

# Stadt Borkum

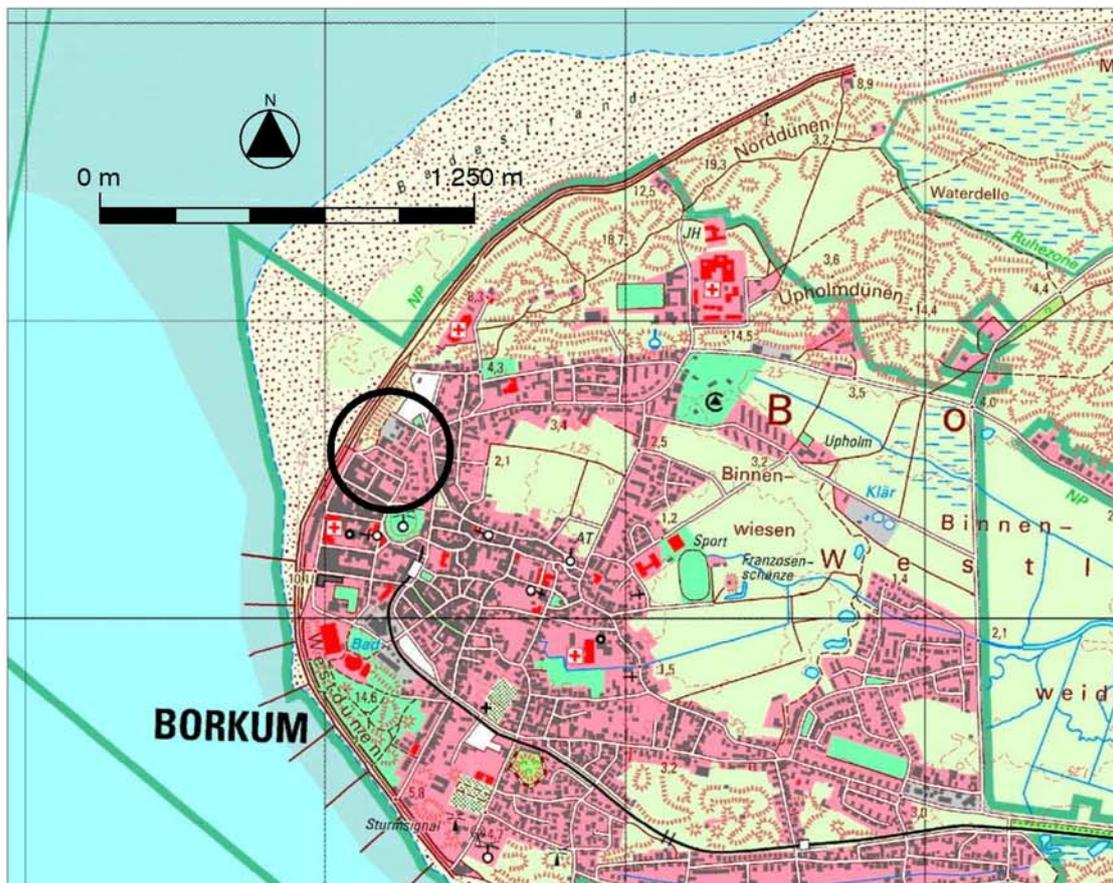
## Bebauungsplan Nr. 30

### "Am Westkaap"

#### 3. Änderung

#### Mit örtlicher Bauvorschrift

#### Begründung zur Satzung



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

Bearbeitung:

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

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

**- Abschrift -**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b>	<b>4</b>
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Konzeptionelle Grundlage der Planung	5
4. Begrifflichkeiten	9
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	10
7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans	11
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	11
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	12
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	12
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	13
<b>II. Rahmenbedingungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	14
2. Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange	17
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	18
<b>III. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>18</b>
1. Art der baulichen Nutzung	19
2. Maß der baulichen Nutzung	25
3. Örtliche Bauvorschrift	27
4. Erhaltungssatzung	32
5. Verkehrsflächen	32
6. Dünenflächen	33
7. Städtebauliche Werte	34
<b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>34</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	34
2. Kosten der Stadt Borkum	34
3. Auswirkungen	34
<b>V. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>34</b>
1. Wasserschutzgebiet	34
2. Wasserstraßengesetz	35
3. Küstenschutz	35
4. Denkmalschutz	35
5. Bodenfunde	36
6. Geschütztes Biotop	36
<b>VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b>	<b>36</b>
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	36

2.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	37
3.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	37
4.	Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	37
5.	Belange der Wirtschaft	37
<b>VII.</b>	<b>Abwägung: Umweltbelange</b>	<b>37</b>
1.	Eingriffsregelung	38
2.	Immissionsschutz	38
3.	Andere Umweltbelange	39
<b>VIII.</b>	<b>Abwägung: private Belange</b>	<b>39</b>
<b>IX.</b>	<b>Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>40</b>
	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>42</b>

## I. Allgemeines

### 1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“, 3. Änderung liegt nördlich des neuen Leuchtturms zwischen der Gorch-Fock-Straße und dem Oppermannspad. Im Westen begrenzt die Bürgermeister-Kieviet-Promenade den Änderungsbereich. Im Osten endet der Geltungsbereich an der Ostgrenze der bebauten Grundstücke der Straßen Am Westkaap und Riffstraße.

Ab dem Einmündungsbereich Hindenburgstraße/Oppermannspad Richtung Osten hat die Hindenburgstraße innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und stellt die Verteilerschiene zwischen der Innenstadt, dem Hafen und dem Flugplatz der Stadt Borkum dar.

### 2. Anlass der Planung

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

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

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

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

Verdrängung zu Ungunsten der Inselbewohner ein, dem muss planungsrechtlich begegnet werden.

Durch den bevorzugten Bau von Ferienwohnungen reagiert der Wohnungsmarkt nicht auf den stetigen Bedarf nach Dauerwohnungen. Hier stehen ausschließlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Ferienwohnungen sind deutlich gewinnbringender als Dauerwohnungen. Diesem städtebaulichen Gefährdungspotential begegnet die Stadt durch gezielte Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“.

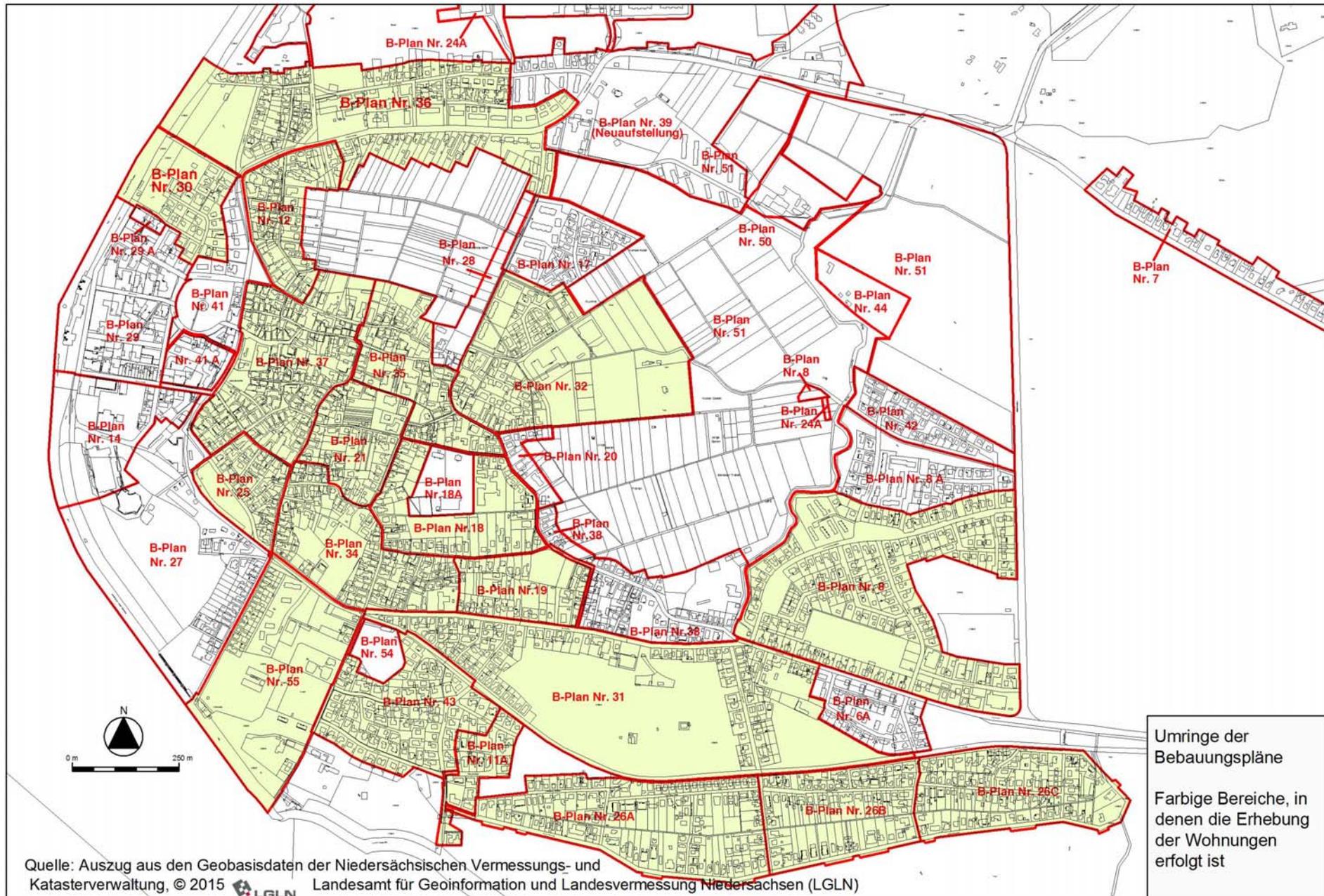
Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept der Dorferneuerungsplanung enthält das „Kleine Kaap“ mit den unmittelbaren Umgebungsbereich auf den Dünenwall und gibt Orientierungshilfen im Sinne eines Leitbildes vor und formuliert konkrete Handlungsansätze und Entwicklungsmaßnahmen für diesen Teil des Änderungsbereiches der Dorferneuerungsplanung. Soweit die Planungsansätze des Leitbildes für die Bauleitplanung relevant sind, werden diese berücksichtigt. Die Dorferneuerungsplanung wurde von der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden, ausgearbeitet.

Darüber hinaus sollen die Baustruktur und die Baugestaltung in diesem Siedlungsrandbereich mit direktem Anschluss an die historische Bäderarchitektur am Hauptstrand in der Nähe des historischen Ortskerns erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV), die bereits Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ist, neu gefasst. Hier am Siedlungsrand soll die ÖBV rahmengebende Gestaltungselemente festlegen.

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

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

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



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

Auswertung der Erhebungsbögen im Ortskern							
B-Plan Nr.	Erhebung bis	Erhebungsergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbstgenutzte Wohnungen	Mietwohnungen	Ferienwohnungen	%-Anteil der Ferienwohnungen
12	Oktober 2016	100	307	34	51	222	72 %
18	Herbst 2011	100	132	46	13	73	55 %
19	Frühjahr 2011	100	89	36	5	48	54 %
21	März 2016	100	104	34	9	61	59 %
25	Mai 2014	100	128	33	13	82	64 %
34	Juni 2016	100	285	62	55	167	59 %
35	Juni 2016	100	241	50	36	155	64 %
37	September 2015	100	666	115	84	467	70 %

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

Aufgrund der flächigen Erfassung der Vielzahl an Daten liegen diese wie bei den Bebauungsplänen Nr. 18, 2. Änderung und Nr. 19, 3. 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 54 % und 72 % und in den Siedlungsrandbereichen zwischen 34% und 84 %.

Darüber hinaus ist die Bestandserhebung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 14, 6. Änderung und Nr. 27, 4. Änderung aktuell eingeleitet worden.

Aufgrund der hohen Anzahl an Ferienwohnungen ist diese Art der fremdenverkehrsbezogene Unterkünfte mehr als gedeckt. Deshalb sollen zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zugelassen werden. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Appartements ohne Selbstversorgung, wobei der Anteil an Ferienwohnungen zu hoch ist. Diese Unterkünfte decken auch unterschiedliche Preiskategorien ab.

Die touristisch orientierte Wirtschaft ist damit breit aufgestellt. Dies gilt es auch vor dem Hintergrund das Borkum die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ zu erfüllen hat.

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

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

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

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

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

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

neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

#### 4. Begrifflichkeiten

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

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

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

In dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss v. 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 einer 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 beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung prägt.

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

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

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

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

Zusammenfassend ist deutlich zu machen, dass die Rechtsprechung insbesondere im Jahr 2014 mit der eindeutigen Interpretation der Begrifflichkeiten zu den Dauerwohnungen, den Ferienwohnungen und den Zweitwohnungen eine Rechtssicherheit geschaffen hat. Das gilt ebenso bei der Zulässigkeit der Ferienwohnungen in Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder als (sonstige) Gewerbebetriebe. Dies ist bedeutend für die zukünftige Genehmigungspraxis der aufgezählten Nutzungen und lässt keine Auslegungsinterpretation zu.

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

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“ als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt.

Östlich der Bürgermeister-Kieviet-Promenade bis zum Ende der Straße Am Westkaap sind Dünenflächen dargestellt.

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

## **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Änderungsbereich gibt es den Bebauungsplan Nr. 30 „Am Westkaap“. Er ist am 02.05.1977 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung wurde am 17.02.1986 rechtsverbindlich. Die 2. Änderung ist seit dem 15.07.1991 rechtswirksam. Die 3. Änderung deckt den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung mit Ausnahme der Bereiche am Oppermannspad, die in der 2. Änderung im Wesentlichen als Bauhof festgesetzt sind.

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

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ist es, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf den zunehmenden Verlust von Dauerwohnraum für Inselbewohner zu Gunsten von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Insel Borkum zu reagieren. Der Erhalt einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Unterkünften für Feriengäste sowie Dauerwohnungen für Inselbewohner sind städtebaulich von großer Bedeutung. Ebenso soll die bestehende Nutzungsdichte und -struktur gewahrt und abgesichert werden.

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 zu schaffen, die aber ausschließlich dem wechselnden Aufenthalt von Gästen dienen.

## **8. Geschichtliche Entwicklung der Insel**

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

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

Um diese nachteilige Entwicklung einzudämmen wurden 1984 Erhaltungssatzungen nach dem besonderen Städtebaurecht erlassen, um einerseits den besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Inselcharakter Borkums zu bewahren, andererseits aber auch eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung („gesunde“ Bevölkerungsstruktur) und damit eine Durchmischung von Inselbewohnern und Gästen zu erhalten. Danach hat die Stadt Borkum 1987 Satzungen nach § 22 BauGB erlassen; damit konnte über Jahre hinweg erfolgreich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterbunden werden. Die Bebauungspläne der Stadt wurden in den Folgejahren

dementsprechend wiederholt geändert bzw. neu aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung sicher zu stellen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungen, insbesondere Ferienwohnungen, wurde folgerichtig durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet stark eingeschränkt. Stattdessen wurde die Schaffung von Beherbergungsbetrieben, womit vorrangig Hotels und Pensionen gemeint waren, planungsrechtlich ermöglicht; schließlich sollten die touristischen Potenziale der Insel adäquat genutzt werden.

Seit einigen Jahren wird aufgrund des am 20. Mai 1987 ergangenen Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg - 1A 124/86 - und der darauf basierenden Genehmigungspraxis des Landkreises Leer auch das gewerbsmäßige Vermieten von Ferienwohnungen planungsrechtlich als Beherbergungsgewerbe beurteilt. Diese veränderte Rechtsanwendung führte in den letzten Jahren erneut zu einem verstärkten Bau von Ferienwohnungen. Da das Schaffen von Wohneigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgrund der Satzungen gemäß § 22 BauGB nach wie vor nicht möglich ist, werden Ferienwohnungen in Beherbergungsbetrieben neuerdings über so genanntes „Bruchteileigentum“ eigentumsrechtlich verselbständigt und überwiegend an Auswärtige verkauft. Auch wenn durch entsprechende Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen eine permanente Vermietung an Gäste gewährleistet sein muss, findet in den meisten Fällen wiederum lediglich die städtebaulich unerwünschte Eigennutzung als „Zweitwohnung“ statt. Viele dieser Wohnungen stehen somit dem Tourismus auf der Insel nur in Ausnahmefällen zur Verfügung.

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

Auf der Insel Borkum als beliebtes 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 sowie eine Mutter und Kind-Klinik und einen Fahrradverleih. Eine ausgewogene Durchmischung dieser Nutzungen, insbesondere einer ausreichenden Anzahl von Dauerwohnungen für Inselbewohner sorgen dafür, dass auch in den Wintermonaten mit wenig Feriengästen der Ortskern bewohnt und „belebt“ bleibt und sich nicht, beispielsweise durch heruntergelassene Rollläden als „Geister-siedlung“ 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. 30 „Am Westkaap“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die

Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Straße Oppermannspad,
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze der Baugrundstücke der Straße Am Westkaap und Riffstraße,
- im Süden durch die Gorch-Fock-Straße und
- im Westen durch die Bürgermeister-Kieviet-Promenade.

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

Der Bereich östlich der Bürgermeister-Kieviet-Straße bis zum westlichen Ende der Straße Am Westkaap ist als Dünenfläche festgesetzt. Hier befinden sich die Schutzdünen, die sich nach Norden fortsetzen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 wird von drei Seiten von Bebauungsplänen umgrenzt. Im Westen ist der ausgedehnte Hauptstrand von Borkum.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

## **11. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei der 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 m<sup>2</sup> beträgt.

Da bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> 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 durchführt werden.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

## II. Rahmenbedingungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 4,13 ha**.

### 1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### a) Nutzungen im Änderungsbereich

Im Frühjahr 2017 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um neben den Hotels, Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur mit sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben u. a. zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die Standorte der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung).

Bestandserfassung		
Straße	Haus-	Nutzung
Am Westkaap	2+2A	Fahrradverleih mit Reparaturbetrieb
Am Westkaap	7	Personalhaus der Knappschaft

#### b) Lage auf der Insel

Der Änderungsbereich liegt in der Nähe des Ortskerns grenzt aber im Westen an Strandbereiche mit der vorhandenen Bäderarchitektur an. Der nordöstliche Änderungsbereich ist noch Teil des historischen Ortskerns. Die Bebauung insgesamt gehört aber zum Siedlungsrandbereich. Die Bebauung zeichnet sich überwiegend durch eine ein- und zweigeschossige offene Bauweise aus. Die Dachgeschosse sind überwiegend ausgebaut. An der Gorch-Fock-Straße gibt es ein Doppelhaus.



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

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

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches ist durch einige alte Gebäude geprägt. Sie stammen aus dem 20. Jahrhundert. Das Gelände Am Westkaap wurde in den 60-er Jahren bebaut. Die Bebauung ist aber nach 1990 durch Neu- oder Ergänzungsbauten komplettiert worden. Im Änderungsbereich gibt es keine Baulücken.

In der Südwestecke des Änderungsbereiches am Rande des Dünengeländes befinden sich ein öffentliches Toilettengebäude und ein kleines Gebäude mit Walmdach. Dieses ist im Eigentum des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Beide Gebäude sind eingeschossig.

### Aktuelle Vegetation

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

Am Weststrand des Änderungsbereiches liegt das Baudenkmal „Kleines Kaap“ (Seezeichen) oberhalb des Dünenwalles. Die Dünen weisen eine üppige Vegetation aus.

### Boden/Geländeverhältnisse

Im Änderungsbereich stehen im Wesentlichen sandige vergleichsweise kalkarme Humusböden an. Die ursprünglich vorhandenen Dünen sind abgetragen, das Gelände ist weitgehend eben. Der Änderungsbereich weist deutliche Höhenunterschiede aus.

Der höchste Punkt im Änderungsbereich ist im Einmündungsbereich Am Westkaap/Fußweg zur Riffstraße mit 10,9 m üNN. Im Bereich der Riffstraße hat das Gelände eine Höhe von 5,8 m üNN. Ansonsten ist die bebaute Fläche im Verlauf der Straße Am Westkaap annähernd eben mit Höhen von 10 m üNN und 11,8 m üNN am westlichen Ende der Gorch-Fock-Straße.

Am westlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches sind Dünen vorhanden. Im mittleren Bereich haben die Dünen eine durchschnittliche Geländehöhe von rd. 15,1 m üNN.

#### Grund- und Oberflächenwasser

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

#### Luft/Klima

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

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

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

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

#### Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es zwei Baudenkmale. Es handelt sich um das Wohnhaus mit Nebengebäude Hindenburgstraße Haus-Nr. 19. Außerdem befindet sich im Westen des Änderungsbereiches das Baudenkmal „Kleines Kaap“ (Seezeichen).

Die Gebäude in der Gorch-Fock-Straße und Am Westkaap zeichnen sich durch ihre Maßstäblichkeit, Proportionen der Gebäude zu einander (Gebäudehöhe/Dachform) und der Material- und Farbwahl überwiegend positiv auf das allgemeine Ortsbild aus. Die neuere Bebauung in der Riffstraße hat sich in der Material- und Farbwahl weitestgehend der inseltypischen Bebauung angepasst.

Die erhalten gebliebenen Freiräume mit einigen prägenden Vegetationsstrukturen haben eine allgemeine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Ziel der Stadt Borkum ist es, dieses abwechselnde Erscheinungsbild zu erhalten.

## **2. Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange**

### **Bodenschutz**

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

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

Altablagerungen sind dem Landkreis Leer im Plangebiet 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 Planungsgebiet 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.

Da keine lückenlose Information zur bestehenden und vergangenen Vornutzung der einzelnen Grundstücke im Plangebiet vorliegen, ist vor Beginn einer geplanten Umnutzung (z. B. von Gewerbe zu Wohnen) oder einer Baumaßnahme in Zusammenarbeit mit der Stadt Borkum zu recherchieren, inwieweit eine Verdachtslage aufgrund der jeweiligen Vornutzung besteht. Soweit diese Prüfung das Erfordernis für weitergehende Untersuchungen ergibt, ist der Erkundungsumfang mit dem Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen.

### **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. Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

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

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der

LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

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

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

- 116 Wohnungen insgesamt davon
- 13 selbstgenutzte Wohnungen,
- 6 Mietwohnungen und
- 97 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 84 % im Änderungsbereich, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (11 %) und Mietwohnungen (5 %) beträgt danach 16 %. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingesetzt hat und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur erfolgt ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

In dieser zentralen Lage gibt es ein Hotel mit derzeit 36 Betten und eine Pension mit 15 Betten. Diese Ferienunterkünfte mit Zimmervermietung für einen wechselnden Aufenthalt von Gästen entsprechen der Zielvorstellung der Stadt. Diese Beherbergungsart steht allen Gästen in unterschiedlichen Preiskategorien zur Verfügung. Zur Erfüllung der Fremdenverkehrsfunktion ist diese Art der Beherbergung zu erhalten und zu aktivieren.

**Anmerkung:** Die Auswertung der Erhebungsbögen ist in Form einer Tabelle zusammengefasst. In der Tabelle steht für jedes bewohnte Gebäude (z. B. Am Westkaap Haus-Nr. 2) die spezielle Art der Nutzung des Gebäudes, sofern diese von der Wohnnutzung abweicht. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen insgesamt ermittelt sowie davon die Anzahl der Ferienwohnungen, selbstgenutzter Wohnungen und die sonstigen Wohnungen (Mietwohnungen).

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“ deckt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ab mit Ausnahme der als Bauhof festgesetzten Flächen und um westlich liegende Dünenflächen. Für die Flächen des „Bauhofs“ gibt es noch Planungsbedarf. Deshalb wird hierfür zu gegebener Zeit ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt.

Auch wenn einige Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 übernommen wurden, gelten für die 3. Änderung die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 mit Stand der Änderung vom 11.06.2013.

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

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 setzt die wesentlichen Teile des Änderungsbereiches als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe hat weiterhin Bestand. Die textlichen Festsetzungen werden detaillierter gefasst, damit die planungsrechtlichen Ziele umgesetzt werden können.

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

Im Änderungsbereich handelt es sich um eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Dauerwohnungen aber auch Zweitwohnungen sowie um sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe.

**In den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:**

- **im SO2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und im SO1 nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes Form der Vermietung von Zimmern, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen bzw. Kochgelegenheiten. Abstellräume jedweder Art zur Vermietung sind unzulässig. Alle Unterkünfte müssen ganzjährig einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stehen.**

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

Insoweit ist die Stadt der Überzeugung, dass die Insel mittlerweile über eine ausreichende Anzahl von Ferienwohnungen, die eine „autarke“ Lebensführung ermöglichen, verfügt. Der Bestand vorhandener Ferienwohnungen soll demzufolge festgeschrieben und neue

Ferienwohnungen nicht mehr zugelassen werden. Zweitwohnungen, die nur sporadisch von den Eigentümern genutzt werden, stehen dem Fremdenverkehr nur marginal zur Verfügung; sie sind zukünftig nicht mehr zuzulassen.

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

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

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

Beherbergungsbetriebe im Allgemeinen bedeuten größere Hotelbetriebe, wie der Betrieb im SO2. In den SO1-Gebieten sollen aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit der hier inselprägenden kleinteiligen Struktur diese nicht zulässig sein. Entsprechend der bestehenden Nutzung werden auch zukünftig nur bestandsorientierte kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO1** 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 in den SO1-Gebieten nur kleine Beherbergungsbetriebe zugelassen. Größere Hotels haben zwangsläufig ein höheres Störungspotential für die benachbarte Wohnbevölkerung.

Für die Einstufung als Beherbergungsbetrieb „klein“ kann die Anzahl der durchschnittlichen Bettenzahl sehr fließend sein. Ein kleiner Beherbergungsbetrieb kann noch für die Unterbringung von 20 bis 25 Gästen gelten, so das OVG Lüneburg vom 17.07.1979 – VI A 124/78. In einem weiteren Urteil ist offen geblieben, ob ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit 30 Betten noch als klein ein zu stufen ist. Die Bettenzahl ist eine mögliche, nicht aber zwingende Messgröße. Bei der Bestimmung der Anzahl der Betten ist die Gebietsverträglichkeit entscheidend.

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

**Darüber hinaus sind im SO1 zulässig:**

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

Im Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 sollen zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, zulässig sein.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches gibt es neben dem Wohnen (Dauer- und Ferienwohnungen) einen gewerblich genutzten Bereich. Diese Nutzungskonstellation konzentriert sich weitestgehend auf die Straße Am Westkaap. Deshalb ist festgesetzt, dass nicht nur in Wohngebäuden sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden die Zulässigkeit von maximal zwei Dauerwohnungen je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstückes gilt.

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 m<sup>2</sup> auch nur zwei Dauerwohnungen zulässig sind; bei mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße wären somit maximal vier Wohnungen erlaubt.

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

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

Die bestehenden Nutzungen sollen auch zukünftig im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden können. Erst bei Neubau eines Wohngebäudes ist die festgesetzte Anzahl mit zwei Dauerwohnungen einzuhalten. Davon ausgenommen sind die Fälle, in denen durch Ereignisse, die nicht durch das menschliche Eingreifen entstanden sind: **Gebäude sind durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse vollständig zerstört worden (analog § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Nur dann darf**

**in dem Neubau wieder die bestandene Anzahl an Wohnungen des zerstörten Gebäudes neu errichtet werden.** Bei solchen Extremfällen findet die Regelung „nur 2 Dauerwohnungen zulässig“ keine Anwendung. Den Nachweis der Anzahl der Wohnungen vor einem Totalschaden hat der Eigentümer (Bauherr) zu führen.

Die Festsetzung könnte den Anschein an Ungleichbehandlung der Eigentümer erwecken. Die rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 von 1991 hatte somit ca. 25 Jahre Gültigkeit. Die 2. Änderung setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude zwischen der Gorch-Fock-Straße mit zwei fest. Für die anderen Bereiche waren 4 Wo pro Gebäude festgesetzt.

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 07.06.2017 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind, einschließlich der Erweiterung und Änderung der vorgenannten vorhandenen Ferienwohnungen**

Aufgrund der Anzahl an bestehenden Ferienwohnungen ist es städtebaulich sinnvoll den Bestand zu sichern und zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Ferienwohnungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt, mit der gleichzeitigen Folge, dass in dem betreffenden Änderungsbereich neue Ferienwohnungen unzulässig sind. Bei den bestehenden Ferienwohnungen dürfen bauliche Veränderungen i. S. von § 29 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Diese Beschränkung entspricht dem tatsächlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Borkum. Aufgrund des sehr hohen Anteils von 84 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen. Eine solche Entwicklung in dem Fremdenverkehrsart entspricht dem kommunalen Planungsziel und daher ist auch dieses Abwägungsergebnis gerechtfertigt. Es geht in diesem Fall weniger um den generellen Ausschluss von Ferienwohnungen durch die Stadt, sondern um deren Verortung und quantitative Beschränkung.

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

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

Das Nds. OVG vom 18.09.2014 (Az.: 1KN 123/12) urteilt wie folgt (Zitat): „Keinen Bedenken begegnet der Ausschluss von Zweitwohnungen. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass der Inhaber dort seinen häuslichen Wirkungskreis – wenn auch vorübergehend – unabhängig gestaltet und sie nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften

an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Es handelt sich um Wohnen im Sinne der BauNVO und nicht um eine der Erzielung von Einkünften dienende Nutzung (zur Abgrenzung gegenüber dem Leerstand).“

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

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

**Deshalb wird festgesetzt, dass der am Stichtag 07.06.2017 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.**

Der 07.06.2017 wurde als Stichtag gewählt, weil dass das Datum des Verwaltungsausschusses zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war. Im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurf wurde insbesondere in dem davor liegenden Bauausschuss die Sicherung der bis zu dem Zeitpunkt bestehenden 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 in Dauerwohnungen umzuwandeln**

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

**Im SO1 sind ausnahmsweise zulässig:**

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

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke erhöhen die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur in diesem Siedlungsbereich. Die Räumlichkeiten fügen sich in die vorhandene Nutzung ein. Sie ist mit der schutzwürdigen Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung vereinbar.

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

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

Im SO1 gibt es einen nicht störenden Gewerbebetrieb. Es handelt sich dabei um einen Fahrradverleih. Er ist innerhalb der gewachsenen Ortslage vorhanden und ergänzt das Nutzungsangebot in kurzer fußläufiger Entfernung für die hier wohnende Bevölkerung aber auch der Gäste. Unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach der BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Es handelt sich damit um eine verträgliche Nutzung, die auch mit dem Wohnen in Kurgebieten, Gebiete für Fremdenbeherbergung vereinbar sind.

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

- **Gebäude und Räume für freie Berufe**

Entsprechend der Bestandsaufnahme gibt es derzeit keine Gebäude oder Räume für Freischaffende im Änderungsbereich. In Zukunft sollen diese Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. 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 SO1 und SO2 sind unzulässig:**

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes / kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form des Vermietens von Appartements und Ferienwohnungen, die eine, wenn auch nur vorübergehende unabhängige Gestaltung eines häuslichen Wirkungskreises erlauben**

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

- **neue Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sowie die Bestehenden, die nicht die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllen**

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

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

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

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

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

Derzeit sind im Änderungsbereich solche Anlagen nicht vorhanden. Dabei soll es bleiben.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO1 und SO2** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 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. 30 die zulässige Mindestgröße unterschreiten, haben Bestandsschutz.**

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 war flächendeckend 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. Nur an der Gorch-Fock-Straße Haus-Nr. 6A und 6B gibt es Ausnahmen. Hier ist ein Doppelhaus vorhanden, das somit auch entsprechend festgesetzt wird.

Im SO1 ist für das Flurstück 3/368 auf der Westseite der Straße Am Westkaap eine offene Bauweise mit abweichende Bauweise festgesetzt. Gleiches gilt für das SO2. Hier ist jeweils eine einseitige Grenzbebauung vorhanden. Deshalb setzt die 3. Änderung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bereits eine abweichende Bauweise fest.

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.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die BauNVO 1977 angewandt. Sie setzte sich noch nicht mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, der 1990 eingefügt wurde, auseinander. Deshalb darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 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.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen, Carports und weitere Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. Diese Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit die Baugrenze einen größeren Abstand als 5,0 m von der

Straßenbegrenzungslinie hat, können die vorgenannten baulichen Anlagen nach 5,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Ein nicht überdachter Einstellplatz sowie Einfriedungen und Terrassen mit lediglich ebenerdiger Befestigung sind im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig.

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 des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird in der 3. Änderung im Ganzen neu gefasst. Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 aufgenommen worden. Damit soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild von Borkum auch in den Siedlungsrandbereichen erhalten bleibt.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme im Frühjahr 2017 ist eine detaillierte Kartierung der Gebäude sowie der Merkmale erfolgt, die für den Regelungsbedarf der ÖBV von Wichtigkeit sind.

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept, die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Bauepochen. Es handelt sich hierbei um den historischen 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 insbesondere 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.“

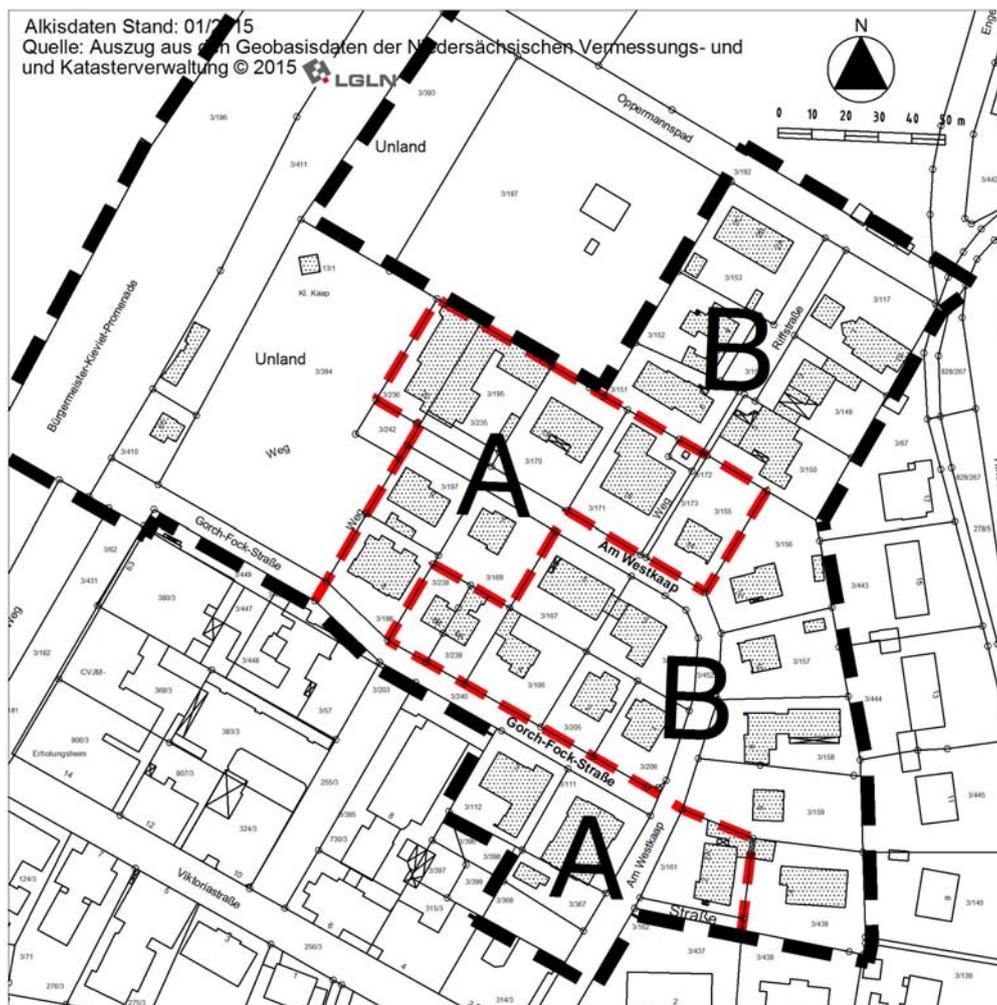
In den **Randbereichen** werden deshalb nur rahmengebende Vorgaben getroffen.

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

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

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

### Geltungsbereich der ÖBV Teil A und B



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 Siedlungsrandbereich „Am Westkaap“ wurde ab Mitte des 20. Jahrhunderts besiedelt. Anfang der 70-er 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 sehr hoch ist.

Im Änderungsbereich gibt es neben „roten“ Außenwänden auch Gebäude die verputzt und in weißen Farbtönen gehalten sind. Ein Gebäude ist mit gelben Verblendern verklindert und eins in rotweißen Klinkern gehalten.

Im **Teil A** gibt es Gebäuden die verputzt sind. Die verputzten Flächen sind in Weiß und grauen Farbtönen gestrichen.

Die Gebäude oder Gebäudeteile, die verputzt sind, müssen gestrichen werden. Hier sind die RAL Farbtöne weiß, grau oder beige zu verwenden. Dies sind die ortstypischen Farben. Sie sollen auch in Zukunft zur Erhaltung des Ortsbildes Verwendung finden. Durch die Vorgabe von RAL Farbtönen ist eine hinreichende Bestimmtheit für die Farbgebung des Ziegelmauerwerks als auch der zu streichenden Putzflächen vorgegeben. Diese Bestimmtheit ist in dem Urteil des Nds. OVG vom 18.09.2014 positiv beurteilt worden.

In **Teil B** wurde das auf der Insel traditionell übliche rote Ziegelmauerwerk für die Wohngebäude verwendet. Dieses Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk prägt das Ortsbild dieses Siedlungsrandbereiches. Das entspricht dem ursprünglichen Baumaterial.

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, sind die gleichen Farbtöne zu verwenden. Bei einem nachträglichen Bau können auch Fertigaragen errichtet werden, die aber in inseltypischen Farben zu streichen sind.

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

## b) Dachformen und -farben

Die traditionelle Dachform auf Borkum ist das Walmdach und Krüppelwalmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist im Änderungsbereich jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei Neubauten oder Umbauten das Satteldach durchgesetzt. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind vereinzelt vorhanden. Einhüftige Gebäude sind nur sehr wenig vorhanden. Da sie aber das Ortsbild stören, sind sie zukünftig nicht zulässig.

Mansarddächer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden und sollen deshalb hier auch nicht zulässig sein.

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

Da Dachgauben auf das Erscheinungsbild eines Baukörpers, aber auch auf die Dachlandschaft insgesamt, einen großen Einfluss haben, sind für den Bau von Dachgauben detaillierte Festsetzungen getroffen worden.

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

Die Ausbildung eines Drempels findet man bei einem Teil der historischen oder gründerzeitlichen Gebäude mit Pfettenkonstruktionen. Es hat sich in der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass bei neueren Bauten mit einem Drempel das Maß der baulichen Nutzung bis zum äußersten Grundfläche ausgenutzt wurde, so dass die Gebäude im Erscheinungsbild kaum noch in die unmittelbare Umgebung passten. Deshalb dürfen zukünftig keine Bauten mit Drempel entstehen. Das bedeutet, dass direkt oberhalb der Decke des Gebäudes die Fußfette zu legen ist, auf der dann die Sparren befestigt werden. Bei dieser Bauform soll es auch zukünftig bleiben und somit sind Drempel 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. Flach-

dächer sind flachgeneigte Dächer von 0° - 12°. Dies entspricht der ortsüblichen Gestaltung dieser Anlagen.

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

#### c) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind im gesamten Stadtgebiet mehrfach Gebäude mit Außentreppen versehen worden. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen. Aufgrund des vorhandenen Baubestandes gibt es dies im Änderungsbereich derzeit nicht. Diese Möglichkeit ist für die **Teile A und B** bedeutsam, deshalb soll sie hier weiterhin 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.

Für Metallelementen bei Außentreppen sind nur matte, nicht glänzende Farben zu verwenden.

#### d) Einstellplätze

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen die Vorgartenbereiche möglichst viel „Grün“ aufweisen, um ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild von Bebauung und begrüntem Freiflächen zu erhalten. Zur Sicherstellung der begrüntem Vorgartenbereiche, die zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist 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 im **Teil A und B** 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. Erhaltungssatzung**

Der Änderungsbereich befindet sich mit Ausnahme der Flächen westlich der Bebauung Riffstraße, Am Westkaap und Gorch-Fock-Straße im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen Nr. 9 der Stadt Borkum. Das Flurstück 3/368, Flur 9 nördlich des Gebäudes Viktoriastraße Haus-Nr. 2 liegt in der Erhaltungssatzung Nr. 1 der Stadt Borkum. Sie wurden vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen und sind vom Landkreis Leer am 10.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzungen wurden mit ihren 1. Änderungen, die am 21.09.1987 in Kraft traten, geändert. Grund der Änderung war, dass die Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen erweitert wurde.

Ziel der Erhaltungssatzung ist, dass in den Gebieten die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, d. h. die Bevölkerungsstruktur zu erhalten (Satzungen Nr. 2 bis Nr. 12).

Von Wichtigkeit ist dabei, dass schon vor mehr als 30 Jahren erkannt worden ist, dass diese Ziele zur Erhaltung des Nordseeheilbades von wesentlicher Bedeutung waren. In der Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 9, die hier zitiert wird, wurde seinerzeit schon auf die sich anbahnenden Missstände hingewiesen:

*„Der Geltungsbereich umfasst wesentliche Teile des Bebauungsplanes Nr. 30 und Teile des Bebauungsplanes Nr. 41. Neben einer Reihe von Mietwohngebäuden und einem größeren Hotel besteht die überwiegende Bebauung aus größeren Wohngebäuden, die der Fremdenvermietung dienen.*

*Die Wohnbebauung entstand in ähnlicher Form wie im Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 7. Die Grundstücke wurden Borkumern zur Errichtung von Wohnung und zur Existenzsicherung (Vermietung an Kurgäste) überlassen. Diese Siedlungsstruktur hat sich, von einigen Ausnahmen abgesehen, doch im wesentlichen noch erhalten. Sie darf sich zum Nachteil nicht verringern. Deshalb soll sie dem Schutz des § 39 h unterworfen worden, und zwar mit der Ziffer 3 des 3. Absatzes.*

*Außerdem soll für diesen Bereich auch Ziffer 1 des 3. Absatzes des § 39 h gelten wegen des unmittelbar angrenzenden sog. Kurviertels mit den darin enthaltenen Baudenkmalen.“*

#### **5. Verkehrsflächen**

##### **Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr**

Der Änderungsbereich wird von der Gorch-Fock-Straße, Am Westkaap, Oppermannspad, Riffstraße und Hindenburgstraße erschlossen.

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

Alle Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Es handelt sich hier um verkehrsberuhigte Bereiche – ganzjährig Schritttempo – mit Sperrzeiten für Kfz aller Art. Eine Ausnahme besteht nur für Oppermannspad. Er hat innerhalb des Verkehrssystems in Verbindung mit der Hindenburgstraße eine Hauptverkehrsfunktion um den Verkehr auf den Großparkplatz „Oppermannspad“ zuleiten. Hier gilt ganzjährig 30 km/h Zonengeschwindigkeitsbeschränkung mit Sperrzeiten für Kfz aller Art.

Die Bürgermeister-Kieviet-Promenade ist Fußgängerzone, das bedeutet striktes Fahrverbot für Kfz und auch Fahrräder.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Hindenburgstraße. Die nächstgelegenen Haltepunkte nördlich des Änderungsbereichs H 2 „Kath. Kinderheim“ ist in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn liegt im Süden des Änderungsbereichs am Am Georg-Schütte-Platz.

#### f) 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.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es im Änderungsbereich keine öffentlichen Parkplätze.

Darüber hinaus besteht in unmittelbarer Nähe nördlich des Änderungsbereichs der Großparkplatz „Oppermannspad“ mit rd. 300 Plätzen zur Verfügung. Dieser Großparkplatz deckt wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzflächen für den historischen Ortskern sowie den östlichen Siedlungsbereich ab.

## 6. Dünenflächen

Westlich des Änderungsbereiches sind Schuttdünen, in denen jede Benutzung grundsätzlich unzulässig ist. Diese Flächen beinhalten neben Dünen auch Straßenverkehrsflächen und derzeit bebaute Flächen. 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.

Diese besonders geschützten Biotope 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 besonders geschützten Biotopen führen können. Dies gilt auch, wenn das besonders geschützte Biotop noch nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft § 14 Abs. 9 NAGBNatSchG eingetragen worden ist. Dieser Sachverhalt gilt auch für die Dünenbereiche auf Borkum und somit für die Fläche im Änderungsbereich.

## 7. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 4,13 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

<b>Städtebauliche Werte:</b>	gerundete Flächen in m <sup>2</sup>	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
<b>SO1</b>	<b>21.165</b>	<b>2,12</b>	<b>51%</b>
<b>SO2</b>	<b>1.415</b>	<b>0,14</b>	<b>3%</b>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>5.169</b>	<b>0,52</b>	<b>13%</b>
<b>Fuß- und Radweg</b>	<b>645</b>	<b>0,06</b>	<b>2%</b>
<b>Promenade</b>	<b>4.756</b>	<b>0,48</b>	<b>12%</b>
<b>Dünenfläche</b>	<b>8.157</b>	<b>0,82</b>	<b>20%</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>41.307</b>	<b>4,13</b>	<b>100%</b>

## IV. Durchführung des Bebauungsplans

### 1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Westkaap“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

### 2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

### 3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 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.

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

- Die Errichtung von Erdwärmeanlagen mit Erdsonden oder Erdkollektoren mit wassergefährdenden Wärmeträgermitteln (Glykol etc.) ist nicht zulässig. Erdaufschlüsse von mehr als 3 m Tiefe sind der unteren Wasserbehörde 2 Wochen vorher anzuzeigen.
- Neue Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel, Heizöl, Schmieröl, Altöl, etc.) dürfen ein Volumen von 10 m<sup>3</sup> nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.

## **2. Wasserstraßengesetz**

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

## **3. Küstenschutz**

Teilflächen der 3. Änderung des Bebauungsplans sind durch Verordnung gemäß § 20 a des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) als Schutzdünen festgesetzt. Innerhalb der Schutzdünen ist jede Benutzung grundsätzlich unzulässig (§ 14 Abs. 1 NDG i. V. mit § 20a NDG). Die dem Sturmflutschutz und der Bestandssicherung der Insel dienenden Flächen (Schutzdünenbereich) einschließlich der seeseitigen Sicherungswerke sind als Schutzdünen gewidmet und den einschlägigen Schutzbestimmungen des NDG unterstellt. Bei diesen Flächen handelt es sich nicht nur um Dünen, sondern auch um Straßenverkehrsflächen und derzeit bebaute Flächen.

Der Schutzdünenbereich und seine landseitige Grenze ist nachrichtlich in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 übernommen worden.

## **4. Denkmalschutz**

Die nachfolgenden baulichen Anlagen sind im Verzeichnis der Kulturdenkmale, Teil I, 1 als Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG, die Gegenstand der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, aufgenommen:

- Kleines Kaap (Seezeichen), Am Westkaap  
Filigrane Ziegelkonstruktion auf 5 Pfeilern; 4 Außenpfeiler die rundbogige Stützkonstruktion mit den Mittelpfeiler verbindet; Hölzerner Aufsatz mit Andreaskreuz und senkrechter Lattung 1872; Wesentliche schutzbegründende Bedeutung: Wirtschafts- und Technikgeschichte.  
Das „Kleine Kaap“ und die umgebenen Flächen liegen im Geltungsbereich der Dorferneuerungsplanung. Die Dorferneuerungsplanung wird von der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden erarbeitet. Der „Kleine Kaap“ ist aufgrund eines Sturmerignisses im Jahre 2014 von Grund auf saniert worden.
- Wohnhaus mit Nebengebäude, Hindenburgstraße 19  
Eingeschossiger Ziegelbau unter Satteldach; Erbaut um 1910 mit Hölzernen Nebengebäude.

Nach § 10 Abs.1 Nr. 1 NDSchG ist die Zerstörung, Veränderung, Instandsetzung oder Wiederherstellung eines Kulturdenkmals genehmigungspflichtig. Nach Abs. 1 Nr. 4 NDSchG

bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals in seiner Umgebung beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Sanierungsmaßnahmen an Baudenkmalen und in deren Umgebung erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen können dabei enger als die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gefasst sein und somit von diesen abweichen. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer.

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind bebaut. Das Nebeneinander der Denkmale und der Bebauung funktioniert schon seit längerer Zeit. Daran ändert sich durch diese Planung nichts. Die Denkmale im Änderungsbereich sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

## **5. Bodenfunde**

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.

## **6. Geschütztes Biotop**

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich am Nordostrand ein Biotop. Es handelt sich um das geschützte Biotop GB-LER-1060-1 Graudünen-Grasflur, dass nachrichtlich übernommen wurde (§ 9 Abs. 6 BauGB).

# **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 das Abwasserkanalsystem angeschlossen.

Folgende Hinweise zur Abwasserbeseitigung sollten beachtet werden:

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

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

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

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

## **5. Belange der Wirtschaft**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und –dichte und zeigen die Palette der zulässigen Nutzungen auf, die überwiegend auf den Tourismus ausgerichtet sind. Das fördert die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf Borkum. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

## **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.

## 1. 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 m<sup>2</sup> beträgt. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Die 2. Änderung ist am 15.07.1991 rechtsverbindlich geworden. Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 wurde die BauNVO 1977 angewandt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans verändert zwar nicht die Grundflächenzahl (GRZ) bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber die Grundflächen von

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

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1991 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mussten diese Parameter in der Form noch nicht beachtet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Die Grundfläche dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die Grundflächenzahlen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 festgesetzt sind. Deshalb ist in der 3. Änderung festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich.

## 2. 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. 30:

- grenzt im Norden an den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 36 „Hindenburgstraße/Geert-Bakker-Straße“, 5. Änderung.
- Im Osten sowie teilweise im Süden an den Bebauungsplan Nr. 41 „Am Bahnhof“,
- im Süden der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Neuen Leuchtturm“, 1. Änderung sowie Bebauungsplan Nr. 29A „Jugendherberge“ und
- im Westen grenzt der Hauptstrand an.

Alle genannten Bebauungspläne setzen mit Ausnahme des Bebauungsplans Nr. 41 ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 41 trifft die Festsetzung reines Wohngebiet (WR). Aus diesem Grunde grenzen gleiche Nutzungen ohne konkurrie-

rende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

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.

### **3. 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. 30 „Am Westkaap“ 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. 30 „Am Westkaap“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Es ist beabsichtigt Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, zukünftig nicht mehr zuzulassen.

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.

Weiterhin soll die Zulässigkeit von Zweitwohnungen ausgeschlossen werden, die im Regelfall weder dem Dauerwohnungsmarkt noch dem Fremdenverkehr zur Verfügung stehen.

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

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

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. 30 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um den Siedlungsrandbereich in der Nähe der historischen Kernstadt. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

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

## Verfahrensvermerke

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kretz, Hannover.

Hannover, im August 2017

gez. Kretz

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

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 22.11.2017

gez. Lübben

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Westkaap“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister