historische Ortskern mit seiner besonderen städtebaulichen Eigenschaft und Gestalt erhalten werden.

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

Um diese nachteilige Entwicklung einzudämmen wurden 1984 Erhaltungssatzungen nach dem besonderen Städtebaurecht erlassen, um einerseits den besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Inselcharakter Borkums zu bewahren, andererseits aber auch eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung („gesunde“ Bevölkerungsstruktur) und damit eine Durchmischung von Inselbewohnern und Gästen zu erhalten. Danach hat die Stadt Borkum 1987 Satzungen nach § 22 BauGB erlassen; damit konnte über Jahre hinweg erfolgreich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterbunden werden. Die Bebauungspläne der Stadt wurden in den Folgejahren dementsprechend wiederholt geändert bzw. neu aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung sicher zu stellen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungen, insbesondere Ferienwohnungen, wurde folgerichtig durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet stark eingeschränkt. Stattdessen wurde die Schaffung von Beherbergungsbetrieben, womit vorrangig Hotels und Pensionen gemeint waren, planungsrechtlich ermöglicht; schließlich sollten die touristischen Potenziale der Insel adäquat genutzt werden.

Seit einigen Jahren wird aufgrund des am 20. Mai 1987 ergangenen Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg - 1A 124/86 - und der darauf basierenden Genehmigungspraxis des Landkreises Leer auch das gewerbsmäßige Vermieten von Ferienwohnungen planungsrechtlich als Beherbergungsgewerbe beurteilt. Diese veränderte Rechtsanwendung führte in den letzten Jahren erneut zu einem verstärkten Bau von Ferienwohnungen. Da das Schaffen von Wohneigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgrund der Satzungen gemäß § 22 BauGB nach wie vor nicht möglich ist, werden Ferienwohnungen in Beherbergungsbetrieben neuerdings über so genanntes „Bruchteilseigentum“ eigentumsrechtlich verselbständigt und überwiegend an Auswärtige verkauft. Auch wenn durch entspre-

chende Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen eine permanente Vermietung an Gäste gewährleistet sein muss, findet in den meisten Fällen wiederum lediglich die städtebaulich unerwünschte Eigennutzung als „Zweitwohnung“ statt. Viele dieser Wohnungen stehen somit dem Tourismus auf der Insel nur in Ausnahmefällen zur Verfügung.

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

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

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

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

## **10. 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. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und

- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Da bei der 4. Änderung die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 44.000 m<sup>2</sup> über 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist hier gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung der Einschätzung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Nach der durchgeführten überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a BauGB genannten Kriterien kommt man zu der Einschätzung, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Es handelt sich bei der 4. Änderung, um den vollständig bebauten Ortskern. Dieser Änderungsbereich ist als Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen für den Erhalt der Bevölkerungsstruktur, der Fremdenverkehrsfunktion sowie der Nutzungsstruktur und –dichte kommt es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Größe der Grundfläche ist dabei nicht entscheidend. UVP-pflichtige Vorhaben schließen sich innerhalb dieser Baugebietsstruktur aus. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes i. S. des BNatSchG ist nicht gegeben.

Nach den maßgeblichen Kriterien der überschlägigen Prüfung (städtebauliche Vorprüfung) kommt man zu der Einschätzung, dass die Realisierung der 4. Änderung voraussichtlich keine abwägungsrelevanten erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der 3. Änderung nicht angetastet. Es wird nur die Art der baulichen Nutzung präzisiert. Deshalb entstehen auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Luftqualität oder das Kleinklima.

Es gibt daher keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Aufgrund dieses Ergebnisses darf für die 4. Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden.

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

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

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4*

*abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.*

## **II. Rahmenbedingungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 11 ha**.

### **1. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Im Sommer/Herbst 2013 aktualisiert im Frühjahr 2015 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden. Um neben den Hotel, Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur mit Einzelhandelsbetrieben, Läden, Dienstleistungsbetrieben u. a. zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die Standorte der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung).

In dieser zentralen Lage in dem historischen Ortskern gibt es eine sehr hohe Anzahl an kleineren aber auch größeren Hotels und Pensionen. Diese Ferienunterkünfte für einen wechselnden Aufenthalt von Gästen entsprechen den Zielvorstellungen der Stadt und stehen damit allen Gästen in unterschiedlichen Preiskategorien zur Verfügung. Zur Erfüllung der Fremdenverkehrsfunktion ist diese Art der Beherbergung zu erhalten und zu aktivieren.

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. Im Verlauf der „Neue Straße“ insbesondere im nördlichen Abschnitt sind einige Läden ansonsten gibt es im Änderungsbereich punktuell Läden, nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe.

Im Änderungsbereich gibt es einen sehr hohen Anteil an Gebäuden, die in der Zeit von 1871 – 1918 entstanden sind. Eine weitere Häufung an Gebäudebeständen ist mit den Jahren 1946 – 1980 erfasst. Nur punktuell gibt es Gebäude, die in der Zeit von 1919 – 1945 entstanden sind. Seit 1981 sind Neubauten durch Abbruch alter Gebäudestrukturen entstanden, die sich auf den gesamten Änderungsbereich verteilen.

Aufgrund dieser historischen Baustruktur gibt es auch einen hohen Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden und insbesondere Ensembles. Sie sind vorzufinden am Georg-Schütte-Platz, an der Strandstraße, Wilhelm-Bakker-Straße, Bahnhofstraße mit einer Häufung in der Neue Straße. Daneben gibt es eine hohe Anzahl ortsbildprägender und –typischer Gebäude (Quelle: Dorferneuerung Gebäudealter und Baustruktur, Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden).

<b>Bestandserfassung gewerbliche Nutzung u. Dienstleistung (ohne Bettenvermietung)</b>		
<b>Straße</b>	<b>Haus-Nr.</b>	<b>Nutzung</b>
<b>Wilhelm-Bakker-Straße</b>	34	Gaststätte
	30	Elektrogeschäft, Haus u. Grund
	26	Kosmetikladen
	24	Friseur, Immobilienbüro
	22	Wurst- u. Fleischwaren / Imbiss
	19	Farbengeschäft
	15	Bäckerei / Konditorei
	9	Fahrradverleih u. Reparatur, Friseur
<b>Norderstraße</b>	2	Tanzbar
<b>Strandstraße</b>	22	Drogeriemarkt
	20	Bäcker, Cafe
	18	Schuhladen
	16	Textilgeschäft
	14	Modegeschäft
	12	Cafe u. Feinkost
	6	Herrenbekleidung
	4	Sport und Mode
	2	Kinderladen (Bekleidung, Spielwaren)
	1	Herren- u. Knabenbekleidung
	3	Raumausstatter
	5	City-Markt (Einzelhandel)
	7	Gaststätte
9	Andenken, Foto, Schlüsseldienst	
11+13	Polizei	
<b>Kirchstraße</b>	31	Gaststätte
<b>Hindenburgstraße</b>	2	Heizung- u. Sanitärtechnik
	4	Arztpraxis
<b>Westerstraße</b>	24	Elektrogeschäft
	20	Gaststätte
	8	Mode, Kurzwaren
	17	Modegeschäft
<b>Neue Straße</b>	22	Eisenwaren, Porzellan, Geschenke
	20	Teppiche, Bilder
	14	Textilgeschäft
	12	Gaststätte
	10	Cafe
2	Apotheke, Reformhaus	
<b>Alte Schulstraße</b>	5	Laden: Lebensberatung, Musik
	10	Gaststätte
<b>Georg-Schütte-Platz</b>	19	Fahrradverleih, Büro
	17	Warengroßhandel, Getränkevertrieb
	11	Sparkasse
	9	Friseur, Büros
	5	Tourist-Information
<b>Bahnhofspfad</b>	3	Gaststätte
<b>Franz-Habich-Straße</b>	13	Andenken, Mode u. Schuhe
	15	Mode u. Schmuck
	17	Andenken u. Süßes, Mode
<b>Franz-Habich-Straße</b>	19	Modegeschäft
	21	Ostfriesische Spezialitäten, Spielartikel
	23	Bäckerei, Mode u. Souvenirs
	2	Bücherstube, Andenken, 2 Gaststätten, Bowling
	4	Geschenkartikel, Mode
	6	Einzelhandel, Massage/physikalische Therapie
	8	Modegeschäft
	10	Augenoptik, Uhren u. Schmuck
	12	Mode, Schuhe, Sportartikel
	14	Mode, Souvenirs
	16	Gaststätte
18	Gaststätte, Modegeschäft	
20	Schmuck, Mode	
<b>Am Langen Wasser</b>	1	Tischlerei

### Aktuelle Vegetation

Auf der Ostseite des Georg-Schütte-Platzes gibt es zwei Parkanlagen. In der nördlichen Anlage ist ein Spielplatz integriert. Diese mit Bäumen, Heckenstrukturen und Beeten gestalteten Flächen weiten diesen Platzbereich deutlich auf und schaffen einen Übergang zu den ansonsten kompakten straßenraumbegleitenden Bebauung ohne größere Grünanteile. In mitten der Blockbebauung gibt es je nach den hier vorhandenen Grundstücksgrößen unterschiedliche Flächenanteile mit Scherrasen, Bäumen und Sträuchern. Diese verteilen sich auf den gesamten Änderungsbereich, wobei zwischen der Neue Straße und dem City-Markt an der Strandstraße der unbebaute Freiflächenanteil am Größten ist.

Im nördlichen Abschnitt der Strandstraße gibt es als einzige Straße im Änderungsbereich eine im Straßenverlauf begleitende Baumreihe aus Wildkirschen.

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

### Boden/Geländeverhältnisse

Im Änderungsbereich stehen im Wesentlichen sandige, vergleichsweise kalkarme Humusböden auf undurchlässigem Ton an. Das bebaute Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 3,3 bis 3,9 m üNN. Der tiefste Punkt liegt im Einmündungsbereich Westerstraße/Am Langen Wasser bei 3,3 m üNN. Der nordöstliche Teil weist im Eckpunkt Franz-Habich-Straße/Neue Straße eine Höhe von 3,9 m üNN aus.

### Grund- und Oberflächenwasser

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



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

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

### Luft/Klima

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

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

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

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

### Ortsbild

Der Änderungsbereich wird überwiegend durch eine geschlossene Bebauung bestimmt. In geringem Umfang gibt es auch die offene Bauweise. Darüber hinaus sind aber auch historisch bedingt geringere Grenz- und Gebäudeabstände, der sogenannte „Bauwich“, vorhanden. Diese Bauweise ist aus Gründen der Windabweisung entstanden und soll zur Erhaltung des historischen Ortsbildes auch weiter zulässig sein. Eine typische Einzelhausbebauung in diesem Ortskernbereich gibt es nur in geringem Umfang im östlichen Änderungsbereich.

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

## **2. Altlasten**

### Altlasten

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

### Abfallrechtliche Belange

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

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

Parallel zu den gewerblichen Nutzungen hat die Stadt im Sommer 2014/Frühjahr 2015 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 % bis zum 02.09.2015) ist folgendes festzustellen:

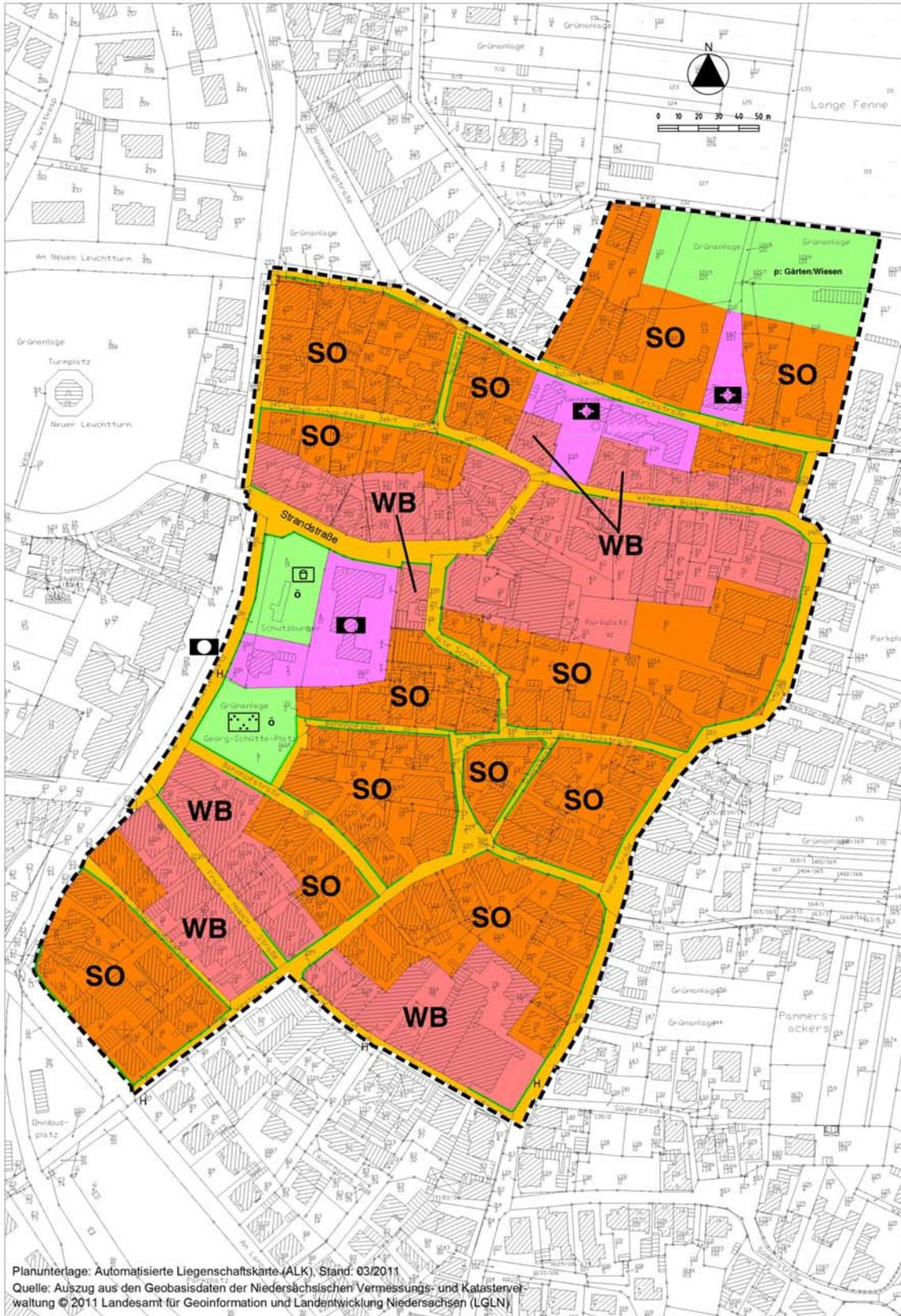
- 666 Wohnungen insgesamt davon
- 115 selbstgenutzte Wohnungen,
- 84 Mietwohnungen und
- 467 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 70 % im Änderungsbereich, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (17 %) und Mietwohnungen (13 %) beträgt danach 30 %. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingesetzt hat und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur erfolgt ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

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

**Anmerkung:** Die Auswertung der Erhebungsbögen ist in Form einer Tabelle zusammengefasst. In der Tabelle steht für jedes bewohnte Gebäude (z. B. Kirchstraße Haus-Nr. 15) die spezielle Art der Nutzung des Gebäudes, sofern diese von der Wohnnutzung abweicht. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen insgesamt ermittelt sowie davon die Anzahl der Ferienwohnungen, selbstgenutzter Wohnungen und die sonstigen Wohnungen (Mietwohnungen).

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



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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ deckt die 3. Änderung vollständig ab.

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

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 setzt die wesentlichen Teile des Änderungsbereiches als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe hat weiterhin Bestand und deshalb wird hier in der 4. Änderung (Textbebauungsplan) das SO-Gebiet übernommen. Geändert werden aber die textlichen Festsetzungen. Sie werden feingliedriger gefasst, damit sie den planungsrechtlichen Zielen entsprechen.

Die besonderen Wohngebiete (WB) aus der 3. Änderung im Verlauf der

- Strandstraße
- Wilhelm-Bakker-Straße
- Franz-Habich-Straße

werden in der 4. Änderung gleichermaßen als sonstige Sondergebiete (SO1) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Auch bei diesen Gebieten handelt es sich um eine Struktur, die sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Besondere Wohngebiete (WB) dienen vorwiegend dem Wohnen und auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen entsprechend Nr. 2 und 3 des Absatzes 2 von § 4a BauNVO. Die Gebiete, die in der 3. Änderung als WB festgesetzt sind, zeichnen sich durch Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes aus. Die Wohnnutzung ist nur untergeordnet vorhanden. Es handelt sich dabei um die Wohnungen von Geschäftsinhabern, die in der Erdgeschosszone ein Geschäft unterhalten.

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

Wie in Ferienorten üblich gibt es Konzentrationen von Geschäften und Lokalitäten in den Erdgeschosszonen, die wesentlich dem Fremdenverkehr dienen und ansonsten Räumlichkeiten die fast ausschließlich dem fremdenbezogenen Wohnen zugeordnet sind. Es handelt sich dabei um gewachsene Strukturen, so dass eine ausreichende Verträglichkeit zwischen der

Nutzung der Erdgeschosszone und den darüber liegenden schutzwürdigen Nutzungen gegeben ist. Die Bereiche, die in der 3. Änderung als WB-Gebiete festgesetzt sind, entsprechen nicht der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung und sind deshalb als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

In der Begründung zur 3. Änderung wird im Wesentlichen auf die Nutzung der Erdgeschosszone und dem allgemeinen Wohnen abgestellt. Der Sachverhalt des fremdenbezogenen Wohnens wird in der Begründung nicht behandelt. Deshalb ist das WB-Gebiet im Verlauf der Strandstraße, Franz-Habich-Straße, Wilhelm-Bakker-Straße nicht haltbar und das SO-Gebiet auch für diese Bereiche begründet. Der Charakter dieser Bereich dient überwiegend dem Fremdenverkehr, wie die angrenzenden SO-Gebiete auch.

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

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

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

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

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form des Vermietens von Zimmern, Appartements, Suiten jeweils ohne Küchen bzw. Kochgelegenheiten. Abstellräume jedweder Art sind unzulässig. Alle Unterkünfte müssen ganzjährig einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen.**

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

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

Verfügung; sie sind zukünftig nicht mehr zuzulassen.

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

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

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

Entsprechend der bestehenden Nutzung mit den größeren Hotels und Pensionen sollen auch zukünftig Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO und SO1** zulässig sein.

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

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 sollen zwei Wohnungen (Dauerwohnungen) in einem Wohngebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für die Inselbewohner zulässig sein. Es sollen aber weiterhin mindestens zwei Dauerwohnungen zulässig sein.

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

Damit entfällt in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude. Sie ist damit ungültig.

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

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

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

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

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

Die Festsetzung könnte den Anschein an Ungleichbehandlung der Eigentümer erwecken. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 37, 3. Änderung von 2006 hatte somit ca. 9 Jahre Gültigkeit. Die 3. Änderung des 2006 inkraftgetretenen Bebauungsplans Nr. 37 setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude überwiegend mit zwei fest. Ausnahmen bestehen nur für die Gebäude Strandstraße 2 = 13 Wo, Strandstraße 5 = 40 Wo, Wilhelm-Schol-Pfad 2, 4, 6, 8 und 10 = 4 Wo, Kirchstraße 9 = 5 Wo und Kirchstraße 38 = 13 Wo.

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

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

Aufgrund der Anzahl an bestehenden Ferienwohnungen ist es städtebaulich sinnvoll den Bestand zu sichern und zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Ferienwohnungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt, mit der gleichzeitigen Folge, dass in dem betreffenden Änderungsbereich neue Ferienwohnungen unzulässig sind. Bei den bestehenden Ferienwohnungen dürfen bauliche Veränderungen i. S. von § 29 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Diese Beschränkung entspricht dem tatsächlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Borkum. Aufgrund des hohen Anteils von 70 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen (vgl. die Abschnitte I.3., Seite 4 ff. und II.3., Seite 20). Eine solche Entwicklung in dem Fremdenverkehrsort entspricht dem

kommunalen Planungsziel und daher ist auch dieses Abwägungsergebnis gerechtfertigt. Es geht in diesem Fall weniger um den generellen Ausschluss von Ferienwohnungen durch die Stadt, sondern um deren Verortung und quantitative Beschränkung.

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

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

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

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

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

Der 10.08.2015 wurde als Stichtag gewählt, weil dass das Datum des Verwaltungsausschusses zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war. Im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurf wurde insbesondere in dem davor liegenden Bauausschuss die Sicherung der bis zu dem Zeitpunkt bestehenden Ferien-

wohnungen eingehend diskutiert. Aufbauend auf dem damit festgelegten Bestandsschutz sind Erweiterungen und Änderungen vorhandener Ferienwohnungen zulässig.

Es gibt immer wieder Anfragen zur Veränderung vorhandener Ferienwohnungen. Dabei handelt es sich in der Regel um eine qualitative Verbesserung durch den Einbau von Dachflächenfenstern oder das Zusammenführen zwei kleinerer Zimmer zu einem passablen Raum o. ä. Vordergründig dabei sind, die Veränderung und damit das Anheben des Standards der zu vermietenden Objekte.

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

- **Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln**

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

- **Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, aber nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

Zum Erhalt einer hinreichenden städtebaulichen Ordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das ist insbesondere für die Vorgartenbereiche von Bedeutung, um hier den Raum als zu gestaltenden und zu bepflanzenden Vorgarten zu erhalten.

- **Gebäude und Räume für freie Berufe**

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

**Darüber hinaus sind im SO1 zulässig:**

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

Zur Erhaltung der kleinteiligen Größenordnung entsprechend der zentral örtlichen Bedeutung dieser Kleinstadt sind Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig. Dies sichert die Nutzungsvielfalt und -dichte innerhalb des historischen Ortskerns. Die festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der heutigen bestandsüblichen Größe der Verkaufsflächen. Darüber hinaus würde eine Vergrößerung der Verkaufsflächen der Kleinmaßstäblichkeit dieses Fremdenverkehrsortes mit dem vorgehaltenen Branchenmix nicht entsprechen.

Der Vorgabewert der maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> orientiert sich an der durchgeführten Bestandsaufnahme. Dabei wurden in der Franz-Habich-Straße, Strandstraße und Wilhelm-Bakker-Straße vermehrt und in der Neue Straße punktuell Läden aufgesucht und per Augenschein die Größe der Verkaufsfläche geschätzt. In einigen Fällen wurden auch die Geschäftsinhaber oder Beschäftigten angesprochen, um

die Verkaufsfläche aufgrund von Verwinkelungen oder durch das Verstellen von Mobiliar exakter bestimmen zu können. Dabei konnte festgestellt werden, dass je nach Branche die Verkaufsfläche teilweise auch unterhalb von 100 m<sup>2</sup>, im Durchschnitt aber zwischen 150 bis 250 m<sup>2</sup> liegt. In der Lebensmittel- und Modebranche weisen die Verkaufsflächen einen Wert von bis zu 300 m<sup>2</sup> aus. Eine Ausnahme stellt nur der City-Markt in der Strandstraße Haus-Nr. 5 dar. Nach Auskunft des Geschäftsführers hat der Markt eine Verkaufsfläche von 680 m<sup>2</sup>. Aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung unterliegt der City-Markt dem Bestandsschutz.

Eine Kleinstadt wie Borkum mit gut 5.200 Einwohnern müssen keine Geschäfte mit großen Verkaufsflächen vorgehalten werden. Auch nicht vor dem Hintergrund als Touristenmagnet insbesondere in der wärmeren Jahreszeit. Ziel ist es einen breiten Branchenmix in kleinen Läden zu erreichen. Auch wird die Erlebbarkeit der Fußgängerzonen mit den Läden unterschiedlicher Auslagen, der Lokalitäten vom Schnellimbiss bis zum gehobenen Restaurant gestärkt und hat damit seine besondere Attraktivität. Diese Struktur lädt zum Bummeln und Verweilen ein und festigt damit die heimische Wirtschaft. Deshalb ist dieser breit gefächerte Branchenmix zu fördern; das stärkt die Belange der Wirtschaft.

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

- **Schank- und Speisewirtschaften**

In den Geschäftsstraßen und der Fußgängerzone (Franz-Habich-Straße) sind vermehrt Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben, um den Charakter dieser lebendigen Einkaufszone zu erhalten. Innerhalb des Ortskerns von Borkum sind diese Nutzungen vorhanden, dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

- **Geschäfts- und Bürogebäude**

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

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

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

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

Im SO und SO1 sind nicht störende Handwerksbetriebe punktuell verteilt. Es handelt sich dabei um die ortstypischen kleinen Betriebe wie Sanitär-Installation, Maler, Bäckerei, Elektrotechnik, Lüftungsbau, Friseur, Fahrradverleih u. –reparatur u. ä. Diese sind seit

Jahrzehnten innerhalb der gewachsenen Ortslage vorhanden. Sie ergänzen das Nutzungsangebot in kurzer fußläufiger Entfernung der hier wohnenden Bevölkerung aber auch der Gäste. Unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach der BauNVO 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.

- **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.

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

- **Schank- und Speisewirtschaften**

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

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

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

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

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

### **Im SO und SO1 sind unzulässig:**

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

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

- **Ferienwohnungen und Zweitwohnungen**

Die Stadt Borkum berücksichtigt bei der Planung auch den Beschluss des Nds. OVG vom 12.12.2013, in dem es lautet (Zitat): „Ist ein Vorhaben als Ferienwohnung genehmigt, ist eine Nutzung ausschließlich dergestalt zulässig, dass die Wohnung ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt wird. Eine gelegentliche Nutzung durch den Eigentümer selbst kommt allein als Annex zu einer im Übrigen regelmäßigen Fremdvermietung in Betracht, nicht aber als ausschließliche oder überwiegende Nutzungsform. **Wird eine Wohnung mithin nicht regelhaft als Ferienwohnung vermietet, ist die Eigennutzung baurechtswidrig.** In derartigen Fällen ist man grundsätzlich gehalten nach § 79 NBauO einzuschreiten.“

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

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

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

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

**Darüber hinaus sind im SO1 unzulässig:**

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

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

**Die textliche Festsetzung Nr. 3 der 3. Änderung entfällt ersatzlos.** Diese Nr. 3 lautet wie folgt:

3. In den sonstigen Sondergebieten (**SO**) sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für "Allgemeine Wohngebiete" zugeordnet. Es sind die zulässigen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

Die Festsetzung ist zu pauschal und damit nicht eindeutig bestimmt. Bei der Umsetzung der Festsetzung kann dann schnell eine Rechtsunsicherheit entstehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Immissionsrichtwerte) sind in der 3. Änderung als verbindlich festgesetzt worden. Entsprechend der Nr. 6.1 der TA-Lärm und § 2 Abs. 2 Nr. 5 der 18. BImSchV ist für Kurgebiete ein Tagwert von 45 dB (A) und ein Nachtwert von 35 dB (A) maßgeblich. Bei der Festsetzung eines Sondergebietes ist man nicht schematisch an die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der 18. BImSchV gebunden. Im Grundsatz kann es aufgrund der Vorbelastungen gerechtfertigt sein, ein Kurgebiet mit dem Schutzanspruch eines reinen bzw. allgemeinen Wohngebietes zur Nacht und ggf. auch zur Tagzeit auszustatten, wenn die Umstände des Einzelfalls einen weitgehenden Schutz nicht zulassen.

Die Umstände des Einzelfalls rechtfertigen hier nicht die Festsetzung eines Immissionsrichtwertes von 45 dB (A) zur Nachtzeit. Da die tatsächliche Vorbelastung in diesem SO nicht ermittelt wurde. Damit fehlt eine belastbare Grundlage für die Festsetzung der Immissionsrichtwerte und somit ist eine Abweichung von 10 dB (A) gegenüber einem „echten“ Kurgebiet nicht gerechtfertigt.

Nach Überprüfung der vorhandenen Nutzungen in den SO-Gebieten sind Festsetzungen von Immissionsrichtwerten hier nicht notwendig.

**Ansonsten gelten die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die durch diese 4. Änderung nicht berührt werden, weiterhin fort.**

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

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.

### **3. Örtliche Bauvorschrift**

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ 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. 37 aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild des Ortskerns von Borkum erhalten bleibt.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme im Sommer/Herbst 2013 aktualisiert im Frühjahr 2015 ist eine detaillierte Kartierung der Gebäude sowie der Merkmale erfolgt, die für den Regelungsbedarf der ÖBV von Wichtigkeit sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

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

**a) Material- und Farbauswahl**

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

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

Seit 1875 verbreitete sich auf Borkum mit der Putzarchitektur eine völlig neue Gestaltungsrichtung. Zunächst erschien sie in spätklassizistischen Formen. Die Fenster wurden durch Brüstungsfelder und gerade Verdachungen hervorgehoben und die Fassaden durch 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, wie z. B. das Haus Am Georg-Schütte-Platz Haus-Nr. 15. Um 1885 gewann die Neorenaissance als Vorbild zusehends an Popularität. Die Bauten waren aber wesentlich plastischer modelliert und zeichneten sich durch den Verzicht auf Symmetrie und vorspringende Gebäudeteile wie Erker und Balkone aus. Fensterverdachungen wurden oft abwechselnd als Segment- und Dreiecksbögen ausgeführt. Auf Borkum orientierte man sich nun mehr vorzugsweise an der niederländischen Renaissance und versah die geklinkerten Fassaden mit einer üppigen Putzgliederung.

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

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

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

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

Die Gebäude oder Gebäudeteile, die verputzt sind, müssen gestrichen werden. Hier sind die RAL Farbtöne weiß, grau oder beige zu verwenden. Dies sind die ortstypischen Farben. Sie sollen auch in Zukunft zur Erhaltung des Ortsbildes Verwendung finden. Durch die Vorgabe von RAL Farbtönen ist eine hinreichende Bestimmtheit für die Farbgebung des Ziegelmauerwerks als auch der zu streichenden Putzflächen vorgegeben. Von Wichtigkeit ist, dass alle Fassaden des Gebäudes in einem Farbton auszuführen sind, um ein einheitliches Bild zu erhalten. Zur Unterstützung zum Erhalt der Farbgebung sind die Putze in glatter Form auszuführen, dass minimiert die Verschmutzung der Fassade. Gliedernde Fassadenteile, die die Fenster- und Türeinrahmungen, gliedernde Geschossgesimse 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 nachträglichem 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, Abstellräume 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 nur vereinzelt vorhanden. Einhüftige Gebäude sind nur sehr wenig vorhanden. Da sie aber das Ortsbild stören, sind sie zukünftig nicht zulässig.

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

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

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

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

Glänzende und reflektierende Materialien zur Dachdeckung sind wegen der negativen Lichtreflektion auf die Umgebung unzulässig. Ebenso sind geflammte und geschreckte

Dacheindeckung nicht zulässig. Dieses Erscheinen stört das Ortsbild in erheblichem Umfang, deshalb sind solche Materialien nicht erlaubt.

### c) Veranden

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Vielzahl von Verandenvorbauten.

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

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

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

### d) Gestaltung von Fenstern

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

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

### e) Außentreppen, Balkone

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

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

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

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

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

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

#### f) Vordächer

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

#### g) Parabolantennen

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

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

#### h) Einstellplätze

Innerhalb des historischen Ortskerns sollen die Vorgartenbereiche möglichst viel „Grün“ aufweisen, um ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild von Bebauung und begrüntem Freiflächen zu erhalten. Zur Sicherstellung der begrüntem Vorgartenbereiche, die zwischen

der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig. Dieser Einstellplatz sowie alle anderen Einstellplätze auf dem Baugrundstück dürfen nicht vollversiegelt werden, deshalb sind nur Rasengittersteine und Pflasterungen mit hohem Fugenanteil zulässig. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung eines hohen Abflussbeiwertes und fördern die Grundwasserneubildung.

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

#### i) Einfriedungen

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

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

Der einfache Holzlattenzaun in senkrechter Lattung und Hecken sind inseltypisch. Durch ihre offene Art lassen sich 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.

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

## 2. Erhaltungssatzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

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

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

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplans fördert durch die Einschränkung der Ferienwohnungen den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel der 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 oder sogar neue hinzuziehen. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur ganzjährig.

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

Die 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 zur allgemeinen Gestaltung des Ortsbildes bei.

### **5. Belange der Wirtschaft**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und -dichte und zeigen eine breite Palette der zulässigen Nutzungen auf, die überwiegend auf den Tourismus ausgerichtet sind. Das fördert die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf Borkum. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

## V. Abwägung: Umweltbelange

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

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. 37 wird von folgenden in Kraft getretenen Bebauungsplänen umgrenzt:

- Im Norden vom Bebauungsplan Nr. 12 „Norderreihe“, 1. Änderung,
- Im Osten vom Bebauungsplan Nr. 35 „Grundschule“, 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 21 „Gartenstraße“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 34 „Süderstraße“, 3. Änderung,
- im Süden vom Bebauungsplan Nr. 25 „Am Langen Wasser“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 27 „Lüderitz“, 2. Änderung,
- im Westen vom Bebauungsplan Nr. 14 „Westdünen“, 4. Änderung, Bebauungsplan Nr. 41A „Bismarckstraße“, 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bahnhof“, 1. Änderung.

Alle genannten Bebauungspläne setzen mit wenigen Ausnahmen ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 25 „Am Langen Wasser“, 1. Änderung setzt auf der Südseite der Franz-Habich-Straße besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO fest. Diese Baugebietsart bestimmt den Straßenverlauf. Damit ist eine verträgliche Gebietsfestsetzung im Zuge dieses Straßenverlaufes gegeben. Diese Straße ist Fußgängerzone.

Im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 35 „Grundschule“, 2. Änderung sind nördlich der Wilhelm-Bakker-Straße WB-Gebiete festgesetzt. Östlich der Westerstraße im Einmündungsbereich zur Deichstraße liegt der Großparkplatz „Am Langen Wasser“.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete. Sie dienen entsprechend dem Abs. 1 des § 4a BauNVO vorwiegend dem Wohnen und vorhandener sonstiger Anlagen im Sinne des Abs. 2. Diese Betriebe und Anlagen gehören zur besonderen Eigenart des Gebietes und sind mit der Wohnnutzung vereinbar.

Damit grenzen verträgliche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander, so dass die Vorgaben des Trennungsgrundsatzes im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

Die Stadt Borkum hat aufgrund der Ermächtigung des § 2 Abs. 2 Niedersächsisches Lärmschutzgesetz - NLärmSchG - 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.

Da die bauliche Nutzungsstruktur und –dichte im Änderungsbereich bereits vorhanden ist, wird sich der Umweltzustand durch die geplante Konkretisierung der Festsetzungen nicht wesentlich verändern.

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 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.

## **VI. Abwägung: private Belange**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer zum Bau von Ferienwohnungen werden zugunsten der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnungen sowie der Bereitstellung von Unterkünften für einen wechselnden Personenkreis zurückgestellt. Dies ist für die Sicherung von Wohnraum für die Inselbewohner und für den Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und der Fremdenverkehrsnutzung erforderlich. Durch diese Einschränkung ist aber dennoch die langfristige Nutzung der Grundstücke in dem Fremdenverkehrsort gesichert. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

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

## **VII. 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 in der 3. Änderung festgesetzten besonderen Wohngebiete (WB) werden mit dieser 4. Änderung in sonstige Sondergebiete (SO1) geändert. Es handelt sich um Bereiche mit Läden, Lokalen, Gewerbebetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Nutzungen sollen auch erhalten bleiben. Sie dienen damit nicht vorwiegend dem Wohnen. Die vorhandenen Wohnnutzungen sollen hier ebenfalls erhalten bleiben, aber nicht weiterentwickelt werden. Die Festsetzung als SO-Gebiet mit der detaillierten Festlegung der Art der Nutzungen ist städtebauliches Ziel und passt sich gut in die umgebenden Festsetzungen ein.

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

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

Ziel der Stadt Borkum ist die Erhaltung der Baustruktur für die künftigen Generationen. Hier insbesondere das Erscheinungsbild und die Gestalt des historischen Ortskerns.

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

Die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur mit einem breiten Branchenmix insbesondere in den Geschäftsstraßen wie Strandstraße, Wilhelm-Bakker-Straße und Franz-Habich-Straße fördert die Attraktivität der Stadt Borkum auch für den Fremdenverkehr.

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

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

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.

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 dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 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. 37 „Zentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Juli 2016

gez. Kreutz

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

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 08.08.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 10.08.2016

gez. Lübben

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Zentrum“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister