

# Stadt Borkum

## Bebauungsplan Nr. 43

### "Am Elektrischen Leuchtturm"

## 3. Änderung



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

Bearbeitung:

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

**Satzung**  
**- Urschrift -**

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) und aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) hat der Rat der Stadt Borkum diese **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung und den neben stehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, am 28.10.2020 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Borkum, den 21.02.2022

  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN



Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

### **Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Elektrischer Leuchtturm“:**

Die 3. Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“. Mit der 3. Änderung werden die folgenden textlichen Festsetzungen aufgehoben oder neu gefasst:

- Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1 und 1.2 sowie Ziffer 6 zum sonstigen Sondergebiet (SO) der 2. Änderung werden mit der 3. Änderung aufgehoben.
- Die zeichnerische Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgröße der Baugrundstücke in der 2. Änderung entfällt und wird damit ungültig.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 in der Fassung der 2. Änderung, die durch diese 3. Änderung nicht berührt werden, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt. Der Kartenausschnitt ist Bestandteil der 3. Änderung.



**Löschung der textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1 und 1.2. sowie  
Ziffer 6 der 2. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 43 „Elektrischer Leuchtturm“ und  
Neufassung und Ergänzung der übrigen textlichen Festsetzungen  
(Baunutzungsverordnung BauNVO 2017)**

Die textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1 und 1.2 sowie Ziffer 6 der 2. Änderung entfallen ersatzlos.

Die textliche Festsetzung Ziffer 1. Wird mit der 3. Änderung wie folgt gefasst:

1. In den sonstigen Sondergebieten **SO** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung**“

• **sind zulässig:**

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der Form des Vermietens von Zimmern, Apartments, Suiten jeweils ohne Küchen oder Kochgelegenheiten. Abstellräume jedweder Art zur Vermietung sind unzulässig. Alle Unterkünfte müssen ganzjährig einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen.
- Je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstücks nur ein kleiner Beherbergungsbetrieb, nur bei doppelter oder mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl von Beherbergungsbetrieben zulässig. Zwischenlösungen sind unzulässig
- zwei Dauerwohnungen (Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben) in einem Wohngebäude und gemischt genutzten Gebäude je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstücks; nur bei doppelter oder mehrfacher Mindestgröße des Baugrundstücks ist auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl von Dauerwohnungen zulässig. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Die zeichnerische Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgröße der Baugrundstücke in der 2. Änderung entfällt damit und wird ungültig.

- 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. Den Nachweis der Anzahl dieser Wohnungen vor dem Totalschaden hat der Eigentümer (Bauherr) zu führen.
- der am Stichtag 01.01.2014 nachweislich vorhandene Bestand an Ferien- und Nebenwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind,
- die Erweiterung und Änderung der vorgenannten vorhandenen Ferienwohnungen,

- Ferienwohnungen und Nebenwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln.
- **Im SO sind ausnahmsweise zulässig:**
  - Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Gebäude und Räume für freie Berufe
  - Nichtstörende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO und keine Nebenwohnungen gemäß § 22 BauGB
- **im SO sind unzulässig:**
  - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO, weder die, die zu den Gewerbebetrieben aller Ausrichtungen i. S. der §§ 2, 4, 4a, 5, 6 und 7 BauNVO gehören, noch die, die als untergeordnete Nebennutzung zur vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. der §§ 4, 4a, 5, 6 und 7 BauNVO gehören, noch die, die zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. des § 3 BauNVO gehören,
  - neue Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) sowie die Bestehenden, die nicht die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllen,
  - Dauerwohnungen in Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) umzuwandeln,
  - Windenergieanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die übrigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ und die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gelten unverändert weiter.

## HINWEISE

1. Die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen der Stadt Borkum ist zu beachten (nach § 22 BauGB).
2. Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 7 der Stadt Borkum. Die Erhaltungssatzung Nr. 7 einschließlich ihrer 1. Änderungen sind zu beachten und anzuwenden. Wichtig dabei ist, dass auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO und sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gemäß § 62 NBauO, für die eine Genehmigung der Stadt Borkum erforderlich ist (§ 173 Abs. 1 BauGB).

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018  LGLN

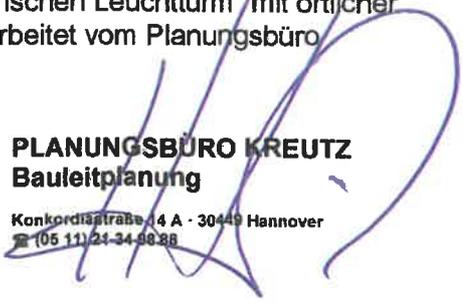
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08/2015).

## Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Dezember 2019

  
**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

Konkordienstraße 4 A · 30449 Hannover  
☎ (05 11) 24 34 96 88

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 10.08.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

## Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 10.08.2015 für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

### **Öffentliche Auslegung des (1.) Entwurfs**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 07.06.2017 dem (1.) Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2017 in der Borkumer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der (1.) Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom Montag, den 03.07.2017 bis einschließlich Freitag, den 04.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

### **Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 13.03.2019 dem 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.08.2019 in der Borkumer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom Montag, den 09.09.2019 bis einschließlich Donnerstag, den 10.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.09.2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Borkum hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

### Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Borkum, den 21.02.2022

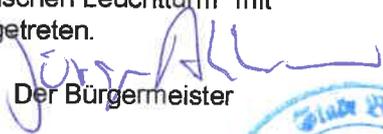
  
Der Bürgermeister

### Inkrafttreten

Die Stadt Borkum hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2022 in der Borkumer Zeitung bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 28.02.2022 Inkraftgetreten.

Borkum, den 28.02.2022

  
Der Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Am Elektrischen Leuchtturm" mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

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

Der Bürgermeister

