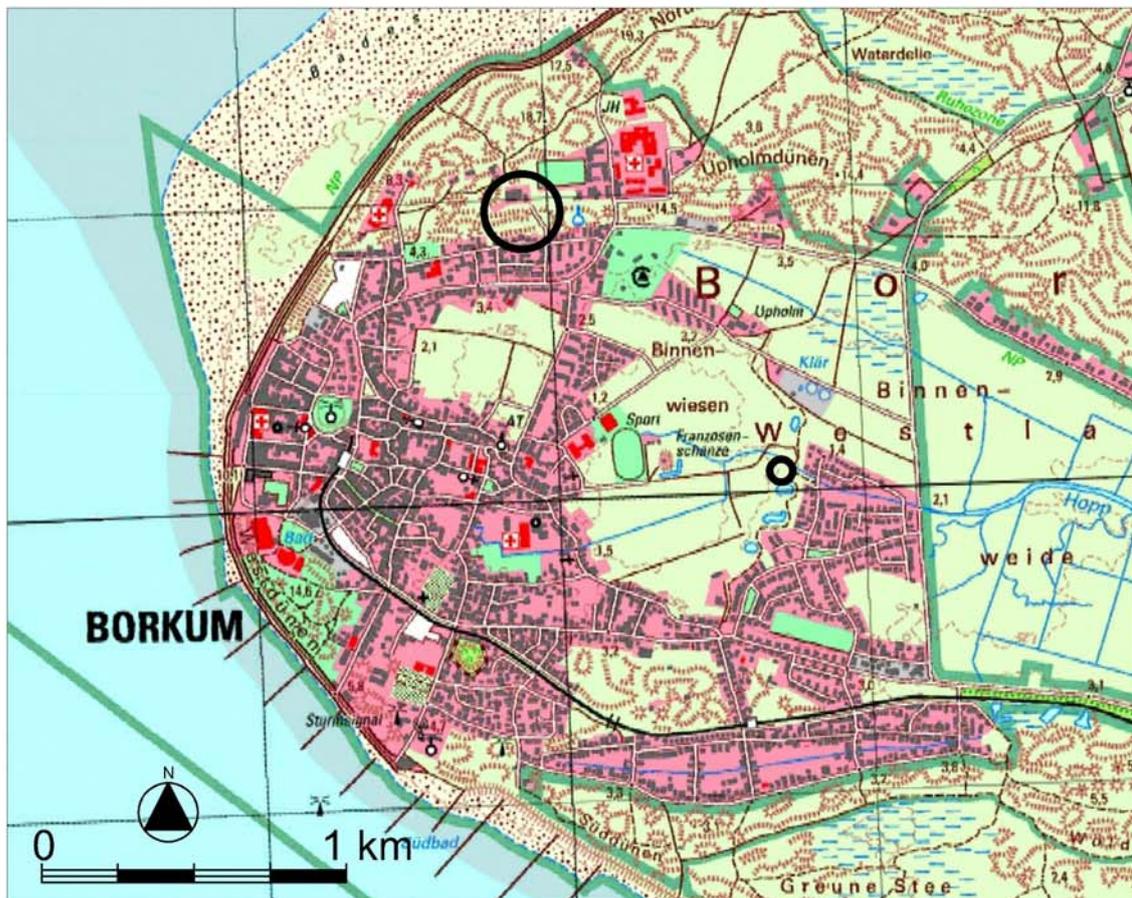


# Stadt Borkum Bebauungsplan Nr. 24A "Waterdelle" 1. Änderung und Erweiterung Begründung zur Satzung



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

**Bearbeitung:**

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

**- Abschrift -**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. Allgemeines</b>   | <b>3</b>  |
| 1. Lage im Stadtgebiet  | 3         |
| 2. Anlass der Planung   | 3         |
| 3. Ziel und Zweck der 1. Änderung und Erweiterung                                       | 3         |
| 4. Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bau | 5         |
| 5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs   | 6         |
| 6. Ziele der Raumordnung  | 7         |
| 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 7         |
| <b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>                                      | <b>8</b>  |
| 1. Bestandssituation und Bewertung  | 8         |
| 2. Altlasten  | 11        |
| <b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>                                   | <b>11</b> |
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung  | 11        |
| 2. Verkehrsflächen  | 12        |
| 3. Dünenflächen   | 12        |
| 4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft   | 13        |
| 5. Lärmschutz   | 13        |
| 6. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)                                | 14        |
| 7. Ver- und Entsorgung  | 15        |
| 8. Städtebauliche Werte   | 17        |
| <b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>  | <b>17</b> |
| 1. Bodenordnende Maßnahmen  | 17        |
| 2. Kosten der Stadt Borkum  | 17        |
| <b>V. Nachrichtliche Übernahmen</b>   | <b>17</b> |
| 1. Wasserschutzgebiet   | 17        |
| 2. Bodenfunde   | 18        |
| <b>VI. Abwägung</b>   | <b>19</b> |
| <b>Verfahrensvermerke</b>   | <b>20</b> |

## **I. Allgemeines**

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ besteht aus zwei Teilflächen. Teilfläche 1 liegt am Nordrand der Ortslage von Borkum. Sie umfasst das Gelände der Reitsportanlage. Sie befindet sich nördlich der Bebauung an der Geert-Bakker-Straße und ist über die Goedeke-Michel-Straße erschlossen.

Die Goedeke-Michel-Straße mündet in die südlich liegende Hindenburgstraße. Diese hat innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und stellt die Verteilerschiene zwischen der Innenstadt, dem Flughafen und dem Hafen der Stadt Borkum dar.

Die Teilfläche 2 (Ausgleichsfläche) der 1. Änderung und Erweiterung liegt südlich des Weges mit der Bezeichnung Franzosenschanze kurz vor dem Upholmdeich in Höhe der Straße Under de Diek. Es handelt sich um die östlichen Teile der Flurstücke 48, 49 und 50 in der Flur 15. Die Teilfläche 2 ist über die Franzosenschanze erreichbar. Es handelt sich um einen Teilabschnitt des ausgewiesenen Wanderweges Nr. 7 „Wiesenweg“.

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

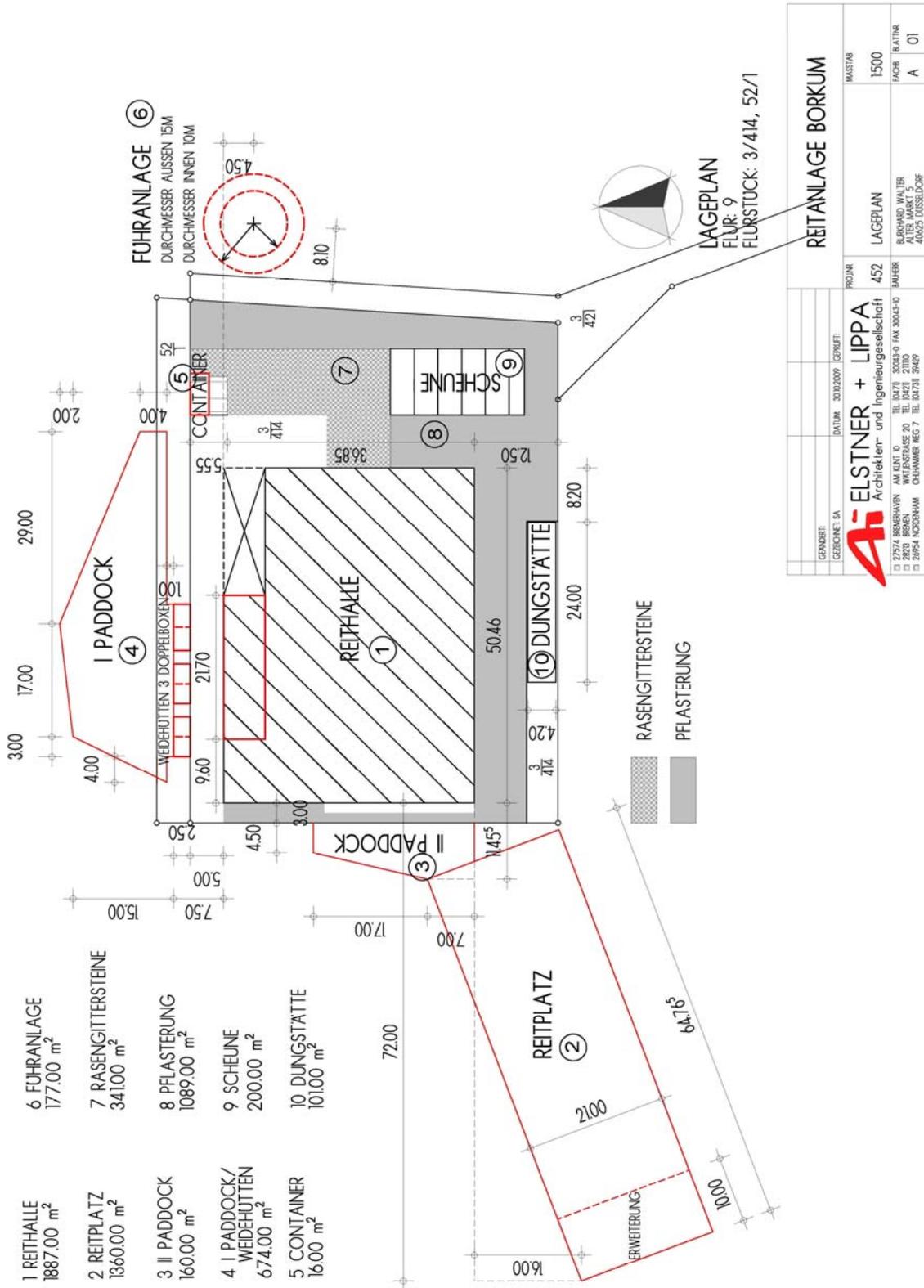
Anlass der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ ist die bereits eingeleitete städtebauliche Situation am Standort des Reitsportes festzuschreiben. Der Außenreitplatz wurde aufgrund der Dünentopografie anders realisiert wie im Bebauungsplan Nr. 24A festgesetzt. Die Außenlauffläche (Paddock II) für die Ponys liegt teilweise außerhalb des ursprünglichen Plangebietes. Der Paddock I mit den Weidehütten liegt gänzlich außerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches. Die Freilaufführanlage für die Pferde liegt in den festgesetzten Dünenflächen. Auch liegen Teilflächen, die befestigt worden sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Reitsportanlage von Borkum wurde 2008 von den Wirtschaftsbetrieben der Stadt NSHB Borkum GmbH verkauft. Der neue Eigentümer hat in Abstimmung mit dem Landkreis Leer die Reitsportanlage erweitert und ausgebaut.

### **3. Ziel und Zweck der 1. Änderung und Erweiterung**

Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ ist die Einrichtungen des Reitsportes zu sichern, da sie ein touristisches Ergänzungsangebot für das Nordseeheilbad Borkum darstellen.

Zweck der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A ist die Erfassung sämtlicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Gelände des Reitsportes. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen.



Zur Umsetzung der Ziele und Zwecke hat der Rat der Stadt Borkum in seiner Sitzung am 04.05.2010 beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

#### **4. Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird die 1. Änderung und Erweiterung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Stadt kann das vereinfachte Verfahren anwenden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von EU-Schutzgebieten bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Nutzung ist im Wesentlichen bereits vorhanden bzw. zulässig. Die Das sonstige Sondergebiet (SO) wird für den Pferdesport geringfügig erweitert. Dabei wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht geändert. Diese geringfügige Erweiterung berührt die Grundzüge der Planung daher nicht.
- Auf den sonstigen Sondergebieten (SO) mit den Zweckbestimmungen „Reitsport“, „Reitplatz“, „Führanlage“ und „Auslaufläche“ können keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden.
- EU-Schutzgebiete wurden bisher nicht beeinträchtigt. Dabei bleibt es.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

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

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach „Anlage 1“ § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach*

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

Im Rahmen dieses Verfahrens wird von der rechtlichen Möglichkeit auf den Verzicht nach § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Es erfolgt somit gleich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## **5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Mit der 1. Änderung und Erweiterung wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ überplant. Er ist seit dem 17.10.1988 rechtsverbindlich.

Die Erweiterung des Bebauungsplans ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Pferdesports notwendig. Die Erweiterungen der Außenanlagen (Teilfläche 1) ergänzen das sportliche Angebot für den Pferdesport. Sie sind bereits vorhanden und wurden daher in den Geltungsbereich einbezogen. Die Teilfläche 2 ist als Ausgleichsfläche mit aufgenommen worden.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilfläche 1 wird begrenzt:

- im Süden, Westen und Norden von Dünen und
- im Osten grenzt teilweise der Sportplatz des TuS Borkum mit den Flurstücken 3/106 und 3/110 an. Hier befindet sich der Bebauungsplan Nr. 24 „Waterdelle“, der am 14.09.2007 in Kraft getreten ist. Ansonsten sind hier auch Dünen.

Im Süden des Änderungsbereiches in einer Entfernung von rd. 100 m ist die Bebauung auf der Nordseite der Geert-Bakker-Straße. Dieser Bereich liegt im Bebauungsplan Nr. 36 „Hindenburgstraße / Geert-Bakker-Straße“, 2. Änderung. Er ist seit dem 21.09.2001 in Kraft. Die Abstandsfläche gehört ebenfalls zur Dünenlandschaft.

Im Norden sind in den Dünen drei einzelne Wohngrundstücke zum Teil auch mit Fremdenbeherbergung.

Die Teilfläche 2 liegt östlich der Siedlungsfläche Ostland in mitten einer großflächigen Weidenlandschaft.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ ergibt sich aus der Planzeichnung selbst. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

An die Reitsportanlage grenzen nur Dünen und im Osten der Sportplatz des TuS Borkum an. Die SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ im Bebauungsplan Nr. 36 liegen deutlich abgesetzt vom Änderungsbereich. Außerdem sind Dünen bis zu einer Höhe von rd. 12 m vorgelagert. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich daher durch den Reitsport nicht.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.

## **6. Ziele der Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 2006 (RROP) ist zu beachten. Die Stadt Borkum ist Grundzentrum und hat die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Aufgrund der insularen Lage hat Borkum keinen Bezug zu Nachbargemeinden. Zu beachten ist das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Ansonsten gibt es keine bedeutenden Aussagen des RROP, die zu beachten sind. Die Teilfläche 2 liegt innerhalb der Binnenwiesen südlich der Franzosenschanze am Upholmdeich in Höhe der Straße Under de Diek.

## **7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die 1. Änderung und Erweiterung entspricht in ihren Grundzügen der genehmigten 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit der Bekanntmachung vom 01.10.1990 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan, beinhaltet für die Teilfläche 1 die Darstellung der Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Reitsport“. Der Reitplatz ist als Grünfläche für den Reitsport dargestellt.

Die Teilfläche 2 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geringen Abweichungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Damit ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein „Entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan gegeben.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild von der Teilfläche 1 – Bildflug 01. April 2011

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Bestandssituation und Bewertung

#### Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Die Teilfläche 1 ist von der Hindenburgstraße über die Goedeke-Michel-Straße erreichbar. Die Reithalle mit den angegliederten Anlagen und Einrichtungen liegt im Bereich mit der Flurbezeichnung „Dodemannsdelle“.

Der Bereich ist durch die Reithalle, die Scheune und die angrenzenden Anlagen für den Pferdesport geprägt. Am Nord- und Südrand der Reithalle sind Pferdeboxen integriert. Im westlichen Gebäudeteil sind zwei Wohnungen und ein Apartment. Sie werden ausschließlich als Personalwohnungen für den Stallmeister, der Stalleitung und für Saisonkräfte genutzt. Im Südwesten befinden sich weitere Räume für den Reitsport, wie z. B. Sattelkammer, Club- und Zuschauerraum, Futterplatz etc.

Die Freiflächen werden als Reitplatz, Außenlaufflächen (Paddock) und Führanlage genutzt. Die Flächen um die Reithalle herum sind gepflastert bzw. mit Rasengittersteinen versehen.

Vegetation ist entsprechend dem Bestand im Änderungsbereich nur in sehr geringer Flächenausdehnung vorhanden.



Blick auf den Reitplatz



Blick auf die Scheune

Die Teilfläche 2 liegt südlich der Franzosenschanze innerhalb der Binnenwiesen. Sie ist Bestandteil einer ausgedehnten Weidelandschaft.

#### Naturräumliche Einordnung

Die Teilfläche 1 und 2 liegen in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“.

### Boden

Das Gelände der Teilfläche 1 ist annähernd eben und liegt auf einer Höhe von 5,0 m üNN. Die im Süden angrenzenden Dünen weisen Höhen bis zu 12 m üNN aus. Die Teilfläche 1 liegt in einem ausgewiesenen Bereich für schutzwürdigen Boden (seltene Böden), die eine besondere Relevanz im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz darstellt.

Die Teilfläche 2 ist eben und weist eine durchschnittliche Höhe von ca. 1,5 m üNN aus.

### Bewertung

Im Bereich der anthropogen überprägten Bereiche (Bebauung, Reitplatz und Außenlauf-  
flächen usw.) steht Sandboden an. Die Fläche des Reitplatzes ist eben. Sie ist für den Reitbe-  
trieb bereits um 10 m nach Westen erweitert worden.

### Grund- und Oberflächenwasser

In den unbefestigten Bereichen versickert der Niederschlag relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Ein Graben verläuft östlich der Teilfläche 2.

### Bewertung

Die Freiflächen der Teilfläche 1 besitzen eine allgemeine Bedeutung für die Grundwasser-  
neubildung.

Durch das geringe Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist das potentielle Stoffein-  
tragsrisiko aufgrund der geringen Nutzungsintensität auch als relativ gering zu bezeichnen.  
Insgesamt ergibt sich im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeu-  
tung.

### 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 Fest-  
land lange durchschnittliche Sonnenscheindauer, höhere Windstärken und geringe Jahresnie-  
derschläge. Darüber hinaus kommt es nur zu niedrigen Schwankungsbreiten im Temperatur-  
verlauf innerhalb eines Jahres sowie zu nur wenigen Frosttagen. Die Intensität der Sonnenein-  
strahlung 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).

### Bewertung

Da die Bebauung und Versiegelung vorhanden sind, ergeben keine Abweichungen vom  
Hochseeklima.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich der Teilfläche 1 gibt es einen geringen Anteil mit Gras bestandenen  
Flächen. Die angrenzenden ausgedehnten Dünenflächen, die nach § 30 BNatSchG i. V. mit

§ 24 NAGBNatSchG geschützt sind, haben für Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der teils üppigen Vegetationsbestände eine besondere Wertigkeit.

Die Teilfläche 2 ist Weideland innerhalb der Binnenwiesen.

#### Bewertung

Die befestigten Flächen (Bebauung, Funktionsflächen für den Reitsport etc.) und die für den Reitsport benötigten Freiflächen sind für die Arten und Lebensgemeinschaften von geringer bis allgemeiner Bedeutung.

Das Weideland in der Teilfläche 2 soll aufgewertet werden.

#### Landschaftsbild

Die Freiflächen in der Teilfläche 1 mit der umgebenen Vegetationsstruktur sind aufgrund ihrer Ausprägung für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Die Reithalle fügt sich in die Umgebung ein und ist aufgrund des Dünenreliefs nur bedingt wahrnehmbar.

## **2. Altlasten**

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum und der Landkreis Leer besitzen, sind Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereichen der Teilfläche 1 und 2 nicht bekannt.

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

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

Die Flächen der Teilfläche 1 dienen ausschließlich dem Pferdesport dabei soll es auch bleiben. Neben den Reitsportanlagen werden auch die erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung und Pflege der Pferde vorgehalten.

Die Reitanlage mit der Reithalle und den im westlichen Gebäudeteil angegliederten betriebsbezogenen Wohnungen sind von den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Borkum NSHB Borkum GmbH 1988/89 errichtet worden. Die Reitanlage insgesamt wurde 2008 an einen Privatbetreiber veräußert.

Die Art dieser baulichen Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb ist hier ein „sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Flurstücke 52/1 und 3/414, Flur 9, mit der Reithalle und der Scheune sind als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ festgesetzt. Dies entspricht dem bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 24A festgesetzten SO-Gebiet.

Auch die Bebaubarkeit dieser Fläche ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 aus dem ursprünglichen Plan übernommen worden. Aufgrund der bestehenden Versiegelung durch Pflasterung und der Befestigung mit Rasengittersteinen ist der Versiegelungsgrad in diesem

Bereich höher als 0,6. Diese zusätzliche Versiegelung ist bei der 1. Änderung und Erweiterung zu berücksichtigen.

Der bestehende Bebauungsplan von 1988 setzt sich noch nicht mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auseinander. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf zukünftig die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Mit der 1. Änderung und Erweiterung ist zur Erfassung der Bestandsversiegelung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu 25 vom Hundert überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen sind nicht zugelassen.

Zur Begrenzung der Höhe der Reithalle ist die Firsthöhe mit 8,0 m vorgegeben. Damit fügt sich die Halle in die nähere Umgebung gut ein. Die Bezugsebene für die Firsthöhe ist die Oberkante der Straßendecke der Geodecke-Michel-Straße vor dem Flurstück 3/414.

Der Reitplatz, die Führenanlage und die Auslauflächen sind notwendige nicht versiegelte Außenflächen für den Reitsport. Deshalb sind sie als sonstige Sondergebiete (SO) mit diesen Zweckbestimmungen festgesetzt. Andere Nutzungen sind hier nicht zulässig.

## **2. Verkehrsflächen**

Die Teilfläche 1 wird von der Hindenburgstraße aus über die Goedeke-Michel-Straße erschlossen. Die Hindenburgstraße hat eine besondere Bedeutung innerhalb des Verkehrssystems. Sie stellt die Verbindung zwischen der Innenstadt und der Reede sowie dem Flugplatz dar.

Von der Goedeke-Michel-Straße führt der Wanderweg 2 „Dünenweg“ durch die Dünenlandschaft von Borkum.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Buslinie auf der Hindenburgstraße, die am Südrand, außerhalb des Plangebietes verläuft. Der nächstgelegene Haltepunkte H 3 liegt im Einmündungsbereich Hindenburgstraße / Richthofenstraße und ist in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn am Georg-Schütte-Platz ist ca. 1,3 km entfernt.

Die Teilfläche 2 ist über den landwirtschaftlichen Weg Franzosenschanze erschlossen. Er ist Teil des ausgezeichneten Wanderweges Nr. 7 „Wiesenweg“.

## **3. Dünenflächen**

Die Flächen beiderseits der Goedeke-Michel-Straße sind entsprechend dem Bestand als Dünengelände festgesetzt. Außerdem ist die Fläche nördlich des Reitplatzes als Dünengelände festgesetzt. Diese Fläche war im ursprünglichen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt. Da der Reitplatz anders realisiert wurde, kann diese Fläche dem Bestand entsprechend wieder dem Dünengelände zugeordnet werden.

Diese Dünen sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotop.

#### **4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für die Nutzungen in der Teilfläche 1, die nicht durch den ursprünglichen Bebauungsplan abgedeckt sind, sind Ausgleichsmaßnahmen in geringem Umfang erforderlich.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer am 13.12.2012 kann ein „externer“ Ausgleich südlich des Weges Franzosenschanze erfolgen. Hier gibt es nährstoffreichen Nasswiesen, die als gesetzlich geschützte Biotop festgesetzt sind. Innerhalb der Teilfläche 2 soll sich ebenfalls eine Nasswiesenvegetation entwickeln. Dafür darf die Fläche nicht mehr bewirtschaftet werden. Sie ist damit den angrenzenden Biotopen zugeordnet. Die Erweiterung der Nasswiesen stellt eine Bereicherung für den Naturhaushalt dar und bietet eine zusätzliche Stätte für Brut- und Gastvögel. Die Teilfläche 2 ist deshalb als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

#### **5. Lärmschutz**

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

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Kurbereich, der geschlossenen Ortslage und der Badestrände hat die Stadt Borkum mit Ratsbeschluss vom 24.02.1997 die „Borkumer Lärmbekämpfungs- und Gefahrenabwehrverordnung“ (Antilärm-VO) beschlossen. Diese Verordnung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems am 24.02.1997 in Kraft. Die 1. Änderung der Antilärm-VO ist am 31.07.2001 in Kraft getreten.

In der Antilärm-VO sind im § 3 die einzuhaltenden Ruhezeiten vorgegeben und im § 4 wird zur Rücksicht auf die besonderen gesundheitsfördernden Aufgaben eines Heilbades hingewiesen, dass kein anderer durch Lärm beeinträchtigt oder sonst gesundheitlich gefährdet wird.

Im § 4 Abs. 2 ist Folgendes geregelt:

*(2) Störender Lärm im Sinne dieser Verordnung ist jedes Geräusch an der Grenze des benachbarten Grundstückes, das folgende Emissionsrichtwerte überschreitet:*

*während der Ruhezeiten* 35 dB(A)

*während der übrigen Zeit* 45 dB(A)

*Das Messverfahren richtet sich nach bundeseinheitlichen Bestimmungen. Die Emissionsrichtwerte gelten nicht für den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Straßenverkehrsordnung (StVO) – jeweils geltende Fassung.*

Die Antilärm-VO ist im Allgemeinen zu beachten.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)**

Die gemeindliche Bauleitplanung hat gemäß § 1 BauGB die Belange und die umweltbezogenen Belange des Umweltschutzes in besonderer Weise zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) als umweltschützende Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A umfasst einen größeren räumlichen Geltungsbereich als der ursprüngliche Bebauungsplan.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A werden die Flächen für die Reitsportnutzung neu geordnet.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) wird die Grundflächenzahl (GRZ) nicht geändert, so dass nach dem Naturschutzrecht kein Eingriff besteht. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen einschließlich der Pflasterungen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Ein Eingriffstatbestand ergibt sich durch die Erweiterung des Reitplatzes in westlicher Richtung um 10 m außerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 24A. Hier wurde ein Eingriff in ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 24 NAGBatSchG vorgenommen. Auch wenn in diesem Fall bei der Erweiterung des Reitplatzes in die oberste Schicht von etwa 5 cm Stärke abgetragen und durch reinen Sand ersetzt wurde, um Verletzungsgefahren der Pferde durch Wurzeln und Steine auszuschließen. Die Erweiterung wurde anschließend eingezäunt. Der Eingriff weist eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> aus, die es auszugleichen gilt.

Darüber hinaus ist nordöstlich der Reithalle eine Führanlage errichtet worden. Auch hier wurde in die natürliche Dünenstruktur eingegriffen. Die Fläche befindet sich zwar in dem Bebauungsplan Nr. 24A „Waterdelle“ ist aber als Dünenfläche festgesetzt. Durch die Beseitigung des Dünenbereichs ist ein Eingriff entstanden, der auszugleichen ist. Die Fläche hat eine Größe von 180 m<sup>2</sup>.

Der Landkreis Leer gibt in der Stellungnahme vom 06.07.2009 folgenden Hinweis, dass durch entsprechende Anträge und baurechtliche bzw. naturschutzrechtliche Genehmigungen eine Legalisierung des geschaffenen Zustandes herbeigeführt werden kann. Es sind hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der Führanlage und die Vergrößerung des Reitplatzes zu erfüllen. Auf der Basis wird dann eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei entsprechender Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft in

Aussicht gestellt. Diese Vorgehensweise der Planung erfolgt mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“.

Bei der Beurteilung des Eingriffs ist die Betrachtung der Wertstufen nach dem Zustand vor dem Eingriff der Ansatz. Nach der „Wertstufen und der Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“ (Information d. Naturschutz Niedersachsen, 24 Jg. Nr. 4, 2004) werden offene Binnendünen nach den Wertstufen V/IV beurteilt. Nach dem jetzigen geschaffenen Zustand (Erweiterung des Reitplatzes und Führanlage) ist die Wertstufe II heranzuziehen. Das bedeutet, dass um mindestens 2 Wertstufen eine Kompensation zu erfolgen hat. Der Eingriff wurde auf einer Fläche von 280 m<sup>2</sup> (100 + 180) vollzogen. Bei dem Ausgleich um 2 Wertstufen ergibt das 560 m<sup>2</sup> (=280 x 2), die es zu kompensieren gilt.

Als Ausgleich soll die Teilfläche 2 aus der Nutzung herausgenommen. Hier soll sich eine Nasswiesenvegetation entwickeln, wie im angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Leer, untere Naturschutzbehörde am 13.12.2012 abgestimmt worden:

- Die Fläche darf nicht mehr genutzt werden. Durch die unterlassene Bewirtschaftung soll erreicht werden, dass sich die in unmittelbarer Nähe befindliche Vegetation einer Nasswiese auch auf der Kompensationsfläche ausbreiten und entwickeln kann.
- Die Kompensationsfläche ist durch eine Zaunanlage mit Eichenspaltpfählen von den restlichen Flächen abzugrenzen.

Der Landkreis Leer hat in seiner Stellungnahme vom 21.01.2013 den Kompensationsfestsetzungen grundsätzlich zugestimmt.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 631 m<sup>2</sup>. Sie stellt eine Bereicherung für den Naturhaushalt dar und bietet eine zusätzliche Stätte für Brut- und Gastvögel. Außerdem entsteht eine Biotopvernetzung mit den geschützten Biotopen (Nasswiesen und Kolken).

Damit sind die Kompensationsanforderungen in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der 1. Änderung und Erweiterung in besonderer Weise beachtet worden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Teilfläche 1 ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung sind die Wirtschaftsbetriebe NSHB Borkum GmbH, Segment Stadtwerke (WBB). Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Als Löschwasserversorgung werden 48 m<sup>3</sup>/Std. vorausgesetzt, wobei die Mengen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die nächsten Hydranten befinden sich in der Geert-Bakker-Straße keine 150 m entfernt. Die Versorgung mit Lösch-

wasser ist gesichert. Nach dem Hydrantenplan der Freiwilligen Feuerwehr Borkum (Stand 2011) reichen die vorhandenen Hydranten aus. Die noch vorhandenen Oberflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr auf Unterflurhydranten umgestellt.

#### Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt ebenfalls durch die WBB.

#### Abfallbeseitigung

Träger der zentralen Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer. Die regelmäßige Müllabfuhr erfolgt durch private Firmen im Auftrage des Landkreises Leer und ist damit sichergestellt.

#### Abwasserbeseitigung

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die Kläranlage der Stadt Borkum ist für 46.000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Mit Stand vom 30.06.2012 sind 40.000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Die ordnungsgemäße Entsorgung der Teilfläche 1 ist sichergestellt.

#### Oberflächenentwässerung

Die Teilfläche 1 ist an das Oberflächenentwässerungssystem (Mischsystem) der Stadt Borkum angeschlossen. Die Unterhaltung obliegt der Stadt.

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen 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. Sie ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Die Stadt Borkum greift im Rahmen der Kanalerneuerung die Anregung des Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich vom 04.07.2007 zur Entflechtung des Mischsystems auf, zumal diese Maßnahme auch über EFRE-Mittel bezuschusst werden.

Die Stadt Borkum hat die Kanalbefahrung für die gesamte Ortslage durchführen lassen. Nach Vorlage der hydraulischen Berechnung wird festgelegt, welche baulichen Maßnahmen einzuleiten und in welchen Leitungsabschnitten Sofortmaßnahmen durchzuführen sind. In dem Zusammenhang wird auch eine Entflechtung des Mischsystems angestrebt.

#### Gas-Versorgung

Die Gas-Versorgung nimmt die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE), Betriebsabteilung Norden, wahr. Die Versorgung mit Gas ist auf der Insel sichergestellt.

#### Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

## 8. Städtebauliche Werte

| Städtebaul. Werte:        | gerundete<br>Flächen in m <sup>2</sup> | gerundete<br>Flächen in ha | Anteil an der<br>Gesamtfläche |
|---------------------------|--|----------------------------|-------------------------------|
| Teilfläche 1              |  |                            |                               |
| Sonstiges Sondergebiet SO | 7.109                                  | 0,71                       | 54%                           |
| Straßenverkehrsflächen    | 1.098                                  | 0,11                       | 8%                            |
| Dünen                     | 4.304                                  | 0,43                       | 33%                           |
| Teilfläche 2              |  |                            |                               |
| Maßnahmenfläche           | 631                                    | 0,06                       | 5%                            |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>       | <b>13.142</b>                          | <b>1,31</b>                | <b>100%</b>                   |

## IV. Durchführung des Bebauungsplans

### 1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

### 2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

## V. Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Wasserschutzgebiet

Die Teilfläche 1 und 2 befinden sich in einem verordneten Wasserschutzgebiet „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“ in Kraft getreten am 31.10.1968. Die Teilfläche 1 liegt in der Schutzzone II und die Teilfläche 2 in der Schutzzone III. Die Auflagen der Schutzonenverordnung (Schutzzone II) des Wasserwerkes Borkum sind zu beachten.

Die Bereiche innerhalb der Schutzzone II sind besonders kritisch zu betrachten. Neubebauungen sowie zahlreiche andere Nutzungen und Handlungen in diesem Bereich entsprechen nicht den grundsätzlichen Bestimmungen des Wasserschutzgebietes und sind daher im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen:

- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (Glykol etc.) ist nicht zulässig. Erdaufschlüsse von mehr als 3 m Tiefe sind der unteren Wasserbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen.

- Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m<sup>3</sup> nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.
- Brunnen zur Förderung von Grundwasser sind innerhalb der Schutzzone II unzulässig.
- 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.

Der Landkreis Leer führt in der Stellungnahme vom 19.08.2011 aus, dass die vorhandenen Pferdeboxen sowie die Dungstätte innerhalb der Schutzzone II aus wasserbehördlicher Sicht kritisch zu betrachten sind und nur im Hinblick auf ihren Bestandsschutz hinnehmbar. Der Abstand zu den nächstgelegenen Trinkwasserbrunnen der Stadtwerke Borkum beträgt lediglich 600 m. Eine Ausweitung dieser baulichen Anlagen ist mit dem Wortlaut der Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar. Der massive Eintrag von Nitraten in das Grundwasser durch Pferdedung ist durch entsprechende Vorkehrungen zu vermeiden.

## **2. Geschützte Biotope**

Überwiegende Teile der Teilfläche 1 sind durch Dünen geprägt. Diese Dünen sind gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Sie werden in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft § 14 Abs. 9 NAGBNatSchG eingetragen. Das Verfahren zur Eintragung in dieses Verzeichnis dauert einige Zeit. Daher gibt es derzeit Biotope, die noch nicht in das Verzeichnis eingetragen sind. Trotzdem sind die Biotope geschützt und nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblich Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können. Dies gilt auch, wenn das gesetzlich geschützte Biotop noch nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft § 14 Abs. 9 NAGBNatSchG eingetragen worden ist.

Westlich des Upholmdeiches gibt es eine Vielzahl von gesetzlich geschützten Biotopen. Deshalb bietet sich die Teilfläche 2 auch als Kompensationsfläche an. Es kommt damit zu einer Biotopvernetzung der jeweils geschützten Bereiche untereinander. Die gesetzlich geschützten Biotope, die in der Nähe der Teilfläche 2 liegen, sind nachrichtlich übernommen worden.

## **3. Bodenfunde**

Die „Ostfriesische Landschaft“ weist als archäologischer Dienst auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde hin.

Folgender Hinweis ist auch Inhalt der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans:

*„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege – oder Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden.*

*Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiter oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“*

## **VI. Abwägung**

Mit der 1. Änderung und Erweiterung werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans innerhalb der Teilfläche 1 entsprechend der derzeit bestehenden Reitsportanlage neu geordnet. Alle baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie die Außenanlagen sind bereits vorhanden.

Diese Anlagen und Einrichtungen dienen dem Fremdenverkehr und fördern den sanften Tourismus auf der Insel Borkum.

Nicht durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 24A „Waterdelle“ abgedeckte Änderungen sind die Verlängerung des Reitplatzes um 10 m und die Errichtung der Führenanlage innerhalb der ehemaligen Dünenfläche. Diese Änderungen stellen einen Eingriff dar, der auszugleichen ist. Innerhalb der Teilfläche 1 ist ein Ausgleich nicht möglich. Daher muss die Kompensation des Eingriffs „extern“ erfolgen.

Dieser Ausgleich erfolgt innerhalb der Teilfläche 2. Hier soll sich im Anschluss an ein gesetzlich geschütztes Biotop eine Nasswiesenvegetation entwickeln. Damit sind die Kompensationsanforderungen in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der 1. Änderung und Erweiterung in besonderer Weise beachtet worden.

Das Landschaftsbild ist durch die Reitsportanlage nicht beeinträchtigt, da sie gut in das bewegte Dünengelände eingebunden ist.

Immissionsschutzrechtlich bestehen keine Beeinträchtigungen, da die schutzwürdigen Nutzungen deutlich vom Änderungsbereich abgesetzt sind und bis zu 12 m hohe Dünen dazwischen liegen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A mit den Teilflächen 1 und 2 liegt in einem Gebiet, in dem die Rechtsverordnungen nach § 48 Abs. 1

BImSchG festgelegten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Der Schutzanspruch entsprechend § 50 BImSchG ist bei der Planung gewährleistet.

Die großflächigen Grünflächen und die Dünenbereiche mit den hohen Vegetationsanteilen in der Teilfläche 1 haben aufgrund der Stadtrandlage eine besondere bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die bestehende Nutzung entstehen keine Beeinträchtigungen für die Arten und Lebensgemeinschaften.

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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich bei der Teilfläche 1 um eine bereits bebaute Fläche am Stadtrand. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt die Planung den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

### **Verfahrensvermerke**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Februar 2013

gez. Kreutz

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

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 24.04.2013 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 07.05.2013

gez. i. V. Pahl

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24A „Waterdelle“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister