

Stadt Borkum

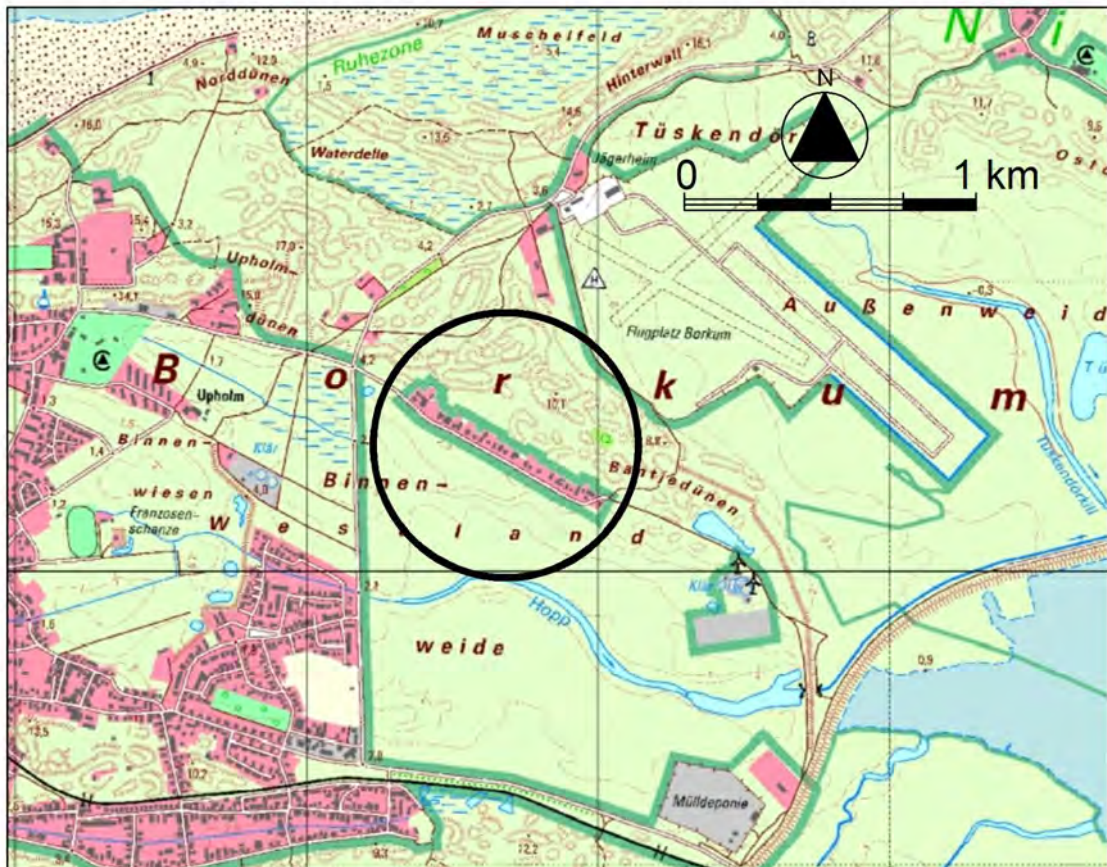
Bebauungsplan Nr. 7

"Bantjedünen"

3. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Begrifflichkeiten	6
4. Konzeptionelle Grundlage der Planung	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	12
7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans	12
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	12
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	13
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	14
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	14
II. Rahmenbedingungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans	15
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
2. Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange	19
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	20
III. Begründung der Festsetzungen	20
1. Art der baulichen Nutzung	21
2. Maß der baulichen Nutzung	27
3. Örtliche Bauvorschrift	28
4. Verkehrsflächen	32
5. Grünflächen	33
6. Dünenflächen	33
7. Städtebauliche Werte	33
IV. Durchführung des Bebauungsplans	33
1. Bodenordnende Maßnahmen	33
2. Kosten der Stadt Borkum	33
3. Auswirkungen	34
V. Nachrichtliche Übernahmen	34
1. Wasserschutzgebiet	34
2. Nationalpark, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet	34
3. Geschützte Biotope	35
4. Bodenfunde	35
VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	35
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	35

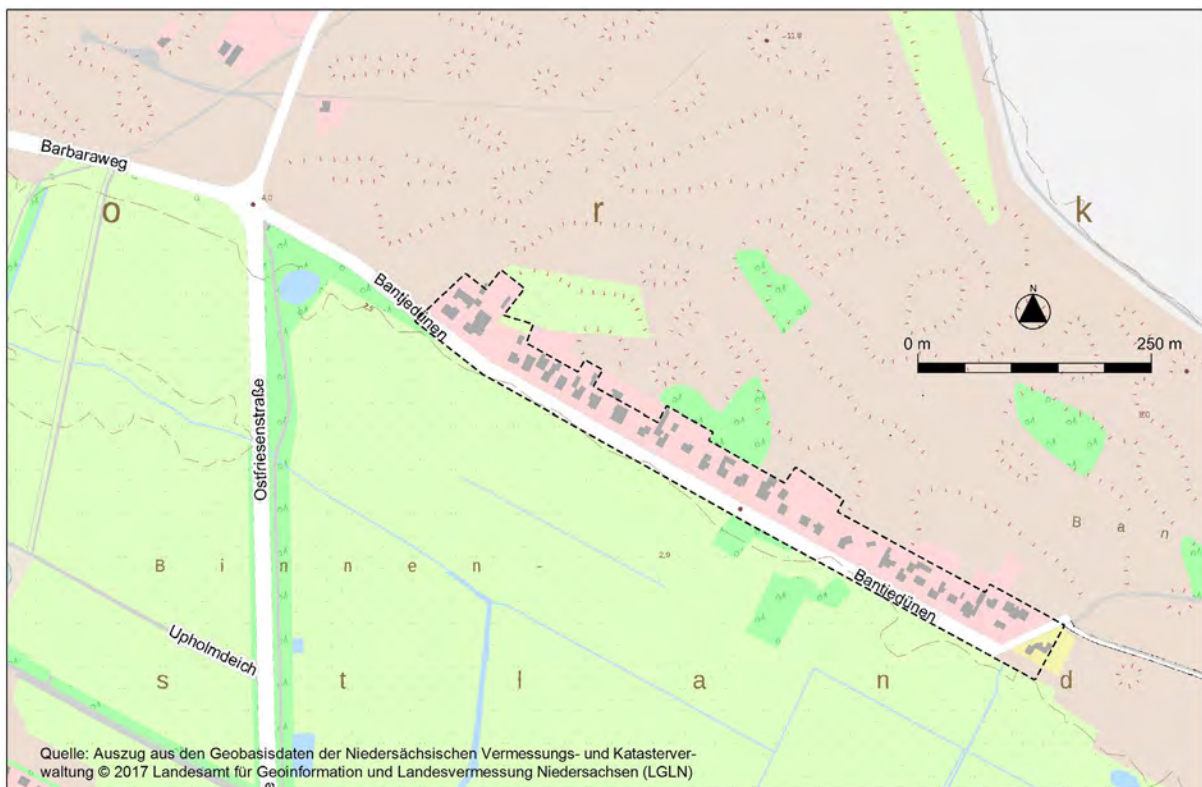
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	35
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	36
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	36
VII. Abwägung: Umweltbelange	36
VIII. Abwägung: private Belange	38
IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	38
Verfahrensvermerke	41

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“, 3. Änderung ist eine Splittersiedlung nördlich der Straße Bantjedünen nordöstlich des Siedlungsbereiches von Borkum.

Der Änderungsbereich ist über die Straße Bantjedünen mit Einmündung Ostfriesenstraße/Barbaraweg direkt an die Innenstadt angeschlossen. Über die Ostfriesenstraße erreicht man den Flugplatz im Norden und über die Ostfriesenstraße mit Anbindung an die Reede-straße im Süden den Fähranleger.



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. Das gilt auch für die Splittersiedlung „Bantjedünen“.

Anlass der Planung ist die straßenseitige Bebauung dieser Splittersiedlung zu erhalten. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auszuschließen, um den entstandenen Charakter mit den vor den Dünen stehenden Gebäuden entlang der Bantjedünen zu wahren. Das erfüllt auch die aktuellen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktionen der Insel. Damit soll einer nachteiligen Entwicklung der Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur entgegengewirkt werden.

Auf der Insel sind in den vergangenen Jahren immer mehr Ferienwohnungen entstanden. Viele ältere Gebäude wurden aufgrund von Eigentumswechsel durch Erbfolge und anschlie-

ßendem 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 „Bruchteilseigentum“ 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 „Bruchteilseigentum“ 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.

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

Aufgrund der Änderung des BauGB 2017 sind zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion im § 22 BauGB gezielt Genehmigungsvorbehalte bei Bruchteilseigentum aufgenommen worden. Sie soll das Umgehen von bisherigen Rechten nach § 22 BauGB unterbinden und zur Rechtsklarheit der Art der Nutzung führen. Daraufhin hat die Stadt Borkum die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ neu gefasst. Die Satzung ist am 06.11.2017 in Kraft getreten.

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

Durch den bevorzugten Bau von Ferienwohnungen reagiert der Wohnungsmarkt nicht auf den stetigen Bedarf nach Dauerwohnungen. Hier stehen ausschließlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Ferienwohnungen sind deutlich gewinnbringender als Dauerwohnungen. Diesem städtebaulichen Gefährdungspotential begegnet die Stadt durch gezielte Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“.

Darüber hinaus sollen die Baustruktur und die Baugestaltung erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV), die bereits Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist, neu gefasst. Hier am Siedlungsrand soll die ÖBV rahmengebende Gestaltungselemente festlegen.

3. 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 3. 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 oder Ferienwohnungen wohnen.

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

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

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

Merkmale für Beherbergungsbetriebe:

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

Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort typischerweise eine eigene Häuslichkeit begründen, und weil die Inanspruchnahme der beschriebenen beherbergungstypischen Dienstleistungen die Nutzung prägt.

Ferienwohnungen sind Wohnungen, die eine unabhängige Führung eines häuslichen Wirkungskreises für einen begrenzten Zeitraum ermöglichen. Sie erfüllen die Anforderungen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) an Wohnungen, verfügen u. a. über Küchen bzw. Kochgelegenheiten sowie Abstellräume zur Vermietung. Ferienwohnungen sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur

Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Der Tatbestand einer Ferienwohnung ergibt sich aus § 13a BauNVO.

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

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

Nicht Inselbewohner meinen sie haben eine „Ferienwohnung“ auf Borkum, wenn sie ihre Wohnung im Urlaub wenige Wochen im Jahr selber nutzen. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei aber um eine Nebenwohnung.

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

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

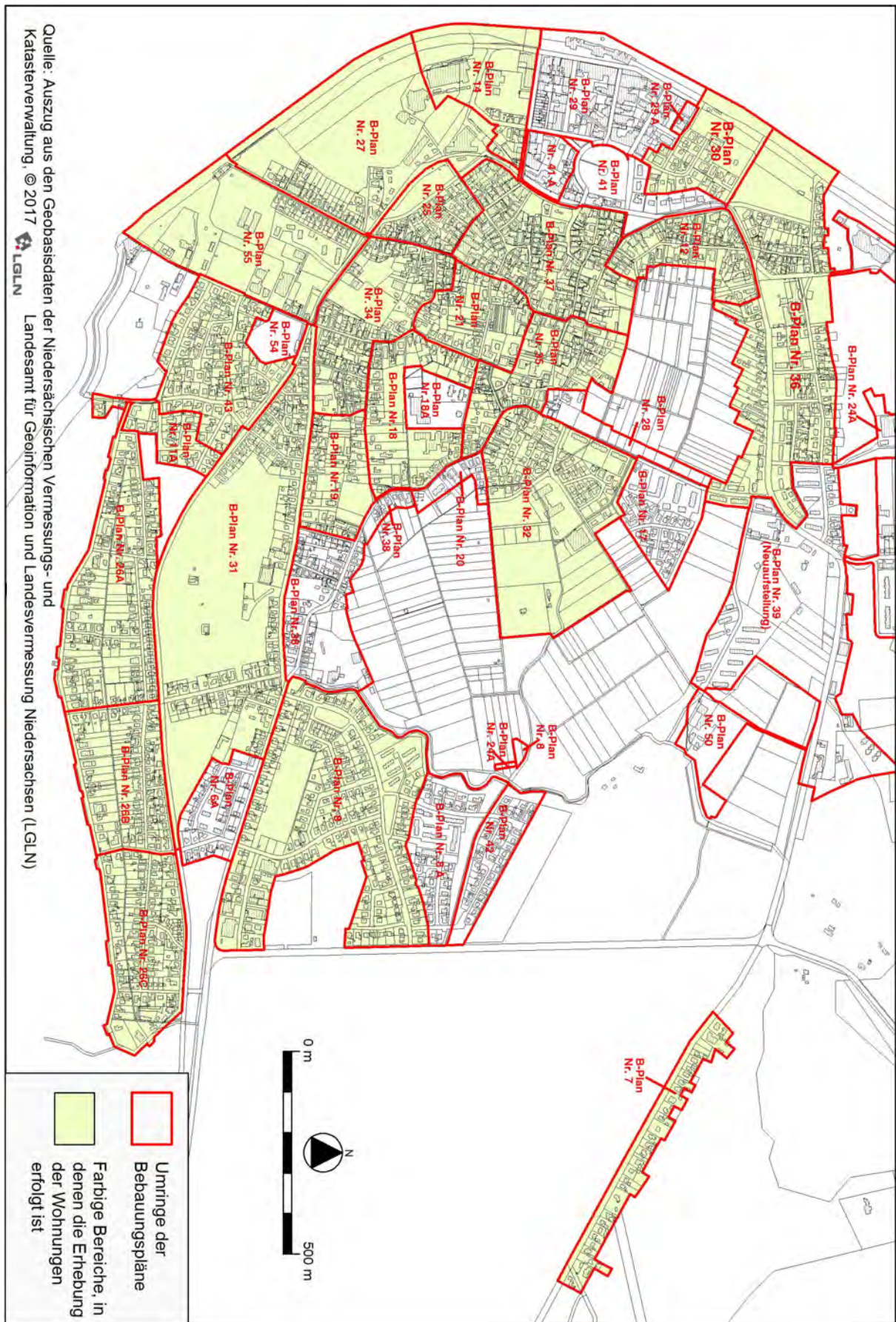
4. Konzeptionelle Grundlage der Planung

Die Stadt Borkum hat insbesondere in den letzten 7 Jahren festgestellt, dass überwiegend Bauanträge für Ferienwohnungen gestellt wurden. Aufgrund dieser Sachlage wurde eine Bestandserhebung durchgeführt. Die Eigentümer wurden nach der Anzahl der Wohnungen gefragt: unterteilt nach selbstgenutzten Wohnungen, Mietwohnungen und Ferienwohnungen und sonstigen Nutzungen. Diese Daten wurden im Einzelfall überprüft und bei Nichtbeantwortung durch eigene Angaben der Stadt ergänzt (z. B. Aktenlage, Grundbuch etc.). Diese Erhebung ist nicht nur im historischen Ortskern durchgeführt worden, sondern auch in den Siedlungsrandbereichen. Da festgestellt wurde, dass auch in diesen Bereichen die Anzahl der Bauanträge für Ferienwohnungen enorm gestiegen sind.

Die Anzahl der Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) explizit zu erfassen, ist äußerst schwierig, weil vom Verständnis her von einer Ferienwohnung gesprochen wird, es sich

rechtlich aber um eine Nebenwohnung handelt. Nicht Inselbewohner meinen sie haben eine „Ferienwohnung“ auf Borkum, wenn sie ihre Wohnung im Urlaub wenige Wochen im Jahr selber nutzen. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei aber um eine Nebenwohnung und nicht um eine Ferienwohnung. Der Unterschied zwischen einer Ferienwohnung und einer Nebenwohnung besteht darin, dass die Ferienwohnung einem wechselnden Personenkreis für einen kurzfristigen Aufenthalt zur Verfügung steht und mit ihr Einkünfte erzielt werden. Eine Nebenwohnung 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 Nebenwohnungen festzustellen. Nach der Fassung des BauGB 2017 handelt es sich bei der Zweitwohnung um eine Nebenwohnung gemäß § 22 BauGB.

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



Auswertung der Erhebungsbögen im Ortskern							
B-Plan Nr.	Erhebung bis	Erhebungs- ergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbst- genutzte Wohnungen	Miet- wohnungen	Ferien- wohnungen	%-Anteil der Ferien- wohnungen
12	Oktober 2016	100	307	34	51	222	72 %
14	April 2018	100	278	5	12	261	94 %
18	Herbst 2011	100	132	46	13	73	55 %
19	Juli 2018	100	89	36	5	48	54 %
21	März 2016	100	104	34	9	61	59 %
25	Mai 2014	100	128	33	13	82	64 %
27	Dezember 2016	100	75	15	9	51	68 %
34	Juni 2016	100	285	62	55	167	59 %
35	Juni 2016	100	241	50	36	155	64 %
37	September 2015	100	666	115	84	467	70 %

Auswertung der Erhebungsbögen in den Siedlungsrandbereichen							
B-Plan Nr.	Erhebung bis	Erhebungs- ergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbst- genutzte Wohnungen	Miet- wohnungen	Ferien- wohnungen	%-Anteil der Ferien- wohnungen
7	August 2017	100	86	25	15	46	54 %
8	September 2015	100	350	159	72	119	34 %
11A	März 2017	100	95	26	0	69	73 %
26A	April 2016	100	366	50	40	276	75 %
26B	April 2016	100	235	32	33	170	72 %
26C	Mai 2016	100	213	54	37	122	58 %
30	September 2015	100	116	13	6	97	84 %
31	Februar 2017	100	245	87	22	136	56 %
32	Oktober 2016	100	217	117	32	68	54 %
36	Juni 2016	100	465	82	145	238	51 %
43	Dezember 2016	100	253	83	11	159	63 %
55	Sommer 2012	100	89	21	2	66	74 %

Aufgrund der flächigen Erfassung der Vielzahl an Daten liegen diese wie bei dem Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung schon einige Jahre (2011) zurück, sie sind aber immer noch repräsentativ. Damit sind diese Befragungen in etwa 80 % des gesamten Siedlungsbereiches durchgeführt worden, so dass an Hand dieser Ergebnisse festgestellt werden kann, dass der Anteil an Ferienwohnungen zu dem gesamten Wohnungsbestand zu hoch ausfällt. Danach liegt der Anteil der Ferienwohnungen im Ortskern zwischen 55 % und 94 % und in den Siedlungsrandbereichen zwischen 34% und 84 %.

Darüber hinaus ist die Bestandserhebung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Alten Deich/Hoppgraben“ (ehemals Bebauungspläne Nr. 8A und 42) aktuell eingeleitet worden.

Aufgrund der hohen Anzahl an Ferienwohnungen ist diese Art der fremdenverkehrsbezogenen Unterkünfte mehr als gedeckt. Deshalb sollen zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zugelassen werden. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen

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

Der weitere Neubau von Nebenwohnungen und 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 allem in der Befürchtung begründet, dass bei weiteren Neubauten von Ferienwohnungen in dieser Splittersiedlung außerhalb der Saison des Lebens beraubt und der Eindruck von „toten“ Gebäuden entsteht.

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

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

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit die Schaffung weiterer Beherbergungsbetriebe unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Änderungsbereich zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gemäß § 22 BauGB und Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ als Sonderbauflächen (S) mit der

Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Im Westen gibt es noch eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Durch die Überplanung dieser Grünfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, zumal im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 Bantjedünen hier der Sachverhalt bereits besonders behandelt worden ist.

Damit sind diese Bereiche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 01.10.1990 wirksam.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich mit der sich hier darstellenden Splittersiedlung „Bantjedünen“ gibt es den Bebauungsplan Nr. 7 „Bantjedünen“. Er ist am 05.12.1966 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung, die auch eine Überarbeitung des gesamten Planes betraf, wurde am 17.09.1973 rechtsverbindlich. Mit der 2. Änderung und Erweiterung wurde ebenfalls der gesamte ursprüngliche Bebauungsplan überarbeitet, wobei der räumliche Geltungsbereich geringfügig erweitert wurde. Die 2. Änderung und Erweiterung ist seit dem 03.11.2005 Inkraft. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst wiederum den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bantjedünen“.

7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 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 auch innerhalb dieser Splittersiedlung 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.

Zweck der 3. 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, die zu den Siedlungsrandbereichen gehört, in der sich darstellenden Form und Ausprägung gesichert 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 vorzuhalten, 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 und auch innerhalb der Splittersiedlung zunehmend Nebenwohnungen und Ferienwohnungen geschaffen worden. In der Zeit gab es eine sehr große Nachfrage nach diesen Wohnungen, die überwiegend von Auswärtigen gekauft und zu einem großen Teil als Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) eigengenutzt wurden. Dies führte zu einer bekanntlich sowohl aus städtebaulicher als auch aus touristischer Sicht unerwünschten Entwicklung.

Die Stadt Borkum hat 1987 zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion eine Satzung nach § 22 BauGB erlassen. Damit konnte über Jahre hinweg erfolgreich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz von Ferienwohnungen 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.

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

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

9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur

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

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

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

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Westen, Norden und Osten durch die Dünenlandschaft „Bantjedünen“ und
- im Süden durch die offenen landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen.

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

Aufgrund der aus der 2. Änderung und Erweiterung übernommenen Festsetzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

11. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der 3. 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 3. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer Struktur und Dichte erhalten werden soll. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ darf in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, wenn die zulässige Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird und insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt.

Da bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 10.000 m² deutlich unter 20.000 m² liegt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden.

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

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

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

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.

II. Rahmenbedingungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 4,54 ha**.

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen und Alter der Bebauung im Änderungsbereich

Im Frühjahr 2017 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden. Neben den Pensionen und anderen touristischen Unterkünften gibt es eine Tierarztpraxis Bantjedünen Haus-Nr. 63 (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme).

Die Bebauung zeichnet sich durch eine eingeschossige offene Bauweise aus. Die Dachgeschosse sind überwiegend ausgebaut. Darüber hinaus gibt es im hinteren Bereich der Grundstücke einige Ställe für die Hobbypferdehaltung.



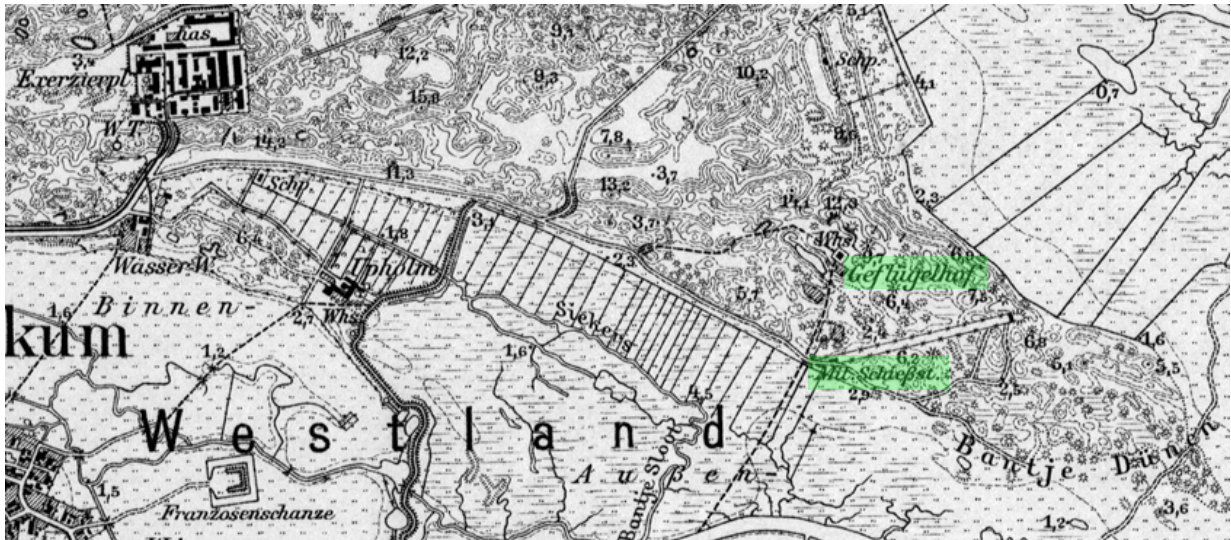
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem digitalen Orthophoto von Borkum

Stadt Borkum, Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ mit örtlicher Bauvorschrift

Nach Auswertung der königl. preuß. Landesaufnahme von 1913 gab es ca. 200 m nordwestlich von der heutigen Straße Bantjedünen einen landwirtschaftlichen Geflügelhof. Nach den Recherchen wurde diese Hofstelle 1904 gebaut. Aus militärischen Operationsgründen wurde der Geflügelhof vor dem I. Weltkrieg im Jahre 1914 gesprengt.

Der Geflügelhof wurde 1926 als landwirtschaftlicher Betrieb neu gebaut. Es handelt sich um das Gebäude Bantjedünen Haus-Nr. 27. 1925 entstand das Wohnhaus Bantjedünen Haus-Nr. 49. Es war ein Kleinsiedlungsgebäude mit Selbstversorgung. So entstand sukzessive die Siedlungssplitters „Bantjedünen“.



Königl. Preuß. Landesaufnahme von 1913

Das Gebäude Bantjedünen Haus-Nr. 65 wurde als Schießunterstand kurz vor dem I. Weltkrieg gebaut. Das geht aus dieser Landesaufnahme von 1913 hervor. Das direkt von diesem Grundstück nach Nordosten verlaufende Flurstück 3/86 war die Schießbahnen mit den Kugelfängen.

Die Bebauung dieses Siedlungssplitters wurde etwa 1950 eingeleitet. Davon sind schon viele Gebäude aus dieser Zeit abgerissen worden und durch neue Wohnhäuser mit Ferienunterkünften ab den 70-er Jahren kontinuierlich ersetzt worden. Die letzten Gebäude zum Zwecke des Wohnens oder als Ferienwohnungen sind vor ca. 10 Jahren gebaut worden. Es handelt sich um das Grundstück Bantjedünen Haus-Nr. 31 (Vorder- und Hinterhaus). Auch wurden in den letzten Jahrzehnten an den Gebäuden bauliche Ergänzungen vorgenommen.

Aktuelle Vegetation

Die Vorgärten der Baugrundstücke sind überwiegend Ziergärten. Die Gartenbereiche sind überwiegend Scherrasenflächen. Der Anteil an Bäumen und Sträuchern ist nicht sehr ausgeprägt.

Innerhalb des Siedlungssplitters gibt es einen unbebauten Bereich (Flurstücke 3/135 und 3/136, Flur 1) mit dem ehemaligen besonders geschützten Biotop (GB-LER-1216-1) zwischen den Gebäuden Bantjedünen Haus-Nr. 27 und 31.

Unmittelbar im Norden angrenzend besteht eine ausgeprägte Dünenlandschaft mit einem hohen Vegetationsanteil. Südlich des Änderungsbereiches sind ausgedehnte und landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen die dem Biotoptyp Mesophiles Grünland zugeordnet ist.

Diese Flächen werden intensiv von Entwässerungsgräben durchzogen. Auf der Südseite der Straße Bantjedünen verläuft ebenfalls ein Graben.

Boden/Geländeverhältnisse

Im Änderungsbereich stehen im Wesentlichen sandige, vergleichsweise kalkarme Humusböden auf undurchlässigem Ton an. Das Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,5 bis 3,4 m üNN. Der tiefste Punkt liegt am Ostrand des Änderungsbereiches bei 2,1 m üNN. Der westliche Teil weist vor dem Gebäude Bantjedünen Haus-Nr. 27 eine Höhe von 4,4 m üNN aus.

Unmittelbar nördlich der Bebauung grenzt die Dünenlandschaft „Bantjedünen“ an. Die Dünen erreichen eine Höhe von 5,0 m üNN. In einem weiteren Abstand bis zu mehr als 10 m. Da die eingeschossige Bebauung vor den Dünen steht, fügt sie sich in die Landschaft ein.

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 (Trennsystem) geleitet.

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 (durch wärmeerzeugende Oberflächen, teilweise künstlich behinderter Luftaustausch infolge Bebauung, Schadstoffemissionen) bewirkt der starke Windeinfluss einen hohen Natürlichkeitsgrad im Hinblick auf das Schutzgut Luft in diesem offenen Siedlungsbereich mit der angrenzenden freien offenen Landschaft.

Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist durch eine straßenrandbestimmende Bebauung auf der Nordseite der Straße Bantjedünen bestimmt. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Im Hinblick auf seine bauliche Struktur ist es sehr heterogen. Das prägt das Orts- und Landschaftsbild des Siedlungssplitters. Die Bebauung steht von Süden blickend vor einer ausgedehnten Dünenlandschaft. Direkt an die Baugrundstücke im

Norden angrenzend sind landschaftsprägende, relativ große Gehölzstrukturen vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um einheimische Gehölze. Im Norden weisen die Dünen ein landschaftsbestimmendes Bodenrelief von mehr als 10 m üNN auf.

2. Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange

Bodenschutz

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

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

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

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

Nach den Recherchen der Stadt gab es in dem Bereich der Bebauung seit der Besiedlung zu Beginn der 60/70-er Jahre nur Wohngebäude oder Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung. Aufgrund der Vornutzung ergeben sich daraus keine altlastenverdächtigen Flächen.

Abfallrechtliche Belange

Bevor im Rahmen geplanter Baumaßnahmen Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Aushubmengen und Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Auch werden beim Abbruch von Gebäuden die verbauten Baustoffe und Materialien auf Schadstoffe überprüft und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß entsorgt. Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen

Parallel zu den gewerblichen Nutzungen hat die Stadt im Sommer 2017, bei den Grundstückseigentümern eine Bestandserhebung zur Ermittlung der Anzahl und der Art der Wohnungen durchgeführt. In dem Erhebungsbogen wurde die Anzahl der Wohnungen unterteilt in Ferienwohnungen, selbstgenutzte Wohnungen (Dauerwohnungen, Betriebswohnungen) und Mietwohnungen sowie sonstige Nutzungen erfasst. Nach den Ergebnissen der Auswertung der Erhebungsbögen (100 %) ist folgendes festzustellen:

- 86 Wohnungen insgesamt davon
- 25 selbstgenutzte Wohnungen,
- 15 Mietwohnungen und
- 46 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 54 % im Änderungsbereich, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (29 %) und Mietwohnungen (17 %) beträgt danach 46 %. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingesetzt hat und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur erfolgt ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

In dieser zentralen Lage gibt es zusätzlich auch einige 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. Bantjedünen Haus-Nr. 63) die spezielle Art der Nutzung des Gebäudes, sofern diese von der Wohnnutzung abweicht. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen insgesamt ermittelt sowie davon die Anzahl der Ferienwohnungen, selbstgenutzter Wohnungen und die sonstigen Wohnungen (Mietwohnungen).

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

III. Begründung der Festsetzungen

Nach der Fassung der BauNVO 2017 kommen sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauGB insbesondere in Betracht für Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherber-

gung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnungen andererseits. Dies trifft für die Ferieninsel Borkum zu.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ deckt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 ab.

Auch wenn einige Festsetzungen aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 übernommen wurden, gelten für die 3. Änderung die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017.

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 setzt die wesentlichen Teile des Änderungsbereiches als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe hat weiterhin Bestand. Die textlichen Festsetzungen werden detaillierter gefasst, damit die planungsrechtlichen Ziele umgesetzt werden können.

Im Änderungsbereich handelt es sich um eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Nebenwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Dauerwohnungen sowie um Räumlichkeiten für freie Berufe.

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

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

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

Insoweit ist die Stadt der Überzeugung, dass die Insel mittlerweile über eine ausreichende

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

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

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

Für die Auslegung des Begriffs **kleiner Betrieb** kommt es auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Bedeutung in der konkreten Örtlichkeit an. Mit Recht hat das OVG Lüneburg (U. v. 20.05.1987, aaO.) darauf hingewiesen, dass aufgrund des speziellen bauplanungsrechtlichen Gesichtspunktes es nicht zulässig ist, den Begriff des Beherbergungsbetriebes aus anderen Rechtsbereichen, etwa dem Arbeitsrecht, zu übernehmen, deren Regelungen auf andere öffentliche Belange ausgerichtet sind. Die Auslegung hat sich an dem nach der spezifischen Gebietsvorschrift maßgebenden Gesichtspunkt der Einordnung in den Wohncharakter des Gebietes zu orientieren. In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels und Gasthöfe, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni - Betriebe) ohne Verabreichung warmer Mahlzeiten. Mit der Einschränkung „kleine“ wird eine der allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 BauNVO – nämlich der Tatbestand Umfang als generelle Beschränkung im Hinblick auf die Eigenart des reinen Wohngebietes – vorweggenommen.

Maßgeblich ist, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform und Betriebsführung sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Benutzer unauffällig in das Gebiet einordnet. Wesentlicher Gesichtspunkt ist dabei, wie sich der Betrieb auf seine Umgebung auswirkt und welche Störungen von ihm ausgehen. Die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dadurch gekennzeichnet, dass sie sich der Vermietung von Wohnräumen annähern, baulich zumeist nicht besonders in Erscheinung treten und in Folge dessen auch den Charakter eines reinen Wohngebietes (WR) nicht beeinflussen. Deshalb werden nur kleine Beherbergungsbetriebe zugelassen. Größere Hotels haben zwangsläufig ein höheres Störungspotential für die benachbarte Wohnbevölkerung.

Für die Einstufung als Beherbergungsbetrieb „klein“ kann die Anzahl der durchschnittlichen Bettenzahl sehr fließend sein. Ein kleiner Beherbergungsbetrieb kann noch für die Unterbringung von 20 bis 25 Gästen gelten, so das OVG Lüneburg vom 17.07.1979 – VI A 124/78. In einem weiteren Urteil ist offen geblieben, ob ein Betrieb des Beherber-

gungsgewerbes mit 30 Betten noch als klein ein zu stufen ist. Die Bettenzahl ist eine mögliche, nicht aber zwingende Messgröße. Bei der Bestimmung der Anzahl der Betten ist die Gebietsverträglichkeit entscheidend.

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

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

Im Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 sollen zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude und gemischt genutzten Gebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, zulässig sein.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist 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 der festgesetzten Mindestgröße von 500 m² auch nur zwei Dauerwohnungen zulässig sind; bei mehr als 1.000 m² Grundstücksgröße wären somit maximal vier Wohnungen zulässig.

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

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

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

- **der am Stichtag 01.01.2014 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind, einschließlich der Erweiterung und Änderung der vorgenannten vorhandenen Ferienwohnungen**

Aufgrund der Anzahl an bestehenden Ferienwohnungen ist es städtebaulich sinnvoll den Bestand zu sichern und zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Ferienwohnungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt, mit der gleichzeitigen Folge, dass in dem betreffenden Änderungsbereich neue Nebenwohnungen und Ferienwohnungen unzulässig sind. Bei den bestehenden Ferienwohnungen dürfen bauliche Veränderungen i. S. von § 29 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Diese Beschränkung entspricht dem tatsächlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Borkum. Aufgrund des hohen Anteils von 54 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen. Eine solche Entwicklung in dem Fremdenverkehrsort entspricht dem kommunalen Planungsziel und daher ist auch dieses Abwägungsergebnis gerechtfertigt. Es geht in diesem Fall weniger um den generellen Ausschluss von Ferienwohnungen durch die Stadt, sondern um deren Verortung und quantitative Beschränkung.

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

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

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

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

Die Möglichkeit über eine Art Härteklausel die nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu beachtenden Belange des Eigentümers, die städtebaulichen öffentlichen Interessen an einer auch sozialgerechten Ordnung und die Belange der Nachbarn zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen und dabei im Ergebnis den Bestand zu legalisieren, liegt im

Planungsermessen der Stadt Borkum. Um den Bestand über reine Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen hinaus erweitern oder ändern zu können, was Planungswille der Stadt Borkum ist, muss jedoch zunächst der Bestand zugelassen werden.

Deshalb wird festgesetzt, dass der am Stichtag 01.01.2014 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen und Nebenwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.

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

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

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

- **Ferienwohnungen und Nebenwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln**
Ziel der Stadt ist, die Anzahl des Wohnraums für Inselbewohner deutlich zu erhöhen. Dem enormen Anstieg an Ferienwohnungen und Nebenwohnungen soll somit Einhalt geboten werden.

Im SO sind ausnahmsweise zulässig:

- **Gebäude und Räume für freie Berufe**
Entsprechend der Bestandsaufnahme gibt es Räume für Freischaffende in diesem Teil des Änderungsbereiches. 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.

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, noch die, die zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. des § 3 BauNVO gehören**

In dem 2017 neu eingefügten § 13a BauNVO wird deutlich herausgestellt was Ferienwohnungen sind. Diese Ferienwohnungen sollen zukünftig nicht zulässig sein, weder als Gewerbebetriebe aller Ausrichtungen, noch als eine von baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes, noch die, die zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Im Änderungsbereich ist ein Überhang von 54 % an Ferienwohnungen vorhanden, wie nach den Ergebnissen der Auswertung der Anzahl der Wohnungen dargelegt wurde (Abschnitt II.2.).

- **neue Ferienwohnungen sowie die bestehenden, die nicht die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllen**

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

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

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

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

Private Windkraftanlagen zur Energieerzeugung für den Eigenbedarf sind baupflichtige Nebenanlagen. Entscheidend ist die räumliche – gegenständliche (optische) Unterordnung solcher Anlagen unter die Hauptnutzung je nach Größe der Hauptgebäude. Auch die Größe der Grundstücke ist dabei von besonderer Bedeutung. Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 18.02.1983 aus, dass „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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sind so festgesetzt, wie sie schon in der 2. Änderung und Erweiterung festgesetzt waren. Auch bleibt es bei der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss im gesamten Änderungsbereich.

Bei der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Es wird auch auf die festgesetzte Einschränkung, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind, wie in der 2. Änderung festgesetzt, verzichtet. Damit wird der Dachgeschossausbau erleichtert. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern. Bauland ist auf der Insel Borkum knapp, außerdem sollen die natürlichen Ressourcen soweit wie möglich erhalten bleiben.

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

Im Änderungsbereich beträgt die Größe der Baugrundstücke 700 bis 1.550 m². Eine Ausnahme besteht nur bei den Flurstücken 3/135, 3/136 und 3/137. Sie haben Grundstücksgrößen von unter 600 m². Deshalb wurde hier eine Mindestgröße von 550 m² festgesetzt. In den anderen Bereichen wurde die Mindestgröße von 600 m² festgesetzt. Ziel ist innerhalb des Siedlungssplitters „Bantjedünen“ eine weitere Verdichtung zu vermeiden. Aus diesem Grunde wurde für das Flurstück 3/138 eine Mindestgröße von 1.000 m² festgesetzt. Das entspricht der durchschnittlichen Baugrundstücksgröße der in der Nachbarschaft liegenden von 800 bis 1.000 m². Die straßenseitige Bebauung dieser Splittersiedlung ist zu erhalten und eine Bebauung in zweiter Reihe auszuschließen.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der 3. Änderung übernommen worden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen sollen folgende Planungsziele gewährleistet bleiben:

- Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Baudichten
- Erhaltung des Gebietscharakters und der Siedlungsstruktur unter Einfügung weiterer zulässiger Nutzungen
- Erhaltung von stadtbildprägender Bausubstanz
- Sicherung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung
- Regelung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund- und Boden

- Unterstützung der Ziele der Ortssatzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Bevölkerungsstruktur (§ 172 BauGB) und des Genehmigungsvorbehaltes bezüglich der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 BauGB)

Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 die zulässige Mindestgröße unterschreiten, haben Bestandsschutz.

In der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 war mit Ausnahme der Baugrundstücke Bantjedünen Haus-Nr. 27 – 31 eine „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bauweise auf die bestehende Bebauung abgestellt. Deshalb wird entsprechend dem Bestand die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser“ festgesetzt.

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

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes setzt sich bereits mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auseinander. Diese Festsetzung wird deshalb übernommen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

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

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

Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterstützen das Ziel, die Freiflächen der Baugrundstücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken und insbesondere hinteren Grundstücksteilen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden können.

3. Örtliche Bauvorschrift

In der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird in der 3. Änderung zum Teil detail-

lierter gefasst bzw. ergänzt. Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass dem Erscheinungsbild des Siedlungssplitters ein Rahmen zur Gestaltung vorgegeben wird.

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

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept, die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Baupochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Ortskerns (**Kernstadt**), um die am Hauptstrand vorhandene Bäderarchitektur (**Strandbereich**) und um die Stadtrandbereiche (**Randbereiche**). Aus den unterschiedlichen Bereichen ergibt sich, wie hoch der Regelungsbedarf sein muss, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu erreichen. In der gesamten Ortslage sind somit unterschiedliche „Gestaltungsideen“ umzusetzen. Der Änderungsbereich gehört zu den **Randbereichen**. Die Gestaltungsmerkmale wurden in der ÖBV aufgenommen. Sie ist bei Um-, An- und Ersatzbauten zu beachten.

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

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

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

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

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

- Material- und Farbauswahl,
- Dachformen und -farben,
- Außentreppen,
- Einstellplätze

- Höhe der Einfriedungen

a) Material- und Farbauswahl

Der Siedlungssplitter „Bantjedünen“ wurde im Wesentlichen ab den 50er Jahren besiedelt. Aufgrund der damaligen Versorgungssituation entstanden Anfangs auch Kleinsiedlungsstellen. Ab Ende der 70er Jahre wurden neben der Wohnbebauung für Inselbewohner die ersten Gebäude mit Ferienwohnungen gebaut. Diese Gebäude wurden immer größer, so dass sie keinen Bezug mehr zu der übrigen kleinteiligen Siedlungsstruktur hatten. Auch entstanden Gebäude nur mit Ferienwohnungen, so dass der Anteil von Ferienwohnungen überwiegt.

Es wurde das auf der Insel traditionell übliche rote Ziegelmauerwerk für die Wohngebäude verwendet. Dieses Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk prägt auch das Ortsbild dieses Siedlungssplitters. Im Änderungsbereich dominieren „rote“ Außenwände. Nur drei der grundstücksbestimmenden Gebäude (Hauptgebäude) sind anders gestaltet. Die Gebäude sind verputzt und in weißen/hellgrauen Farbtönen gehalten.

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

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

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

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

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

b) Dachformen und -farben

Die traditionelle Dachform auf Borkum ist das Walmdach und Krüppelwalmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist im Änderungsbereich vorhanden, jedoch nur noch relativ wenige. Weitestgehend hat sich bei Neubauten oder Umbauten das Satteldach durchgesetzt. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind aber bei Anbauten ebenfalls vorhanden. Einhäufige Gebäude sind für das Ortsbild störend und sollen auch zukünftig nicht zulässig sein.

Zur Vermeidung störender Elemente ist entsprechend der bestehenden Dachform der Hauptgebäude das Sattel- und Walmdach bzw. Krüppelwalmdach im Änderungsbereich festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°- 45° soll das Siedlungsbild, auch in den **Randbereichen**, weiterhin prägen. Als Farbtöne der Dachziegel oder Dachpfannen ist ziegelrot zu verwenden. Außerdem dürfen grauschwarze nicht glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien verwendet werden, die den festgesetzten RAL-Farbtönen zu entsprechen haben. 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.

Entsprechend der von alters her üblichen Bauformen sind auch in diesem Änderungsbereich weitestgehend Dachaufbauten ohne Drempele entstanden. Das bedeutet, dass direkt oberhalb der Decke des Gebäudes die Fußfette zu legen ist, auf der dann die Sparren befestigt werden. Bei dieser Bauform soll es auch zukünftig bleiben und somit sind Drempele unzulässig.

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

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

c) Außentreppen

Im Änderungsbereich gibt es keine Außentreppen zur Erreichbarkeit der Dachgeschosse. In der jüngsten Vergangenheit sind aber insbesondere im Kernbereich 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. 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.

d) Einstellplätze

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen die Vorgartenbereiche möglichst viel „Grün“ aufweisen, um ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild von Bebauung und begrünten Freiflächen zu erhalten. Zur Sicherstellung der begrünten Vorgartenbereiche, die zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist in diesem Grundstücksteil auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig. Dieser Einstellplatz sowie alle anderen Einstellplätze auf dem Baugrundstück dürfen

nicht vollversiegelt werden, deshalb sind nur Rasengittersteine und Pflasterungen mit hohem Fugenanteil zulässig. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung eines hohen Abflussbeiwertes und fördern die Grundwasserneubildung.

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

e) Einfriedungen

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

4. Verkehrsflächen

Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Der Änderungsbereich wird über die Straße Bantjedünen erschlossen. Die Straße unterliegt der allgemeinen Straßenverkehrsordnung ohne inseltypische verkehrliche Beschränkungen. Diese Straße Bantjedünen findet im Westen ihren Anschluss in der Kreuzung Bantjedünen, Ostfriesenstraße und Barbaraweg. Im Osten endet die Straße Bantjedünen vor dem Haus-Nr. 87 und wird als Rad- und Wanderweg nach Norden als Wanderweg Nr. 5 „Wald-dünenweg“ geführt.

Über den Barbaraweg erreicht man die Innenstadt. Die Ostfriesenstraße ist die Verbindungsstrecke zum Flugplatz im Nordosten und mit Anbindung an die Reedestraße im Süden wird die Reede Borkum (Alter Hafen) erreicht. Der Barbaraweg und die Ostfriesenstraße haben innerhalb des Verkehrssystems eine besondere Bedeutung und sind deshalb im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

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

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Buslinie auf der Ostfriesenstraße in Höhe des Barbaraweges. Der nächstgelegene Haltepunkt ist westlich des Änderungsbereichs H 5 „Geflügelhof“. Er ist in relativ kurzer Entfernung zu erreichen.

Ruhender Verkehr

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

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

5. Grünflächen

Der Siedlungssplitter „Bantjedünen“ zeichnet sich durch eine einseitige Bebauung entlang der Straße „Bantjedünen“ aus. Diese vor der Dünenkette vorhandene Bebauung hat von jeher Bestand und soll in Zukunft auch so bleiben. Nur im Osten wurde in den 80-ziger Jahren dieser Planungsgrundsatz durch die Bebauung des hinteren Grundstücks (Flurstück 3/134) durchbrochen. Dies ergab sich aber durch die vorhandene Erschließung, die bei den anderen Grundstücken nicht gegeben ist.

Die Bauplatztiefe wird überwiegend durch die Flurstücke bestimmt. Bei den Grundstücken, die von dieser prägenden Bauplatztiefe abweichen, wird der verbleibende hintere Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ oder „Wiese“ festgesetzt.

Die auf den privaten Grünflächen stehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Nach Abgang der Gebäude sind Neubauten jedweder Art unzulässig.

6. Dünenflächen

Im Westen des Änderungsbereiches sind Dünen, in denen jede Benutzung grundsätzlich unzulässig ist. Diese Dünen gehören auch teilweise zu einem gesetzlich geschützten Biotop und unterliegen gleichzeitig dem Schutz des § 30 BNatSchG. Diese Fläche wurde im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

7. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 4,55 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebauliche Werte:	gerundete Flächen in m ²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Sonstige Sondergebiete SO	29.857	2,99	66%
Grünflächen	3.179	0,32	7%
Straßenverkehrsflächen	12.087	1,21	27%
Dünen	344	0,03	1%
GESAMTFLÄCHE	45.467	4,55	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 eingehalten werden.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich in einem verordneten Wasserschutzgebiet „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“ in Kraft getreten am 31.10.1968. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung (Schutzzone III) des Wasserwerkes Borkum sind zu beachten. Nur geringe Teile der Flurstücke 3/82 und 3/83, Flur 1 befinden sich in der Schutzzone II.

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

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

2. Nationalpark, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet

Der Änderungsbereich liegt **nicht** im Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und unterliegt daher nicht den Verboten des Gesetzes. Die Grenzen des Nationalparks grenzen aber insgesamt direkt an den Änderungsbereich an, so dass die Belange der Schutzgebiete in die Abwägung einzustellen sind.

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

Die Umgrenzung des Nationalparks ist in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

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

3. Geschützte Biotope

Der rückwärtige Bereich angrenzend an die Flurstücke 3/135, 3/136 und 3/137 ist als „Düne“ festgesetzt. Dünen gehören zu den gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotopen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind verboten. Die in § 30 aufgeführten Biotope sind auch bereits dann geschützt, wenn sie (noch) nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft gem. § 14 (9) des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (NAGBNatSchG) eingetragen sind. Aufgrund des gesetzlichen Schutzes ist das geschützte Biotop nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Im Süden unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend sind geschützte Biotope vorhanden. Dabei handelt es sich um feuchte bis nasse Wiesen.

Die geschützten Biotope wurden nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

4. Bodenfunde

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.

VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

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

Folgende Hinweise zur Abwasserbeseitigung sollten beachtet werden:

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

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

Vorrangig sollen somit die dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB in absehbarer Zeit wieder gedeckt werden können und darüber hinaus die

Voraussetzungen für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere junger Inselbewohner, verbessert werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans fördert durch die Einschränkung der Ferienwohnungen und Nebenwohnungen den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel der 3. Änderung**.

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 3. 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 3. 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 Siedlungsrandbereiches und trägt zur allgemeinen Gestaltung des Ortsbildes bei.

VII. Abwägung: Umweltbelange

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

Eingriffsregelung

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Das gilt nicht für Bebauungspläne und seine Änderungen – wie in diesem Fall – wenn die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Das damalige Flurstück 3/101 war gesetzlich geschütztes Biotop GB-LER-1216-1 und wurde durch Teilung zu den Flurstücken 3/135, 3/136 und 3/137. Mit Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung sind für das Biotop Kompensationsmaßnahmen festgesetzt worden. Aufgrund der Zulassung der Ausnahmegenehmigung vom 29.03.2004 (Az.: I/41.51.07-H-2-III-Nr. 02) nach dem ehemaligen § 28a Abs. 5 NNatSchG ist das besonders geschützte Biotop aufgehoben worden. Mit dieser Ausnahme wurde ein Planungshindernis zur Schaffung von

Baugrundstücken beseitigt. Auf dieser Grundlage wurde das Flurstück 3/137 vor ca. 10 Jahren bebaut.

Als Kompensationsmaßnahme wurde festgesetzt, dass auf dem Flurstück 3/101 und der unmittelbar angrenzenden Düne (Teil des Flurstücks 3/114) die Beseitigung des japanischen Stauden-Knöterichs (*Reynoutria japonica*) vorzunehmen ist. Es ist hierbei sicherzustellen, dass sämtliche Pflanzenteile des Knöterichs fachmännisch entfernt und entsorgt werden. Dies ist durch regelmäßige Kontrollen dauerhaft zu gewährleisten. Die Umsetzung der Knöterichbeseitigung ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zwecks Abnahme schriftlich mitzuteilen.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde am 11.07.2017 ist festgelegt worden, dass mit dem Bebauen der Flurstücke 3/135 und 3/136, Flur 1 die Lage, Größe und der Zeitraum der Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 3/114 und die damit verbundene Beseitigungsfläche mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen ist. Diese Beseitigungsflächen sollten in der Nähe bzw. im Anschluss an die zu bebauenden Flurstücke liegen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7. Sie ist am 03.11.2005 Inkrafttreten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die BauNVO 1990 angewandt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans verändert nicht die Grundflächenzahl (GRZ).

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Die Grundfläche dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die Grundflächenzahlen. Deshalb ist in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann. Diese textliche Festsetzung wird in der 3. Änderung übernommen.

Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht.

Immissionsschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7:

- grenzt im Westen, Norden und Osten an die ausgedehnte Dünenlandschaft an,
- im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans setzt sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Aus diesem Grunde grenzen Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen zu den Schutzgebieten aneinander. Diese Sondernutzung umfasst auch diesen Teil der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden. Es hat aufgrund der Änderungsinhalte keine Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis d) und i) sowie j) BauGB.

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

Andere Umweltbelange

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

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe bis keine Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

VIII. Abwägung: private Belange

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer zum Bau von Ferienwohnungen werden zugunsten der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnungen sowie der Bereitstellung von Unterkünften für einen wechselnden Personenkreis zurückgestellt. Dies ist für die Sicherung von Wohnraum für die Inselbewohner und für den Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und der Fremdenverkehrsnutzung erforderlich. Durch diese Einschränkung ist aber dennoch die langfristige Nutzung der Grundstücke in dem Fremdenverkehrsort gesichert. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

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

IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

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

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

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

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

Um dieses Ziel auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Deshalb sind neue Ferienwohnungen weder als Gewerbebetriebe aller Ausrichtungen noch als untergeordnete Nebennutzung zur vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes noch als kleine Beherbergungsbetriebe zukünftig zulässig.

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

Der Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr wird weiterhin erfüllt, auch wenn zukünftig keine neuen Ferienwohnungen zugelassen werden. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Appartements ohne Selbstversorgung und Ferienwohnungen dient dem Fremdenverkehr mit der touristisch geprägten Wirtschaftsstruktur Borkums. Das vielseitige und attraktive Angebot für die Touristen auf der Insel wird sichergestellt. Die bestehende Nachfrage nach unterschiedlichen Unterkünften aller Preiskategorien wird abgedeckt.

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

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „sonstige Sondergebiete“ SO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die 3. Änderung gefördert.

Die 3. Änderung berücksichtigt den Erhalt der Kleinteiligkeit der Bebauung, das vorgegebene und zu wahrende Verkehrssystem und wirkt einer weiteren Versiegelung über das gebotene Maß hinaus entgegen. Es gilt den Status als Fremdenverkehrsort unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu fördern.

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

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sich ausschließlich am Bestand orientiert. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Ziel der Stadt Borkum ist auch die Erhaltung der Baustruktur für die künftigen Generationen. Durch rahmengebende Vorgaben in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) haben sich Neubauten in ihrer Erscheinungsform und Farbgebung einzupassen. Das ist ein wesentlicher Beitrag zur Baupflege dieses Siedlungssplitters.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, finden Beachtung. Bei dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Februar 2019

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 11. März 2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen.

Borkum, den 13.08.2020

Der Bürgermeister

gez. Jürgen Akkermann

Siegel

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Bantjedünen“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister