

Stadt Borkum

Bebauungsplan Nr. 31

"Loogster Dünen"

Neuaufstellung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Konzeptionelle Grundlage der Planung	5
4. Begrifflichkeiten	9
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	11
7. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	11
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	12
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	13
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	13
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	14
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	16
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	16
2. Altlasten / Abfallrechtliche Belange	20
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	21
III. Begründung der Festsetzungen	22
1. Art der baulichen Nutzung	22
2. Maß der baulichen Nutzung	30
3. Örtliche Bauvorschrift	32
4. Erhaltungssatzung	36
5. Verkehrsflächen	37
6. Grünflächen	38
7. Städtebauliche Werte	40
IV. Durchführung des Bebauungsplans	40
1. Bodenordnende Maßnahmen	40
2. Kosten der Stadt Borkum	40
3. Auswirkungen	40
V. Nachrichtliche Übernahmen	41
1. Wasserschutzgebiet	41
2. Baudenkmale	41
3. Bodenfunde	42
4. Geschützte Biotope	42
5. Richtfunktrasse	42
VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	42
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	42

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	43
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	43
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	43
VII. Abwägung: Umweltbelange	43
1. Eingriffsregelung	43
2. Immissionsschutz	44
3. Andere Umweltbelange	45
VIII. Abwägung: private Belange	45
IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	46
Verfahrensvermerke	48

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Plangebiet) der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ ist Teil des südlichen Siedlungsrandbereiches der Stadt Borkum.

Das Plangebiet liegt zwischen der Borkumer Kleinbahn im Süden und der Deichstraße/Reedestraße im Norden. Im Westen beginnt das Plangebiet östlich der Süderstraße. Es endet im Osten an der Boelckestraße.

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 mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“.

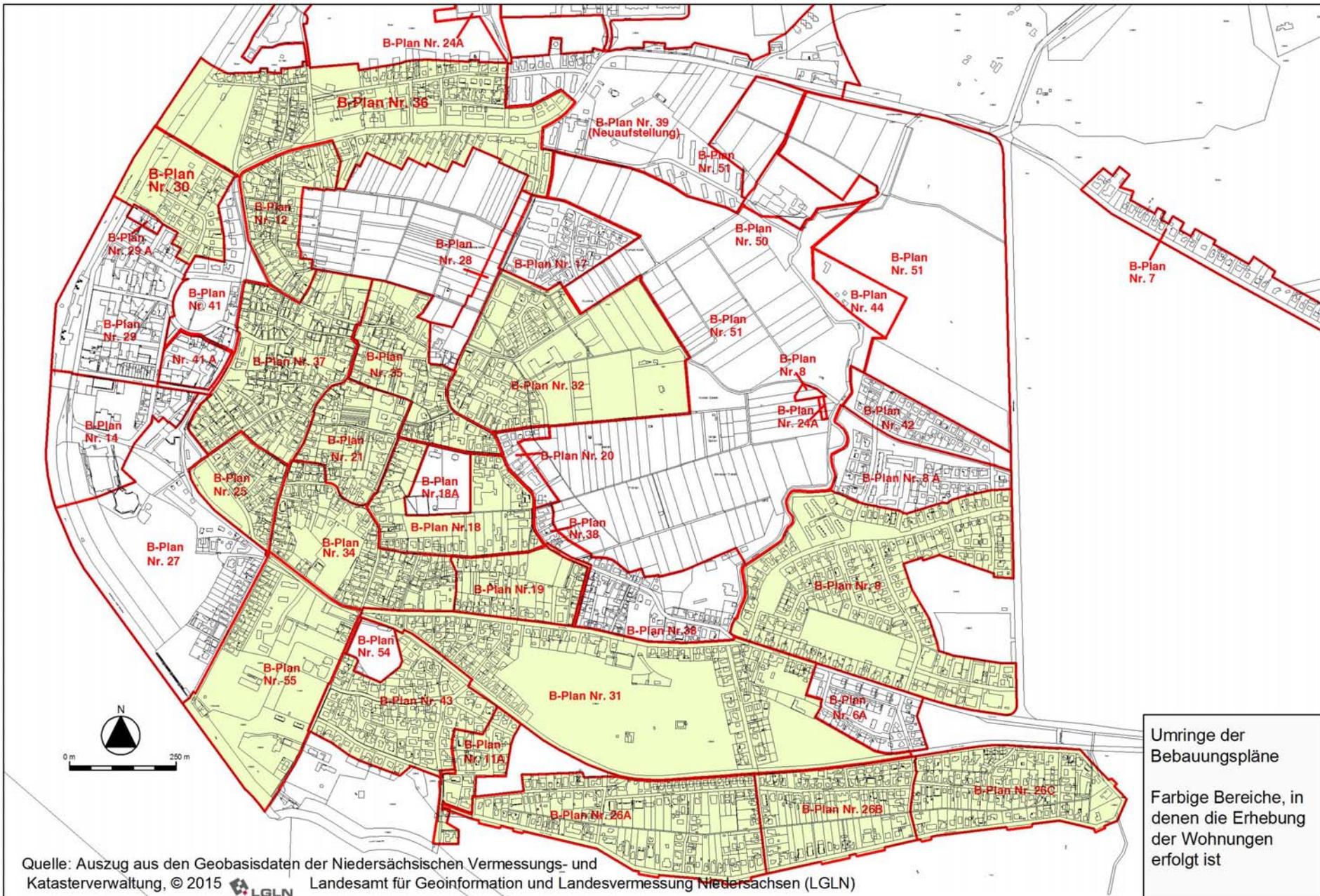
Außerdem sollen die Baustruktur und die Baugestaltung im Siedlungsrandbereich erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) neu gefasst.

3. Konzeptionelle Grundlage der Planung

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

Die Anzahl der 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 55 % 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.

Die Auswertung der Anzahl der Wohnungen zeigt, dass der Anteil der Ferienwohnungen hoch ausfällt. Das hat zu einer starken Verdrängung von Dauerwohnungen geführt. Deshalb ist Ziel der Stadt Borkum keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Appartements ohne Selbstversorgung, wobei der Anteil an Ferienwohnungen zu hoch ist. Diese Unterkünfte decken schon heute unterschiedliche Preiskategorien ab.

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 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 der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ 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 im Planteil 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 vom 06.07.2006 wird von einem Beherbergungsbetrieb ausgegangen, wenn sich die Zimmervermietung auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit beschränkt und der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen sei. Eine Beherbergung stellt eine im Regelfall befristete Dienstleistung dar, die der Betroffene so entgegennimmt, wie sie angeboten wird; eine eigene „Häuslichkeit“ begründet sich damit nicht.

Merkmale für Beherbergungsbetriebe:

- Vermietung kleiner hoteltypischer Zimmer,
- Kurzzeitvermietung, ab 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.

Die Rechtsprechung hat insbesondere in den Jahren 2014/15 mit der eindeutigen Interpretation der Begrifflichkeiten zu den Dauerwohnungen, den Ferienwohnungen und den Zweitwohnungen eine Rechtssicherheit geschaffen. 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Die 5. Änderung ist seit dem 01.10.1990 wirksam. Damit sind diese Bereiche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf der Südseite der Deichstraße sind gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 wurden die MI-Gebiete in sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert. In der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 sind ebenfalls MI-Gebiete in sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung geändert worden. Diese Festsetzung entspricht dem gewachsenen Gebietscharakter.

Neben dem entstandenen Einzelhandelsbetrieb gibt es Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen (Betriebswohnungen) sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe (Läden, Gastronomie usw.), so wie dies dem Charakter eines Fremdenverkehrsortes entspricht. Diese Mischung von Nutzungen sind – wie sich das auch in der Vergangenheit gezeigt hat – ausreichend miteinander verträglich. Angesichts der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und der gewachsenen Strukturen gehört auch dieser Nutzungstypus zu der Sondernutzung eines Ferienortes und entspricht nicht dem einer gemischten Baufläche (M).

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei ist ein Bebauungsplan noch in zulässiger Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn seine Festsetzungen von den räumlichen oder inhaltlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Diese Abweichungen sind insofern gerechtfertigt, soweit sich daraus ein Übergang in eine konkrete Planungsstufe ergibt und die Grundkonzept-

tion unberührt bleibt. Das Entwicklungsgebot fordert keine starre Bindung an das grobmaschige Netz des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans.

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

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ gibt es die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“, die am 13.06.2006 in Kraft getreten ist. Die Neuaufstellung beginnt im West an der Süderstraße und endet im Osten an der Boelckestraße. Sie liegt zwischen Bahnstrecke der Borkumer Kleinbahn im Süden und der Deichstraße/Reedestraße im Norden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 umfasst das Flurstück 155/4, Flur 18 (Deichstraße Haus-Nr. 58). Mit der Änderung wurde die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zur Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung ermöglicht. Diese 4. Änderung ist am 20.06.2006 in Kraft getreten.

Die 5. Änderung umfasst die Grundstücke Deichstraße Haus-Nr. 54, 54A und 56. Hier sind in den Neubauten neben Dauerwohnungen und Ferienwohnungen auch Läden unterschiedlicher Nutzungen sowie ein Textil-Discounter entstanden. Die 5. Änderung trat am 27.06.2006 in Kraft.

7. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 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. Städtebaulich ist die straßenrandbestimmende Bebauung zu erhalten.

Zweck des Bebauungsplans ist der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterkünften für Gäste und Personal. Durch baugestalterische Vorschriften wird vorgegeben, wie die ortstypische Inselbebauung auch in diesem Siedlungsrandbereich rahmengebend gesteuert werden soll.

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 oder in Randlage des historischen Ortskerns.

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 entspre-

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

9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur

Auf der Insel Borkum, als beliebtes Ferienzziel für Urlauber, steht ein entsprechend breites Angebot an Unterkünften 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. Diese Nutzungen werden ergänzt durch einen Einzelhandelsbetrieb, Läden, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe u. a. Eine ausgewogene Durchmischung dieser Nutzungen, insbesondere einer ausreichenden Anzahl von Dauerwohnungen für Inselbewohner sorgt dafür, dass auch in den Wintermonaten mit wenigen Feriengästen die Siedlungsbereiche bewohnt und „belebt“ bleiben. Sie sollen sich nicht, beispielsweise durch heruntergelassene Rollläden als „Geistersiedlung“ darstellen. 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 ist. Davon macht die Stadt Borkum im vorliegenden Fall Gebrauch.

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ 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 das Plangebiet wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Deichstraße und Reedestraße,
- im Osten durch den westlichen Abschnitt der Boelckestraße,
- im Süden durch die Trasse der Borkumer Kleinbahn und
- im Westen durch die Süderstraße.

Das Plangebiet setzt sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 31 grenzt fast überall an bestehende Bebauungspläne (vgl. den Plan auf Seite 6).

Der Bereich südwestlich der Borkumer Kleinbahn zwischen den Bebauungsplänen 11A und 26A ist nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt. Hier sind Dünenflächen, die zum überwiegenden Teil als geschützte Biotope erfasst sind (GB-LER-1061-1).

Die angrenzenden Bebauungspläne weisen überwiegend ebenfalls SO-Gebiete mit gleichlautender Zweckbestimmung aus. Die im Nordosten anschließende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ setzt nördlich der Reedestraße ein reines Wohngebiet (WR) fest. Auch der im Westen angrenzende Bebauungsplan Nr. 6A „Reedestraße/Boelckestraße“, 1. Änderung setzt reine Wohngebiete (WR) fest. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

11. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei dem Plangebiet offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer Struktur und Dichte erhalten werden soll. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

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

- wenn eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden
- und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Da bei der Neuaufstellung die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 29.000 m² über 20.000 m² liegt, ist hier gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung der Einschätzung der Umweltauswirkungen erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

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

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von rd. 26,55 ha**.

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen im Plangebiet

Im Winter 2017 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um neben den Hotels, Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Im Plangebiet gibt es auch gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung).

Bestandserfassung gewerbliche Nutzung u. Dienstleistung (ohne Bettenvermietung)		
Straße	Haus-Nr.	Nutzung
Deichstraße	20	Fahrradverleih
- " -	54	Blumengeschäft und Bestattungen
- " -	54A	Textil-Discounter
- " -	58	Einzelhandel für Lebensmittel
- " -	66	Fahrradverleih
Reedestraße	76/78A	Vereinshaus Borkumer Jungens/Städtischer Bauhof
Loogster Dünen	6	Strandzelt- u. Strandkorbvermietung
Moosdünen	7	Strandkorbvermietung
Kiekerdünen	2	Sanitär und Klempnerei
- " -	3	Fahrradverleih
- " -	7	Sanitär + Klempnerei
- " -	7A	Kosmetische Fußpflege
Jakob-van-Dyken-Weg	1	Gaststätte und Kiosk
- " -	3	Elektro-Betrieb
- " -	9	Wäscherei und Bäcker
- " -	23	Fahrradverleih

Das Plangebiet ist Teil des südöstlichen Siedlungsrandes. Die Bebauung zeichnet sich überwiegend durch eine eingeschossige offene Bauweise aus. Die Dachgeschosse sind weitestgehend ausgebaut. Punktuell gibt es im östlichen Abschnitt der Deichstraße und am Jakob-van-Dyken-Weg auch zweigeschossige Gebäude.

Die Bebauung im Plangebiet begann im westlichen Teil in den 20-ger/30-ger Jahren im Verlauf der Deichstraße und Loogster Dünen. Sie setzte sich in der Zeit nach dem II. Weltkrieg im Osten fort. Die Straßen Moosdünen und Kiekerdünen sowie das Auffüllen von Baulücken insbesondere im Jakob-van-Dyken-Weg erfolgte in den 80-ger Jahren und nachfolgend.



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)

Neben dem Bau von Wohnhäusern entstanden ab der 70-er Jahren auch Ferienwohnungen. Diese Nutzung hat sich bis heute deutlich verstärkt, so dass es eine hohe Anzahl von Gebäuden im Plangebiet gibt, die als reine Ferienunterkünfte ohne Dauerwohnungen gebaut worden sind. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Baulücken mehr.

Südlich der Reedestraße Haus-Nr. 78A befindet sich der Bauhof der Stadt. In dem zur Straße liegenden Gebäude befinden sich die Werkstatt, Sozialräume u. ä. Die Aufgabe des Bauhofs sind die Pflege der städtischen Grünanlagen, Kontrollaufgaben, Reinigung und Unterhaltung der Straßen, Plätze, Wege, Winterdienst u. a. Der Bauhof beschäftigt 20 Mitarbeiter, die in der Saison aufgestockt werden. Zur Erledigung der Tätigkeiten stehen dem Bauhof zwei Unimog, drei Pritschenwagen, ein Bulli, ein Caddy, zwei Traktoren und weitere Gerätschaften zur Verfügung. Auf dem Gelände selbst finden Bewegungen mit dem Radlader und Lkws statt.

Die Freiflächen dienen weitestgehend als Lager für das Ablegen von Materialien und Schuttgütern. Im Südosten des Geländes befindet sich das Gebäude des Streusalzlagers. Es besteht nur noch der Längsteil des Gebäudes. Der nördliche Teil wurde abgerissen. Darüber hinaus gibt es am Westrand ein Garagentrakt und im Norden ein Nebengebäude für Materialien und Werkzeug.

Die Haupteinfahrt befindet sich zwischen dem Haus-Nr. 78A und dem nachfolgenden Wohnhaus Reedestraße Haus-Nr. 80. Daneben gibt es noch eine direkte Zufahrt zur Werkstatt westlich des Hauses mit der Nr. 78A und eine östlich über die Boelckestraße.

Auf dem Gelände des Bauhofs befindet sich auch das Vereinsheim der Borkumer Jungens (Reedestraße Haus-Nr. 76). Es dient der kulturellen Darstellung und Pflege des Brauchtums mit Trachten- und Tanzgruppen.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der Borkumer Kleinbahn, die als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen unter Denkmalschutz steht.

Aktuelle Vegetation

Die Vorgärten der Baugrundstücke sind überwiegend Ziergärten. Die Gartenbereiche weisen einen hohen Anteil an artenarmen Scherrasenflächen aus. Bäume und Sträucher sind nur vereinzelt vorhanden. Die Ziergärten haben ebenso wie die Scherrasenflächen im Hinblick auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften nur eine geringe Bedeutung.

In den Randbereichen der innenliegenden Dünenflächen hin ist der Vegetationsanteil aus Bäumen und Sträuchern sehr hoch. Auch im mittleren Teil der Dünen und zur Bahntrasse hin ist die Vegetation stark geprägt. Sie haben für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine besondere bis allgemeine Bedeutung.

Südlich der Deichstraße östlich des Parkplatzes befinden sich Pferdeweiden. Eine größere Fläche für Pferdehaltung liegt mittig der Dünen nördlich des Wohnhauses Loogster Dünen Haus-Nr. 30.

Boden/Geländeverhältnisse

Im Plangebiet stehen im Wesentlichen sandige, vergleichsweise kalkarme Humusböden auf undurchlässigem Ton an. Das Gelände im Plangebiet ist annähernd eben mit einer

durchschnittlichen Höhe von 3,3 bis 4,1 m üNN. Der tiefste Punkt liegt im Einmündungsbereich Deichstraße/Moosdünen bei 3,3 m üNN. Der westliche Teil weist im Eckpunkt Deichstraße/Steinstraße eine Höhe von 4,1 m üNN aus. Der höchste Punkt im Plangebiet ist der nordwestliche Dünenbereich mit 13,5 m üNN.

Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund des im Plangebiet anstehenden Sandbodens besteht grundsätzlich eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Grundwasserneubildung ist im Bereich 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 Plangebiet 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

Das Plangebiet ist durch eine straßenrandbestimmende Bebauung in eingeschossiger Bauweise geprägt. Es gibt nur wenige Bereiche in der Deichstraße und im Jakob-van-Dyken-Weg mit einer zweigeschossigen Bebauung. Im Hinblick auf seine bauliche Struktur ist es sehr heterogen. Einen starken Kontrast bilden dazu im Süden die relativ naturnah ausgebildeten Dünenbereiche. Im Süden weisen die Dünen ein landschaftsbestimmendes Bodenrelief von bis zu 13,5 m üNN auf.

Die Flächen zwischen der Bahntrasse und der südlich der Deichstraße liegenden Baugrundstücke stellt sich als Dünenlandschaft mit einer teilweisen dichten Vegetation dar. Aufgrund dieses Vegetationsbestandes wird die Trasse der Borkumer Kleinbahn in dem Bereich kaum wahrgenommen.

Teile des Plangebietes, insbesondere Flächen, die direkt an die Baugrundstücke angrenzen sind landschaftsprägende, relativ große Gehölzstrukturen vorhanden. Dabei handelt es sich

überwiegend um einheimische Gehölze. Ziel der Stadt Borkum ist es, dieses abwechselnde Erscheinungsbild zu erhalten.

2. Altlasten / 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.

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 im Februar 2017, bei den Grundstückseigentümern eine Bestandserhebung zur Ermittlung der Anzahl und der Art der Wohnungen durchgeführt. In dem Erhebungsbogen wurde die Anzahl der Wohnungen unterteilt in Ferienwohnungen, selbstgenutzte Wohnungen (Dauerwohnungen, Betriebswohnungen) und Mietwohnungen sowie sonstige Nutzungen erfasst.

Nach den Ergebnissen der Auswertung der Erhebungsbögen von 100 % ist folgendes festzustellen:

- 245 Wohnungen insgesamt davon
- 87 selbstgenutzte Wohnungen,
- 22 Mietwohnungen und
- 136 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 56 % im Plangebiet, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (35 %) und Mietwohnungen (9 %) beträgt danach 44 %. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingesetzt hat und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur erfolgt ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

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

Anmerkung: Die Auswertung der Erhebungsbögen ist in Form einer Tabelle zusammengefasst. In der Tabelle steht für jedes bewohnte Gebäude (z. B. Deichstraße Haus-Nr. 54) 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

1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist, die bestehende Nutzungs- und Siedlungsstruktur zu erfassen, zu erhalten und durch detaillierte Festsetzungen zu sichern.

a) Reines Wohngebiet (WR)

Südlich der Reedestraße erfolgt die Übernahme des WR-Gebietes aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31. Die textlichen Festsetzungen werden nunmehr feingliederiger gefasst.

Entsprechend der Zielsetzung ist es erforderlich den Wohnbedarf für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben (Inselbewohner), zu decken. Von Wichtigkeit dabei ist, unter dem Aspekt der Sicherung von sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieser Zielsetzung wird mit der Sicherung der Wohngebäude entsprochen (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

In dem reinen Wohngebiet (WR) mit den Doppelhäusern sind ausschließlich Dauerwohnungen für Inselbewohner vorhanden. Es handelt sich dabei um den Hauptwohnsitz entsprechend des Niedersächsischen Meldegesetzes (NMG). Zweitwohnungen - selbstgenutzte Ferienwohnungen - sind in dem Gebiet nicht vorhanden und dabei soll es auch bleiben. Die Stadt braucht diese Wohngebiete, um ausreichend Wohnraum für die Inselbevölkerung zur Verfügung stellen zu können.

Das Problem auf Borkum ist, dass Nichtinsulaner Wohnungen auf Borkum besitzen, die sie als Zweitwohnung angemeldet haben, diese aber als Ferienwohnung nutzen. Diese „vorgetäuschten“ Zweitwohnungen sollen nicht zulässig sein.

Die Stadt Borkum hat in den überwiegenden Teilen ihrer besiedelten Flächen in den Bebauungsplänen „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Dies ergibt sich zwangsläufig aus der touristischen Zielsetzung. In diesen Bereichen sind bestandsgeschützte Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zulässig. Demgegenüber sollen die reinen Wohngebiete ausschließlich dem Dauerwohnen (Hauptwohnsitz) vorbehalten sein.

Die Festsetzung des reinen Wohngebietes für Dauerwohnungen resultiert auch aus der Bestandserhebung, die die Stadt Borkum durchgeführt hat. Die Eigentümer wurden nach der Anzahl der Wohnungen befragt: unterteilt nach selbstgenutzten Wohnungen, Mietwohnungen und Ferienwohnungen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Borkum dringend Dauerwohnungen benötigt werden, um die Zusammensetzung einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur zu gewährleisten. In diesem reinen Wohngebiet gibt es nur Dauerwohnungen und dabei soll es auch bleiben.

Zu den zulässigen Wohngebäuden im **WR** gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (vgl. § 3 Abs. 4 BauGB). Es ist oberstes Gebot der Stadt Borkum, dass diese betreuungs- und pflegebedürftigen Bewohner ihre angestandene Wohnung behalten dürfen.

b) sonstige Sondergebiete SO1 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“

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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 setzt die wesentlichen Teile 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 Dauerwohnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. Mit diesem Ansatz wird der Gebietscharakter hinreichend deutlich bestimmt; zugleich unterscheidet sich das Sondergebiet wesentlich von den Gebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO.

Im Plangebiet gibt es eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Dauerwohnungen aber auch Zweitwohnungen sowie um sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe sowie Einzelhandel, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie um Räumlichkeiten für freie Berufe.

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

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

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

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

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

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

In diesen kleinen Beherbergungsbetrieben (Hotels, Pensionen) sind nur Zimmer, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen bzw. Kochgelegenheiten zulässig. Abstellräume jedweder Art sind unzulässig. Sie sind nicht Bestand der zur Vermietung vorgesehenen Räume.

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.“

Betriebe des Beherbergungsbetriebes im Allgemeinen bedeuten, größere Hotelbetriebe, die aber aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit der hier inselprägenden kleinteiligen Struktur in diesem Plangebiet nicht zulässig sein sollen. 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 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.

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

Im Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 sollen zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, zulässig sein.

Innerhalb dieses Siedlungsrandbereiches gibt es gewerblich genutzte Gebäude, in denen die Dauerwohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Deshalb ist festgesetzt, das 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 in SO1-Gebieten mit Ausnahme der Baugrundstücke Loogster Dünen Haus-Nr. 30 und 36 auf die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei einer doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist dann auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl der Dauerwohnungen zulässig. Das bedeutet, dass bei der festgesetzten Mindestgröße von 500 m² auch nur zwei Dauerwohnungen Bestand haben; bei mehr als 1.000 m² Grundstücksgröße wären somit vier Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzung ist eindeutig und hat zur Folge, dass im ungünstigsten Fall es bei einem 1 m² 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 von 2006 hatte somit ca. 10 Jahre Gültigkeit. Die 3. Änderung setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude mit zwei fest. Ausnahmen davon gab es nicht.

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 Plangebiet neue Ferienwohnungen unzulässig sind. Bei den bestehenden Ferienwohnungen dürfen bauliche Veränderungen i. S. von § 29 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Diese Beschränkung entspricht dem tatsächlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Borkum. Aufgrund des hohen Anteils von 56 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen. Eine solche Entwicklung in dem Fremdenverkehrsort entspricht dem kommunalen Planungsziel und daher ist auch dieses Abwägungsergebnis gerechtfertigt. Es geht in diesem Fall weniger um den generellen Ausschluss von Ferienwohnungen durch die Stadt, sondern um deren Verortung und quantitative Beschränkung.

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

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

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

Ferienwohnungen sind im Plangebiet 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.

Darüber hinaus sind im SO1 ausnahmsweise zulässig:

- **Läden bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²**

Zur Erhaltung der Grundversorgung der Bevölkerung an der Deichstraße sind neben dem gesondert festgesetzten Einzelhandelsbetrieb Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig.

Der Vorgabewert der maximalen Verkaufsfläche von 300 m² orientiert sich an der durchgeführten Bestandsaufnahme. In der Franz-Habich-Straße, Strandstraße und Wilhelm-Bakker-Straße sowie in der Neue Straße sind punktuell Läden aufgesucht worden. Per Augenscheinnahme wurde die Größe der Verkaufsfläche geschätzt. In einigen Fällen wurden auch die Geschäftsinhaber oder Beschäftigten angesprochen, um die Verkaufsfläche aufgrund von Verwinkelungen oder durch das Verstellen von Mobiliar exakter bestimmen zu können. Dabei konnte festgestellt werden, dass je nach Branche die Verkaufsfläche teilweise auch unterhalb von 100 m², im Durchschnitt aber zwischen 150 bis 250 m² liegt. In der Lebensmittel- und Modebranche weisen die Verkaufsflächen einen Wert von bis zu 300 m² aus.

Diese Konzentration von Verkaufsstellen unterschiedlicher Struktur an der Deichstraße hat sich auch im Hinblick als Fremdenverkehrsstandort bewährt und gilt auch als Leitbild für die Zukunft. Das entspricht der konzeptionellen Grundlage bei der Festsetzung der Verkaufsflächen. Größere Verkaufsflächen würden die Kleinmaßstäblichkeit an diesem Standort mit dem vorgehaltenen Branchenmix nicht entsprechen.

- **Schank- und Speisewirtschaften**

Im Zuge der Deich- und der Reedestraße sind diese Nutzungen vorhanden, dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Im Verlauf des Jakob-van-Dyken-Weges sind ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Diese Nutzungsstrukturen sollen an diesem Standort gesichert werden. Es handelt sich hierbei um eine Ergänzung zu der vielfältigen Fremdenverkehrsnutzung mit den eingestreuten Schank- und Speisewirtschaften. Es soll aber im Einzelfall entschieden werden können, ob bei Neueinrichtungen an dem Standort eine positive Entscheidung weiterhin möglich ist. Dies begründet sich aus dem Störungsgrad solcher Anlagen. Deshalb sind im SO1 Schank- und Speisewirtschaften **ausnahmsweise zulässig**.

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

Im SO1 gibt es sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Sie sind seit Jahrzehnten 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 (WA) zulässig. Darüber hinaus sind auch nicht störende Handwerksbetriebe vorhanden. Sie sind ausnahmsweise in einem reinen Wohngebiet (WR) zulässig sind. 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 Gewerbe-

betriebe, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind, fallen nicht darunter und sind damit nicht zulässig.

- **Gebäude und Räume für freie Berufe**

Im Plangebiet sind Gebäude und Räume für Freischaffende nicht vorhanden. Aufgrund der Größe des Siedlungsbereiches sollen diese Räumlichkeiten, wie Büros, Praxisräume u. ä., in Zukunft ermöglicht werden.

Im SO1 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 Abs. 2 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 Plangebiet ein deutlicher Überhang an dieser Nutzung vorhanden ist, wie nach den Ergebnissen der Auswertung der Anzahl der Wohnungen dargelegt wird (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 (aufgelockert) bebauten bzw. bebaubaren Gebiet zulässig sein kann“. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur schließt sich diese Nutzung von selber aus.

Sie sollen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sein, auch wenn sie der Versorgung der genutzten Gebäude dienen könnten. Die Masten stören das Ortsbild innerhalb des Siedlungsbereiches. 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 Plangebiet solche Anlagen nicht vorhanden. Dabei soll es bleiben.

c) sonstiges Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelmarkt. Er weist eine Verkaufsfläche von rd. 750 m² aus. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieses Lebensmittelmarktes geschaffen. Er stellt die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung und der Gäste sicher. Die Festsetzungen der 4. Änderung werden in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 übernommen.

d) sonstiges Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung „Bauhof“

Südlich der Reedestraße befindet sich der städtische Bauhof. Er ist in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt. Die Festsetzung wird dahin gehend konkretisiert, dass jetzt das Gebiet SO3 „Bauhof“ benannt wird. Die Fläche des Bauhofs wurde gegenüber der 3. Änderung um rd. 80 m² an der Boelckestraße erweitert. Diese Fläche war in der 3. Änderung als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Zur Erfüllung des Zwecks und der Funktion des Bauhofes sind die Zulässigkeiten in einer textlichen Festsetzung aufgezeigt worden.

Zur Erweiterung der Kapazitäten und zur Optimierung des bestehenden Betriebes ist der Neubau eines Bauhofgebäudes für die Lagerung, Werkstatt und Sozialräume sowie eine Fahrzeughalle geplant. Diese baulichen Anlagen sollen auf den südwestlichen Flächen des Bauhofes errichtet werden.

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 3. Änderung festgesetzt waren. Auch bleibt es bei der Zulässigkeit von ein und zwei Vollgeschossen im gesamten Plangebiet.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zum Teil erweitert, damit die zulässige GRZ auch innerhalb der Flächen realisiert werden kann. Dadurch werden die Bebauungsmöglichkeiten nicht größer aber flexibler.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 übernommen. Es wird aber auf die in der Neuaufstellung festgesetzte Einschränkung, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich Treppen-

räume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit zurechnen ist, verzichtet. Damit wird der Dachgeschossausbau erleichtert. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern. Bauland ist auf der Insel Borkum knapp, außerdem sollen die natürlichen Ressourcen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO1** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes die zulässige Mindestgröße unterschreiten haben Bestandsschutz.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 war fast 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 im WR-Gebiet Reedestraße Haus-Nr. 80 bis 90 gibt es Ausnahmen. Hier sind Doppelhäuser vorhanden, die pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung ausweisen. Diese Art der Bebauung soll erhalten bleiben. Deshalb ist in diesem Teil des Plangebietes festgesetzt, dass hier nur eine Dauerwohnung zulässig ist.

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.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Festsetzung ist aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 übernommen worden.

Im SO2 „Einzelhandel“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die vorhandenen Stellplätze bis zu einer Grundfläche von bis zu 0,8 GRZ überschritten werden. Das entspricht dem Versiegelungsgrad der Stellplatzanlage im Verhältnis zu dem Baugrundstück und der vorhandenen Bebauung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen und weitere Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. Diese Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit die Baugrenze einen größeren Abstand als 5,0 m von der Straßengrenzlinie hat, können die vorgenannten baulichen Anlagen unter Einhaltung eines Abstandes von 5,0 m zur Straßengrenzlinie errichtet werden. Ein nicht überdachter Einstellplatz sowie Einfriedungen und Terrassen mit lediglich ebenerdiger Befestigung sind im Vorgartenbereich zwischen Straßengrenzlinie 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ zum Teil detaillierter gefasst bzw. ergänzt. Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass dem Erscheinungsbild dieses Siedlungsrandbereich ein Rahmen zur Gestaltung vorgegeben wird.

Die ÖBV findet für das städtische Gelände des Bauhofs mit den Werkstattgebäuden an der Reedestraße keine Anwendung. Es handelt sich um funktions- und zweckgebundene Gebäude. Aufgrund der Nutzungsart und der Größenordnung der Gebäude und Hallen ist die Dachneigung, das Material und die Traufhöhe anders zu bewerten. Der Bauhof stellt eine in sich geschlossene bauliche Einheit dar. Neue Gebäude werden aber dem Umfeld in der Gestaltung angepasst, das liegt im Interesse der Stadt. Die Stadt hat in Eigenregie zu gewährleisten, dass das Orts- und Landschaftsbild in hinreichender Form beachtet wird.

Die geplanten Neubauten auf dem Bauhofgelände sind von der Wohnbebauung abgesetzt und teilweise durch eine dichte Vegetation zu den Nachbargrundstücken verdeckt. Weitere Anpflanzungen sind zur Eingrünung des Bauhofgeländes festgesetzt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die abweichende Gestaltung dieser Gebäude und Hallen nicht nachhaltig beeinträchtigt und ist von öffentlichen Räumen kaum bis nicht einsehbar.

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

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept, die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Bauepochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Ortskern (**Kernstadt**), um die am Hauptstrand vorhandene Bäderarchitektur (**Strandbereich**) und 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. Das Plangebiet gehört zu den Siedlungsrandbereichen (**Randbereiche**). Die wesentlichen Merkmale wurden in die ÖBV aufgenommen.

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten sind die Auswahl der Baustoffe und die Farbwahl der sichtbaren Bauteile von Wichtigkeit. Die rahmengebenden Merkmale sind bei Um-, An- und Ersatzbauten zu beachten.

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

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

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

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

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

- Material- und Farbauswahl,
- Dachformen und -farben,
- Außentreppen,
- Höhe der Einfriedungen
- Einstellplätze

a) Material- und Farbauswahl

Der Siedlungsrandbereich südlich der Deichstraße/Reedestraße ab der Süderstraße wurde ab den 20/30-er Jahren besiedelt. Nach dem II. Weltkrieg wurde die Besiedelung weiterentwickelt. Im Verlauf der 70-er Jahre erfolgte eine weitere Verdichtung. Es 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 im Plangebiet hoch ist.

Es wurde das auf der Insel traditionell übliche rote Ziegelmauerwerk für die Wohngebäude verwendet. Dieses Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk prägt das Ortsbild dieses Siedlungsrandbereiches. Im Plangebiet dominieren „rote“ Außenwände. Nur zehn Gebäude sind anders gestaltet. Fünf Gebäude sind verputzt oder verklinkert und in weißen Farbtönen gehalten. Weitere drei Gebäude sind mit gelben Verblendern verklinkert und eins in rot/braunen geschreckten Klinkern gehalten. Daneben gibt es ein Wohngebäude aus Holz.

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

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

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

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

Falls vor Rechtsverbindlichkeit der örtlichen Bauvorschrift 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 Plangebiet vorhanden, jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei Neubauten oder Umbauten das Satteldach durchgesetzt. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind aber ebenfalls vorhanden. Einhüftige

Gebäude sind nur sehr wenig vorhanden. Da sie aber das Ortsbild stören, sind sie zukünftig nicht zulässig.

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

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

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

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

c) Außentreppe

In der jüngsten Vergangenheit sind im Plangebiet mehrfach Gebäude mit Außentreppe versehen worden. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im Erdge-

schoß mehr Raum zu gewinnen. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

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

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

d) Einfriedungen

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

e) Einstellplätze

Innerhalb dieses Siedlungsrandbereiches weisen die Vorgartenbereiche viel „Grün“ auf, dieses abwechslungsreiche Erscheinungsbild von Bebauung und begrünten Freiflächen soll erhalten bleiben. Zur Sicherstellung der begrünten Vorgartenbereiche, die zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist deshalb in diesem Grundstücksteil auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig.

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.

4. Erhaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich in den Geltungsbereichen der Erhaltungssatzungen Nr. 3 und 5 der Stadt Borkum. Sie wurden vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen. Die Erhaltungssatzung Nr. 3 ist vom Landkreis Leer am 11.09.1985 und die Nr. 5 am 10.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzung wurde mit der 1. Änderung, die am 21.09.1987 in Kraft trat, geändert. Grund der Änderung war, dass die Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen erweitert wurde.

Die Grenze zwischen der Erhaltungssatzung Nr. 3 und Nr. 5 bildet die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 4/124, Flur 17 (Deichstraße Haus-Nr. 72).

Ziel der Erhaltungssatzungen 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 rd. 30 Jahren erkannt worden ist, dass diese Ziele zur Erhaltung des Nordseeheilbades von wesentlicher Bedeutung waren. In der Begründung

zur Erhaltungssatzung Nr. 3, die hier zitiert wird, wurde seinerzeit schon auf die sich anbahnenden Missstände hingewiesen:

Dieses Gebiet umfaßt den Ortsbereich beiderseits der Deichstraße und der Reedestraße mit den Loogster Dünen zwischen der Steinstraße, der Gartenstraße und dem Einmündungsbereich Reedestraße/Deichstraße.

Weiterhin setzt es sich zusammen aus Teilen der Bebauungspläne 31, 19, 18, 2o und 38. Trotzdem handelt es sich um ein Gebiet, das insbesondere nördlich der Deichstraße zum alten Ortsgebiet gehört, und südlich der Deichstraße im wesentlichen vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bebaut worden ist.

Die weitaus überwiegende Nutzung ist die Wohnnutzung. Nur wenige Appartementshäuser neueren Datums sind eingelagert. An besonderen Einrichtungen sind nur die Kreisberufsschule, die neuapostolische Kirche, der Betrieb der EWE für die Gasversorgung und der Betrieb einer Bauunternehmung zu nennen.

Die vorhandenen Wohngebäude sind im wesentlichen größere Einfamilienhäuser, die auch der Unterbringung von Gästen dienen. Diese besondere Struktur, die ein wesentliches Merkmal der Insel Borkum als Kur- und Erholungsort ausmacht, und auch die wirtschaftliche Existenz der Inselbevölkerung darstellt, ist zu erhalten.

In der Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 5 wird folgendes ausgeführt:

Dieses Gebiet umfaßt die Bebauung des Bereiches Reedestraße/Boelckestraße/Jakob-van-Dyken-Weg bis zur Gleisanlage. Das Gebiet besteht aus Teilen der Bebauungspläne Nr. 8, Nr. 6 und Nr. 31.

Die Bebauung am Jakob-van-Dyken-Weg ist mit einer Ausnahme Wohnbebauung mit überwiegender Saisonvermietung. Der Bereich Reedestraße/Boelckestraße weist überwiegend Bundesmietwohnungen auf.

Ein Teil dieser Gebäude wurde bereits vor 1940 errichtet, die restlichen Mietwohnungen entstanden in den 60er Jahren. Diese Wohnstruktur ist zu erhalten. Sie ist sowohl hinsichtlich der Existenzsicherung durch Vermietung an Gäste als auch durch das Vorhandensein von Wohnungen für die wirtschaftliche Existenz der Insel Borkum von besonderer Bedeutung.

5. Verkehrsflächen

Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird von der Deichstraße, Reedestraße, Loogster Dünen, Süddünen, Moosdünen, Kiekerdünen und dem Jakob-van-Dyken-Weg erschlossen.

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

Die Deichstraße und Reedestraße haben innerhalb des Verkehrsnetzes die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Sie sind in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans auch als solche dargestellt. Die anderen Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Alle Straßen obliegen einer ganzjährigen Zonengeschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h mit Sperrzeiten für Kfz aller Art.

Die beiden Wohngebäude Loogster Dünen Haus-Nr. 30 und Nr. 36 inmitten der Dünenlandschaft werden von der Deichstraße östlich des dort liegenden Parkplatzes erschlossen. Es handelt sich um einen mit Schotter befestigten Weg, der bis zu dem Haus-Nr. 30 geführt wird. Damit ist die Erschließung gesichert. Der Weg ist entsprechend dem Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und einem Zufahrtsrecht für die Anlieger festgesetzt.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Deichstraße und Reedestraße. Der nächstgelegene Haltepunkt H 10 „Berufsschule“ liegt westlich im Einmündungsbereich Deichstraße/Süddünen. Ein weiterer Haltepunkt H 11 „Jakob-van-Dyken-Weg“ befindet sich im Kreuzungsbereich Deichstraße/Reedestraße/Jakob-van-Dyken-Weg.

Der Haltepunkt der Borkumer Kleinbahn liegt im Süden des Plangebietes am Jakob-van-Dyken-Weg.

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 Parkplätze 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 Plangebiet einige öffentliche Parkplätze. An dem Wendepunkt der Straße Loogster Dünen gibt es 5 öffentliche Parkplätze. Auf der Südseite der Deichstraße werden ca. 60 Plätze zur Verfügung gestellt. Westlich der Erschließungsstraße, die Bestandteil der Reedestraße ist gibt es 5 Parkplätze.

Flächen für Bahnanlagen

Am Südrand des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der Borkumer Kleinbahn. Südlich des Jakob-van-Dyken-Weges befindet sich eine Haltestelle der Kleinbahn. Die Bahntrasse ist als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt.

Die Bahntrasse der Borkumer Kleinbahn ist konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz und steht damit unter Denkmalschutz.

6. Grünflächen

Innerhalb der Dünenlandschaft „Loogster Dünen“ gibt es drei Grünflächen, die der privaten Pferdehaltung dienen. Die Pferdehaltung ist Bestandteil der Grünlandbewirtschaftung. Die Dünenlandschaft prägt hier das weitläufige Landschaftsbild.

Die größere Pferdeweide befindet sich nördlich des Gebäudes Loogster Dünen Haus-Nr. 30. Eine weitere Fläche der Pferdehaltung liegt südlich der Baugrundstücke Deichstraße Haus-Nr. 64 und Nr. 66. Bei den beiden Grünflächen handelt es sich weitestgehend um Auslauflächen

für Hobbypferde. Unterstellmöglichkeiten für die Pferde sind in den Gebäuden der zugeordneten Pferdeweiden vorhanden. Die Flächen gehören dem Land Niedersachsen und sind verpachtet. Zuständig ist das Amt für regionale Landentwicklung, das zum Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) gehört.

Die Grünflächen (Flurstück 4/119 und 4/120, Flur 18) für die Pferdehaltung mit der Bezeichnung A befinden sich südlich der Deichstraße südöstlich des Parkplatzes. Die Flächen sind Privateigentum. Sie dienen schon seit Jahrzehnten als Auslauflächen für Hobbypferde. Diese Grünflächen sind der Übergang von der bebauten Ortslage zu den nachfolgenden ausgedehnten Dünenflächen. Sie sind Bestandteil des hier vorherrschenden Landschaftsbildes. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Die Auslauflächen für die Pferde haben keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt.

Neben dem Auslauf der Pferde sind auch die Anforderungen des Tierschutzes zu beachten. Mit der artgerechten Pferdehaltung ergibt sich auch die Notwendigkeit zum Vorhalten eines Witterungsschutzes. Die Stallversorgung für die Haltung von Pferden ist sicherzustellen. Deshalb werden hier die vorhandenen baulichen Anlagen auf der Fläche mit der Bezeichnung A, die der Pferdehaltung dienen, planungsrechtlich gesichert. Bis zu einer Größenordnung von maximal 100 m² Grundfläche je Flurstück, das entspricht etwa dem Bestand der baulichen Anlagen, sind Gebäude für die Pferdehaltung zulässig. Neben dem Witterungsschutz können auch Lagerflächen für das Rauhfutter für die Winterfütterung und verschließbare Räumlichkeiten für Zusatzfutter, Werkzeuge, Erste-Hilfe-Material in diesen baulichen Anlagen untergebracht werden. Das dient der artgerechten Haltung der Pferde.

Die Ställe der Pferdehaltung sind auf den Flurstücken bereits vorhanden. Sie dürfen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9. maximal 100 m² Grundfläche je Flurstück betragen. Das bedeutet, dass die vorhandenen Ställe insbesondere auf dem Flurstück 4/119 etwas vergrößert werden könnten. Deshalb wird aber die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes weiterhin nicht erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung findet aufgrund der Geringfügigkeit von neu versiegelten Flächen planungsrechtlich keine Anwendung.

7. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 26,55 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebauliche Werte:		gerundete Flächen in m ²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Reines Wohngebiet		1.967	0,20	1%
SO1 "Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung"		67.149	6,71	25%
SO2 "Einzelhandel"		2.789	0,28	1%
davon Stellplätze	1.144			
davon Pflanzfläche	34			
SO3 "Bauhof"		11.813	1,18	4%
davon Pflanzbindung	409			
davon Pflanzfläche	938			
Straßenverkehrsfläche		23.476	2,35	9%
Fuß- und Radwege		2.149	0,21	1%
Flächen für Bahnanlagen		13.951	1,40	5%
Private Grünflächen		10.368	1,04	4%
Dünenfläche		131.859	13,19	50%
GESAMTFLÄCHE		265.521	26,55	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 eingehalten werden.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet 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 m³ nicht überschreiten und sind der unteren Wasserbehörde 4 Wochen vor der Errichtung anzuzeigen.

2. Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes sind gemäß vorliegender Denkmalliste keine Baudenkmale ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der Borkumer Kleinbahn, die als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz steht.

Nördlich außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Gebäude Deichstraße 21, südlich das ehemalige Kinderheim Achilleion mit Baumbestand und Umfangsmauer. Beide Objekte werden als Baudenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG (Einzeldenkmal) im Denkmalverzeichnis der Stadt Borkum geführt.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinflussen, sind gem. § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG genehmigungspflichtig. 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.

Durch die Festsetzungen werden baudenkmalpflegerische Belange nicht in dem Umfang berührt, dass von einer unzulässigen Beeinträchtigung auszugehen ist.

3. Bodenfunde

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“.

4. Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich geschützte Biotope. Sie wurden nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Mittig des Plangebietes liegt das geschützte Biotop GB-LER-1062-1. Es handelt sich um den Biototyp Graudünen-Grasflur. Östlich des Jakob-van-Dyken-Wegs befindet sich das geschützte Biotop GB-LER-0468-1 mit dem Biototyp Küstendüne.

5. Richtfunktrasse

Mittig über das Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 531 „Borkum-Emden“ der Deutschen Telekom. Die Schutzbereiche überdecken große Teile des Bebauungsplans Nr. 31. Im Schutzbereich der Richtfunktrasse besteht eine Beschränkung der Gebäudehöhe von 20 m ü. NN. Da das Gelände in dem Teil des bebauten Bereichs im Mittel bei ca. 3,9 m ü. NN liegt, dürfen Gebäude nicht höher als rd. 16 m sein. Solche Gebäudehöhen sind nicht vorhanden und aufgrund der festgesetzten Geschossigkeiten nicht zu erwarten. Die Beschränkung dürfte daher keine praktische Bedeutung haben.

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.

Der Bebauungsplan fördert durch die Einschränkung der Ferienwohnungen den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31.**

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die Neuaufstellung 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) rahmengebend auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen im Wesentlichen die Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Das dient dem Erhalt des Siedlungsrandbereiches und trägt zur ortstypischen Gestaltung bei.

VII. Abwägung: Umweltbelange

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

1. Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 ist. Sie ist am 13.06.2006 in Kraft getreten. Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde die BauNVO 1990 angewandt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 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). Diese Parameter sind bereits beachtet worden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. In der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 ist die Festsetzung übernommen worden, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann. Im SO2-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist für die Stellplatzanlage eine Überschreitung von 80 vom Hundert zulässig.

Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

2. Immissionsschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 wird umgrenzt von anderen in Kraft getretenen Bebauungsplänen:

- im Westen liegt der Bebauungsplan Nr. 55 „Deichstraße/Feuerwehr“,
- im Norden befinden sich die Bebauungspläne Nr. 34 „Süderstraße“, 4. Änderung; Nr. 19 „Deichstraße II“, 2. Änderung; Nr. 38 „Reedestraße/Bloemfontain, 3. Änderung und Nr. 8 „Ostfriesenstraße“ (Neuaufstellung),
- im Osten liegt der Bebauungsplan Nr. 6A „Reedestraße/Boelckestraße“, 1. Änderung und
- im Süden grenzen die Bebauungspläne Nr. 54 „Achilleion“; Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“, 2. Änderung; Nr. 11A „Süddünen“; Nr. 26A „Kiebitzdelle-West“ und Nr. 26B „Kiebitzdelle-Mitte“ an.

Alle Bebauungspläne setzen ebenfalls überwiegend sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Nur die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6A „Reedestraße/Boelckestraße“ setzt reine Wohngebiete (WR) fest.

Es grenzen damit die gleichen Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Die Sondergebietsnutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

Zur Erweiterung der Kapazitäten und zur Optimierung des bestehenden Bauhofes an der Reedestraße sind Neubauten erforderlich. Es sind ein Bauhofgebäude (Lager, Werkstatt, Sozialräume u. ä.) und eine Fahrzeugunterstellhalle geplant. Durch die zukünftige Nutzung

des Bauhofs sind die Schallimmissionen zu den umliegenden Wohngebäuden zu ermitteln. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere Wohngebäude im SO-Gebiet als auch östlich angrenzend im WR-Gebiet.

Dazu liegt die Schalltechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL), Aurich vom 01.08.2016 vor (Bericht-Nr.: 3861-16-L1). Unter Beachtung des Fremdenverkehrs geht der Gutachter in dem vorliegenden Fall von der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für das Gelände des Bauhofs aus. Die schalltechnische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der beschriebenen Ausgangsdaten eingehalten bzw. unterschritten werden. Die zulässigen maximalen Geräuschpegelspitzen werden ebenso eingehalten bzw. unterschritten. Der Gutachter stellt fest, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projektes daher aus Sicht des Schallimmissionsschutzes gegeben ist.

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

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 Neuaufstellung des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

VIII. Abwägung: private Belange

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ 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 der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ 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 erhaltenen 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. Das gilt auch für das reine Wohngebiet (WR).

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden gefördert.

Ziel der Stadt Borkum ist die Erhaltung der Baustruktur für die künftigen Generationen. Deshalb werden dazu rahmende Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) vorgegeben.

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 liegt in einem Gebiet, in dem die Rechtsverordnungen nach § 48 Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionswerte nicht überschritten werden. Der Schutzanspruch entsprechend § 50 BImSchG ist bei der Planung gewährleistet.

Die großflächigen Dünenbereiche im Plangebiet mit den hohen Vegetationsanteilen haben aufgrund der Siedlungsrandlage eine besondere bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die bestehende Nutzung entstehen keine Beeinträchtigungen für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 berücksichtigt den Erhalt der Bebauung in der sich darstellenden Art und wirkt einer weiteren Verdichtung 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 sowie ein attraktives touristisches Ferien- und Freizeitangebot.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sich ausschließlich am Bestand orientiert. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die

Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

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

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 der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um einen bebauten Siedlungsrandbereich. 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreuz, Hannover.

Hannover, im August 2017

gez. Kreuz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Loogster Dünen“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister