

Stadt Borkum

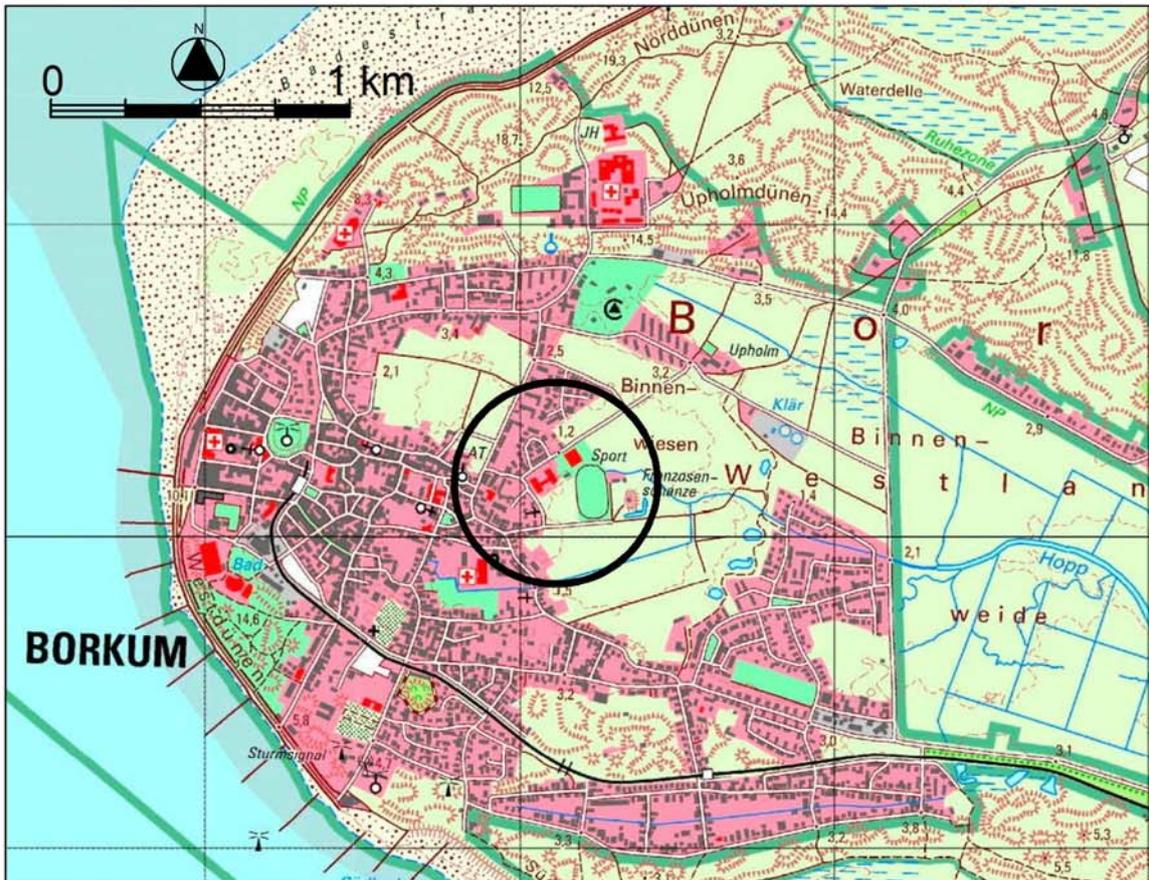
Bebauungsplan Nr. 32

"Upholm"

4. Änderung

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	10
7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplans	11
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	11
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	12
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	13
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	13
II. Rahmenbedingungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans	15
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
2. Altlasten	19
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	19
III. Begründung der Festsetzungen	20
1. Art der baulichen Nutzung	20
2. Maß der baulichen Nutzung	28
3. Flächen für Gemeinbedarf	30
4. Örtliche Bauvorschrift	31
5. Erhaltungssatzung	37
6. Verkehrsflächen	38
7. Grünflächen, Pflanzstreifen	39
8. Leitungsrecht	40
9. Städtebauliche Werte	41
IV. Durchführung des Bebauungsplans	41
1. Bodenordnende Maßnahmen	41
2. Kosten der Stadt Borkum	41
3. Auswirkungen	41
V. Nachrichtliche Übernahmen	42
1. Wasserschutzgebiet	42
2. Baudenkmale	42
3. Bodenfunde	43
4. Geschützte Biotope	43

VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	43
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	43
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	44
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	44
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	44
5. Belange der Wirtschaft	44
VII. Abwägung: Umweltbelange	45
1. Eingriffsregelung	45
2. Immissionsschutz	45
3. Andere Umweltbelange	46
VIII. Abwägung: private Belange	46
IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	47
Verfahrensvermerke	49

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“, 4. Änderung gehört im Süden und Westen zum historischen Ortskern der Stadt Borkum.

Der Änderungsbereich liegt östlich der Richthofenstraße zwischen der Franzosenschanze und der Upholmstraße mit dem im Osten angrenzenden Schulgelände der Inselschule Borkum einschließlich des Sportgeländes und den Grünbereichen des Kulturdenkmals „Franzosenschanze“.

2. Anlass der Planung

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

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

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

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

Durch den bevorzugten Bau von Ferienwohnungen reagiert der Wohnungsmarkt nicht auf den stetigen Bedarf nach Dauerwohnungen. Hier stehen ausschließlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Ferienwohnungen sind deutlich gewinnbringender als Dauerwohnungen. Diesem städtebaulichen Gefährdungspotential begegnet die Stadt durch gezielte Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“.

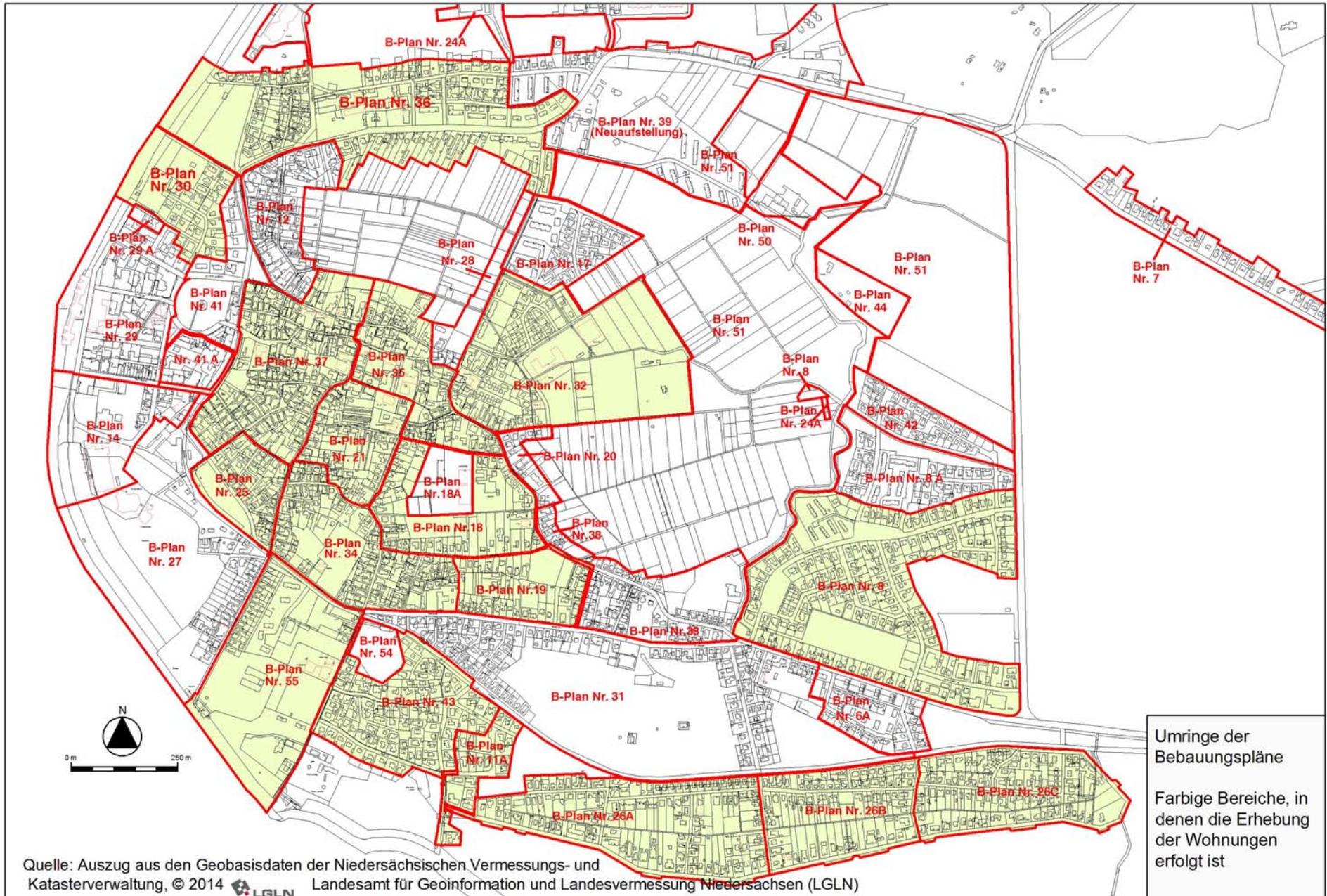
Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept der Dorferneuerungsplanung enthält südlich der Upholmstraße und westlich der Weidenstraße Orientierungshilfen im Sinne eines Leitbildes und formuliert konkrete Handlungsansätze und Entwicklungsmaßnahmen für das Planungsgebiet der Dorferneuerungsplanung. Soweit die Planungsansätze des Leitbildes für die Bauleitplanung relevant sind, werden diese berücksichtigt. Die Dorferneuerungsplanung wurde von der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden, ausgearbeitet.

Darüber hinaus sollen die Baustruktur und die Baugestaltung im Anschluss an den historischen Ortskern erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV), die bereits Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ist, neu gefasst. Hier am Siedlungsrand soll die ÖBV rahmende Gestaltungselemente festlegen. Für die historische Altstadt gibt es eine gesonderte örtliche Bauvorschrift mit der Bezeichnung ÖBV-Kernstadt.

3. Konzeptionelle Grundlage der Planung

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

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



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

Auswertung der Erhebungsbögen im Ortskern							
B-Plan Nr.	Erhebungszeitraum	Erhebungsergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbstgenutzte Wohnungen	Mietwohnungen	Ferienwohnungen	%-Anteil der Ferienwohnungen
18	Herbst 2011	100	132	46	13	73	55 %
19	Frühjahr 2011	100	89	36	5	48	54 %
21	Mai 2014	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	Sept. 2015	100	666	115	84	467	70 %

Auswertung der Erhebungsbögen in den Siedlungsrandbereichen							
B-Plan Nr.	Erhebungszeitraum	Erhebungsergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbstgenutzte Wohnungen	Mietwohnungen	Ferienwohnungen	%-Anteil der Ferienwohnungen
8	September 2015	100	350	159	72	119	34 %
11A	Winter 2013	100	93	28	4	61	66 %
26A	Frühjahr 2016	100	366	50	40	276	75 %
26B	Frühjahr 2016	100	235	32	33	170	72 %
26C	Juni 2016	100	213	54	37	122	58 %
30	Herbst 2011	100	102	13	15	74	66 %
32	Feb./März 2016	100	217	117	32	68	54 %
36	Sommer 2016	100	465	82	145	238	51 %
43	Frühjahr 2011	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 beim Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung, Nr. 19, 3. Änderung, Nr. 30, 2. Änderung und Nr. 43, 3. Änderung schon einige Jahre (2011) zurück, 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 70 % und in den Siedlungsrandbereichen zwischen 34% und 75 %.

Darüber hinaus ist die Bestandserhebung für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 12, 3. Änderung und Nr. 27, 4. Änderung aktuell eingeleitet worden.

Aufgrund der hohen Anzahl an Ferienwohnungen ist diese Art der fremdenverkehrsbezogenen Unterkünfte mehr als gedeckt. Deshalb sollen zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zugelassen werden. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotels, Pensionen, Appartements ohne Selbstversorgung, wobei der Anteil an Ferienwohnungen zu hoch ist. Diese Unterkünfte decken auch unterschiedliche Preiskategorien ab. Die touristisch orientierte Wirtschaft ist damit breit aufgestellt. Dies gilt es auch vor dem Hintergrund das Borkum die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ zu erfüllen hat.

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

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

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

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

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

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit

die Schaffung weiterer Beherbergungsbetriebe unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

4. Begrifflichkeiten

Die nachfolgenden „Begriffe“ werden hier im Einzelnen erläutert, um Missverständnisse bei der Begrifflichkeit der getroffenen Festsetzungen von vornherein auszuschließen und eine eindeutige Zuordnung zu erreichen. Für die Begriffe soll es keine unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten geben. Sie werden in der 4. Änderung und der Begründung verwendet.

Inselbewohner sind Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben. Sie leben in Dauerwohnungen, die ihnen selbst gehören oder gemietet sind.

Gäste sind Personen, die auf der Insel Borkum Urlaub machen und für einige Tage oder wenige Wochen im Jahr in „Beherbergungsbetrieben“ wohnen.

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

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

In dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg Beschluss 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 beherbergungstypischen Dienstleistungen die Nutzung prägt.

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

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

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

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

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

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt.

Östlich der Richthofenstraße sind in Bauplatztiefe die hier vorhandenen Mietshäuser als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Die im Süden und Westen angrenzende Reedestraße, Blumenstraße und Richthofenstraße sind im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer Verteilungsfunktion innerhalb des Verkehrssystems in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen.

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

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich gibt es den Bebauungsplan Nr. 32 „Upholm“. Er ist am 03.10.1977 rechtsverbindlich geworden. Das Verfahren zur 1. Änderung wurde eingeleitet, aber nicht beendet. Mit der 2. Änderung wurde der gesamte ursprüngliche Bebauungsplan überarbeitet.

Die 2. Änderung ist seit dem 15.07.1991 rechtswirksam. Die 3. Änderung erfasst eine Teilfläche des Geltungsbereiches östlich des südlichen Abschnitts der Upholmstraße. Es handelt sich um das Gelände mit der Bezeichnung „Feriendorf Marienhof“. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ist am 02.04.2012 Inkraft getreten. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Upholm“. Die 3. Änderung bleibt als selbstständige Satzung erhalten.

7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 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 Unterküften für Feriengäste sowie Dauerwohnungen für Inselbewohner sind städtebaulich von großer Bedeutung. Ebenso soll die bestehende Nutzungsdichte und -struktur gewahrt und abgesichert werden.

Zweck der 4. Änderung ist der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterküften für Gäste und Personal. Durch baugestalterische Vorgaben soll die ortstypische Inselbebauung, die zu den Siedlungsrandbereichen gehört, in der sich darstellenden Form und Ausprägung gesichert werden.

Im Einzelfall bezogen auf einen anstehenden Bauantrag oder Umnutzung zu reagieren, schafft keine städtebaulich geordnete Entwicklung. Deshalb muss planungsrechtlich steuernd eingegriffen werden, mit dem Ziel, ein breites Angebot an Ferienunterkünften zu schaffen, die aber ausschließlich dem wechselnden Aufenthalt von Gästen dienen.

8. Geschichtliche Entwicklung der Insel

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

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

Um diese nachteilige Entwicklung einzudämmen wurden 1984 Erhaltungssatzungen nach dem besonderen Städtebaurecht erlassen, um einerseits den besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Inselcharakter Borkums zu bewahren, andererseits aber auch eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung („gesunde“ Bevölkerungsstruktur) und damit eine Durchmischung von Inselbewohnern und Gästen zu erhalten. Danach hat die Stadt Borkum 1987 Satzungen nach § 22 BauGB erlassen; damit konnte über Jahre hinweg erfolgreich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterbunden werden. Die Bebauungspläne der Stadt wurden in den Folgejahren dementsprechend wiederholt geändert bzw. neu aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung sicher zu stellen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungen, insbesondere Ferienwohnungen, wurde folgerichtig durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet stark eingeschränkt. Stattdessen wurde die Schaffung von Beherbergungsbetrieben, womit vorrangig Hotels und Pensionen gemeint waren, planungsrechtlich ermöglicht; schließlich sollten die touristischen Potenziale der Insel adäquat genutzt werden.

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

9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur

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

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

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

Von Wichtigkeit ist der Erhalt der Wohngebäude östlich der Richthofenstraße. Hier sind Mietshäuser vorhanden, die den Inselbewohnern als Dauerwohnraum zur Verfügung stehen. Die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) ist aus der 2. Änderung übernommen worden. Die Art der baulichen Nutzung ist aber konkreter bestimmt worden.

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch einen Wasserlauf begleitende Grünfläche nördlich der Straße Am Dobbenacker und der Upholmstraße,
- im Osten durch den Sportplatz und die „Franzosenschanze“,
- im Süden durch die Straße Franzosenschanze und die Reedestraße und
- im Westen durch die Blumenstraße, Roelof-Gerritz-Meyer-Straße und die Richthofenstraße.

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

Der Bereich östlich der Weidenstraße und südlich der Upholmstraße ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Hier befindet sich das Gelände der Inselschule Borkum mit dem angrenzenden Sportgelände. Die „Franzosenschanze“ ist als Grünfläche festgesetzt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wird von drei Seiten von Bebauungsplänen umgrenzt. Nach Osten sind ausgedehnte Grünlandflächen.

Im Änderungsbereich gibt es zwei weitere Gemeinbedarfsflächen, eine für das Heimatmuseum an der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße und eine für die kirchliche Einrichtung auf der Westseite der Weidestraße.

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

11. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4).

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 4. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer Struktur und Dichte erhalten werden soll. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

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 4. Änderung die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 24.200 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 4. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Es handelt sich bei der 4. Änderung, um eine vollständig bebaute Fläche. Dieser Änderungsbereich ist als sonstiges Sondergebiet (SO) „Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung“, reines Wohngebiet (WR) und als Fläche für Gemeinbedarf 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 4. Änderung voraussichtlich keine abwägungsrelevanten erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der 2. Änderung nicht 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 4. Änderung 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 durchgeführt werden.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

II. Rahmenbedingungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 14,83 ha**.

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen im Änderungsbereich

Im Winter 2015 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um neben den Hotels, Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur mit Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe u. a. zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die Standorte der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung).

Bestandserfassung		
Straße	Haus-	Nutzung
Reedestraße	1A	Autoreparatur
Roelof-Gerritz-Meyer-Straße	10	Gaststätte/Cafe
Weidestraße	6	Verein zur Unterstützung von Bedürftigen und Mission e. V. Borkum

Lage auf der Insel

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Ortskern im Süd/Südwesten und den ausgedehnten Grünlandflächen im Osten. Der südwestliche Änderungsbereich ist noch Teil des historischen Ortskerns. Die übrige Bebauung und das Schulgelände gehören zum Siedlungsrandbereich.

Die Bebauung zwischen Reedestraße und Upholmstraße zeichnet sich überwiegend durch eine eingeschossige offene Bauweise aus. Die Dachgeschosse sind überwiegend ausgebaut. Die Bebauung entlang der Straße Am Dobbenacker ist ein- und zweigeschossig. Die Bebauung an der Weidenstraße ist überwiegend zweigeschossig.



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

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

Der südwestliche Teil des Änderungsbereiches, der zum historischen Ortskern gehört, ist durch einige alte Gebäude geprägt. Sie stammen aus der Zeit von 1871 bis 1918. Diese Bebauung wird ergänzt durch Gebäude von 1919 bis 1945. Die überwiegende Bausubstanz ist aber in den Jahren 1946 bis 1980 entstanden, die durch Neu- oder Ergänzungsbauten komplettiert wurden (Quelle: Dorferneuerung Gebäudealter, Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden).

Die Wohngebäude östlich der Richthofenstraße sind Ende der 30-iger / Anfang der 40-er Jahre errichtet worden.

Die Bebauung nordwestlich der Upholmstraße und der Straße Am Dobbenacker ist Ende der 70-er Jahre eingeleitet worden. Danach sind kontinuierlich weitere Neubauten entstanden. Im Eckbereich Am Dobbenacker/Upholmstraße gibt es noch zwei unbebaute Grundstücke. Ansonsten gibt es im Änderungsbereich keine Baulücken.

Südöstlich der Upholmstraße befindet sich die Inselschule mit gymnasialem Angebot und Förderzentrum. Die Inselschule wurde 1993 fertiggestellt. Dieser schulischen Einrichtung wurden eine Freisportanlage und eine Sporthalle angegliedert. 2011/12 wurde im Osten ein weiterer Sportplatz gebaut.

Östlich des Sportplatzes am Denkmal „Franzosenschanze“ gibt es auf dem städtischen Grundstück ein Wohnhaus (Dauerwohnungen), Pferdeställe und Nebengebäude. Die Nutzung auf dem Gelände soll nicht weiter gefestigt werden. Sie unterliegt dem Bestandsschutz.

Aktuelle Vegetation

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

Die Hausgruppen (Mietshäuser) an der Richthofenstraße weisen nach Osten tiefe Grundstücke aus. Die Freiflächen sind Wiesen oder Scherrasen.

Im östlichen Abschnitt des Änderungsbereiches befinden sich ein Sportplatz und ein Trainingsplatz. Es handelt sich dabei um städtische Flächen. Der Sportplatz dient in den Schulzeiten der Inselschule Borkum. Ansonsten stehen dieser Platz sowie der Trainingsplatz dem TUS Borkum e. V. zur Verfügung. Auf dem Schul- und Sportgelände gibt es einige heckenartige Vegetationsstrukturen.

Am Südostrand des Änderungsbereiches liegt das Kulturdenkmal „Franzosenschanze“. Hier gibt es um die Wasserflächen herum eine üppige Vegetation.

Boden/Geländeverhältnisse

Im Änderungsbereich stehen im Wesentlichen sandige, vergleichsweise kalkarme Humusböden auf undurchlässigem Ton an. Das Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,2 bis 2,9 m üNN. Der tiefste Punkt liegt am Nordoststrand des Änderungsbereiches an der Upholmstraße bei 1,2 m üNN. Der westliche Teil weist im Eckpunkt Roelof-Gerritz-Meyer-Straße / Richthofenstraße eine Höhe von 2,9 m üNN aus.

Grund- und Oberflächenwasser

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

Luft/Klima

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

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

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

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

Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es ein denkmalgeschütztes Gebäude. Es handelt sich um das Heimatmuseum (Roelof-Gerritz-Meyer-Straße Haus-Nr. 8). Außerdem befindet sich im Südosten des Änderungsbereiches das Kulturdenkmal „Franzosenschanze“.

Entsprechend der Dorferneuerungsplanung (Karte Baustruktur) gibt es ortsbildprägende Gebäude an der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße Haus-Nr. 2 (Südteil), Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 10 (Südteil) sowie Reedestraße Haus-Nr. 3 (Südteil). Ortsbildtypisch ist der Nordteil der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße Haus-Nr. 10 und der Altbau des Gebäudes Blumenstraße Haus-Nr. 6. Diese denkmalgeschützte, ortsbildtypische und –prägende Bebauung hat eine besondere Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Borkum. Sie ist charakteristisch für die historische Altstadt (Quelle: Dorferneuerung Gebäudealter).

Die historischen Gebäude zeichnen sich durch ihre Maßstäblichkeit, Proportionen der Gebäude zu einander (Gebäudehöhe/Dachform) und der Material- und Farbwahl positiv auf das allgemeine Ortsbild aus. Die neuere Bebauung in der Weidenstraße, Upholmstraße und Am Dobbenacker hat sich in der Material- und Farbwahl weitestgehend der inseltypischen Bebauung angepasst.

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

Zur Richthofenstraße befinden sich die straßenbegleitenden zweigeschossigen Wohngebäude mit den östlich angrenzenden Freiflächen. Diese prägen im Anschluss an die im Westen liegenden Grünlandflächen das allgemeine Ortsbild.

Zur Richthofenstraße befinden sich die straßenbegleitenden zweigeschossigen Wohngebäude mit den östlich angrenzenden Freiflächen. Diese prägen im Anschluss an die im Westen liegenden Grünlandflächen das allgemeine Ortsbild.

Im Südosten ist die Inselschule mit den angrenzenden Sporteinrichtungen, den Wiesenflächen mit den Heckenstrukturen um das Schulgelände und die Sportflächen. Im Osten schließt sich unmittelbar die historisch bedeutende Franzosenschanze mit dem hufeisenförmigen Wassergraben an. Der hohe Anteil an großkronigen Bäumen mit Unterholz prägt hier das allgemeine Erscheinungsbild. Die Vegetation hat einen besonderen Stellenwert für das Landschaftsbild im Übergang zur freien offenen Landschaft.

2. Altlasten / Abfallrechtliche Belange

Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum und der Landkreis Leer besitzen, sind Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs 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.

Abfallrechtliche Belange

Bei der Durchführung von Vorhaben unterliegen anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises 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 wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht).

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

3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen

Parallel zu den gewerblichen Nutzungen hat die Stadt im Frühjahr 2016, bei den Grundstückseigentümern eine Bestandserhebung zur Ermittlung der Anzahl und der Art der Wohnungen durchgeführt. In dem Erhebungsbogen wurde die Anzahl der Wohnungen unterteilt in Ferienwohnungen, selbstgenutzte Wohnungen (Dauerwohnungen, Betriebswohnungen) und Mietwohnungen sowie sonstige Nutzungen erfasst. Nach den Ergebnissen der Auswertung der Erhebungsbögen (100 %) ist folgendes festzustellen:

- 217 Wohnungen insgesamt davon
- 117 selbstgenutzte Wohnungen,
- 32 Mietwohnungen und
- 68 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 54 % im Änderungsbereich, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (15 %) und Mietwohnungen (31 %) beträgt danach 46 %. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingesetzt hat und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur erfolgt ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

In dieser zentralen Lage gibt es zusätzlich auch einige 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. Roelof-Gerritz-Meyer-Straße Haus-Nr. 10) die spezielle Art der Nutzung des Gebäudes, sofern diese von der Wohnnutzung abweicht. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen insgesamt ermittelt sowie davon die Anzahl der Ferienwohnungen, selbstgenutzter Wohnungen und die sonstigen Wohnungen (Mietwohnungen).

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

III. Begründung der Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ deckt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ab, jedoch ohne die 3. Änderung. Die 3. Änderung deckt das „Feriendorf Marienhof“ ab. Das Gelände ist nach den Vorgaben der 3. Änderung in jüngster Zeit neu bebaut worden und bildet für sich einen abgeschlossenen Bereich.

Auch wenn einige Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 übernommen wurden, gelten für die 4. Änderung die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 mit Stand der Änderung vom 11.06.2013.

1. Art der baulichen Nutzung

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

a) Reines Wohngebiet (WR)

Östlich der Richthofenstraße erfolgt die Übernahme des WR-Gebietes aus der 2. Änderung. Die textlichen Festsetzungen werden nunmehr feingliedriger 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).

Zur Rechtfertigung der Wohnraumsicherung wird die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 übernommen.

Der Bereich östlich der Richthofenstraße ist ein reines Wohngebiet (WR). In den Wohngebäuden sind ausschließlich Dauerwohnungen für Inselbewohner vorhanden. Es handelt sich dabei um den Hauptwohnsitz entsprechend des Niedersächsischen Meldegesetzes (NMG). Zweitwohnungen 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 nicht Insulaner 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) Sondergebiete (SO)

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 setzt die wesentlichen Teile des Änderungsbereiches als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe hat weiterhin Bestand. Die textlichen Festsetzungen werden detaillierter gefasst, damit die planungsrechtlichen Ziele umgesetzt werden können.

In dem Urteil des Nds. OVG vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 wird deutlich herausgestellt (Zitat): „Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der 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 Änderungsbereich handelt es sich um eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Dauerwohnungen aber auch Zweitwohnungen sowie um sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe sowie um Schank- und Speisewirtschaften und um Räumlichkeiten für freie Berufe.

In den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 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 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/Kochgelegenheiten und Abstellräume zulässig. Abstellräume 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 Änderungsbereich nicht zulässig sein sollen. Entsprechend der

bestehenden Nutzung werden auch zukünftig nur bestandsorientierte kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO1 und SO2** 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 offengeblieben, 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 Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 sollen zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude und gemischt genutzten Gebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, zulässig sein.

Im südwestlichen Teil des historischen Ortskerns gibt es auch gewerblich genutzte Gebäude, in denen die Dauerwohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Diese Nutzungskonstellation konzentriert sich weitestgehend auf die Roelof-Gerritz-Meyer-Straße und Reedestraße. Deshalb ist festgesetzt, dass nicht nur in Wohngebäuden, sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden die Zulässigkeit von maximal zwei Dauerwohnungen je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstückes gilt.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf die festgesetzte Mindestgröße des Baugrundstücks abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei einer doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist dann auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl der Dauerwohnungen zulässig. Das bedeutet, dass bei einem 600 m² großen Baugrundstück bei der festgesetzten Mindestgröße von 500 m² auch nur zwei Dauerwohnungen Bestand haben; bei mehr als 1.000 m² Grundstücksgröße wären somit maximal 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 rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 von 1991 hatte somit ca. 25 Jahre Gültigkeit. Die 2. Änderung setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude überwiegend mit zwei fest. Ausnahmen bestehen nur für die Gebäude Upholmstraße Haus-Nr. 116 und 120 = 10 Wo, Haus-Nr. 108 und 110 = 8 Wo, Am Dobbenacker Haus-Nr. 2 = 8 Wo und Haus-Nr. 21 = 7 Wo.

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 04.08.2016 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind, einschließlich der Erweiterung und Änderung der vorgenannten vorhandenen Ferienwohnungen**

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

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

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

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

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

Die Möglichkeit über eine Art Härteklausele die nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu beachtenden Belange des Eigentümers, die städtebaulichen öffentlichen Interessen an einer auch sozialgerechten Ordnung und die Belange der Nachbarn zu einem angemess-

senen 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 04.08.2016 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.

Der 04.08.2016 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 davorliegenden Bauausschuss die Sicherung der bis zu dem Zeitpunkt bestehenden Ferienwohnungen eingehend diskutiert. Aufbauend auf dem damit festgelegten Bestandsschutz sind Erweiterungen und Änderungen vorhandener Ferienwohnungen zulässig.

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

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

- **Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln**

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

Im SO1 und SO2 sind ausnahmsweise zulässig:

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

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

Da Einrichtungen für sportliche Zwecke sehr flächenintensiv sind, wird auf ihre Zulässigkeit verzichtet. Sportliche Anlagen und Einrichtungen, die von der Allgemeinheit genutzt werden können, sind im Südosten im Anschluss an das Schulgelände vorhanden.

- **Räume für freie Berufe**

Entsprechend der Bestandsaufnahme gibt es Räume für Freischaffende in diesem Teil des Änderungsbereiches nicht. In Zukunft sollen diese Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser hier vorzufindenden Nutzungsstruktur soll dies aber auf Räume beschränkt bleiben. Die Räumlichkeiten für diese Nutzungen fügen sich in die vorhan-

dene Nutzung ein und liegen in Nähe der Fremdenbeherbergung und sind mit der schutzwürdigen Wohnnutzung vereinbar.

Darüber hinaus sind im SO2 ausnahmsweise zulässig:

- **Schank- und Speisewirtschaften**

Innerhalb des Ortskerns von Borkum sind diese Nutzungen vorhanden, dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Im Verlauf der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße gehören Schank- und Speisewirtschaften seit jeher zum allgemeinen Straßenbild. Diese Nutzungsstrukturen sollen an diesem Standort gesichert werden. Es handelt sich hierbei um eine Ergänzung zu der vielfältigen Fremdenverkehrsnutzung und 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 **SO2** Schank- und Speisewirtschaften **ausnahmsweise zulässig**.

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

Im SO2 gibt es einen nicht störenden Gewerbebetrieb. Es handelt sich dabei um einen kleinen Betrieb für Autoreparaturen. Er ist seit Jahrzehnten innerhalb der gewachsenen Ortslage vorhanden und ergänzt das Nutzungsangebot in kurzer fußläufiger Entfernung für die hier wohnende Bevölkerung aber auch der Gäste. Unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach der BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Darüber hinaus können sich auch nicht störende Handwerksbetriebe ansiedeln. 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 Gewerbebetriebe, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind, fallen nicht darunter und sind damit nicht zulässig.

Im SO1 und SO2 sind unzulässig:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Auf dem Schulgelände der Inselschule Borkum wurde die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, ohne die GRZ zu erhöhen. Bei weiterem Bedarf an Schuleinrichtungen stehen damit Flächen zur Verfügung. Außerdem erfassen sie jetzt auch Anlagen und Einrichtungen, die bisher außerhalb der überbaubaren Flächen lagen.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO1 und SO2** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der 4. Änderung übernommen worden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen sollen folgende Planungsziele gewährleistet bleiben:

- Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung unter weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Baudichten
- Erhaltung des Gebietscharakters und der Siedlungsstruktur unter Einfügung weiterer zulässiger Nutzungen
- Erhaltung von stadtbildprägender Bausubstanz
- Sicherung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung
- Regelung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund- und Boden
- Unterstützung der Ziele der Ortssatzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Bevölkerungsstruktur (§ 172 BauGB) und des Genehmigungsvorbehaltes bezüglich der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 BauGB)

Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 die zulässige Mindestgröße unterschreiten, haben Bestandsschutz.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 war flächendeckend eine „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bauweise auf die bestehende Bebauung abgestellt. Deshalb wird entsprechend dem Bestand die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser“ festgesetzt. Nur an der Blumenstraße bei Haus-Nr. 5 und 7 sowie Am Dobbenacker Haus-Nr. 1 bis 11 und Haus-Nr. 2 bis 10 gibt es Ausnahmen. Hier sind Doppelhäuser vorhanden, die somit auch entsprechend festgesetzt sind.

Im WR-Gebiet auf der Ostseite der Richthofenstraße sind in der 2. Änderung als Bauweise „nur Hausgruppen zulässig“ festgesetzt. Bei den Gebäuden im WR handelt es sich aber nicht um Hausgruppen i. S. des § 22 BauNVO. Hier sind Wohnblocks, die überwiegend auf eigenen Flurstücken stehen und die Grenzabstände einhalten. Damit sind es Einzelhäuser. Die zur Erhaltung des Bestandes als solche festgesetzt werden.

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

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

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

Ziel ist es, den Vorgarten in einer gewissen Breite als Erlebnisraum auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten, um dort begrünte Flächen als Vorgärten zu erhalten bzw. zu schaffen. Deshalb ist im Bereich der Vorgärten auch nur ein 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. Flächen für Gemeinbedarf

a) Heimatmuseum

Südlich der Upholmstraße befindet sich das Heimatmuseum der Insel Borkum. Es handelt sich um eine geschichtliche und kulturelle Stätte, die den Ablauf der Jahrhunderte bis heute in Bild und Gegenständen festhält. Das Leben und Arbeiten auf der Insel wird verdeutlicht. Das Grundstück ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Heimatmuseum“ festgesetzt.

b) Inselschule

Im Osten auf der Südseite der Upholmstraße liegt die Inselschule Borkum mit gymnasialem Angebot und Förderzentrum sowie einem ausgedehnten Sportgelände. Die schulischen und sportlichen Anlagen und Einrichtungen wurden kontinuierlich ergänzt. Dadurch entstand eine leistungsfähige schulische Einrichtung mit breit aufgestelltem sportlichem Angebot.

Der Schulstandort ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Träger der Inselschule und der Sporthalle ist der Landkreis Leer. Die angegliederte Freizeitsportanlage an der Franzosenschanze mit schulischer Nutzung ist in Trägerschaft der Stadt Borkum.

Die zwischen der Inselschule und der Sporthalle liegenden Stellplätze für Pkws und Fahrräder sind Bestandteil des Schulgeländes.

c) Kirchliche Einrichtungen

Das Gebäude an der Weidenstraße Haus-Nr. 6 dient kirchlichen Zwecken. Hier ist der Verein zur Unterstützung von Bedürftigen und Mission e. V. Borkum untergebracht. Es handelt sich um eine Stätte für christliche Vorträge und Versammlungen. Das Grundstück ist entsprechend festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschrift

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird in der 4. Änderung im Ganzen neu gefasst. Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 aufgenommen worden. Damit soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns als auch der Randbereiche von Borkum erhalten bleibt.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme im Winter 2015 ist eine detaillierte Kartierung der Gebäude sowie der Merkmale erfolgt, die für den Regelungsbedarf der ÖBV von Wichtigkeit sind.

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept, die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Bauepochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Ortskerns (**Kernstadt**), um die am Hauptstrand vorhandene Bäderarchitektur (**Strandbereich**) und um die Stadtrandbereiche (**Randbereiche**). Aus den unterschiedlichen Bereichen ergibt sich, wie hoch der Regelungsbedarf sein muss, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu erreichen. In der gesamten Ortslage sind somit unterschiedliche „Gestaltungsideen“ umzusetzen. Der Teil südlich der Upholmstraße gehört zur **Kernstadt**, nördlich und östlich davon zu den **Randbereichen**. Die wesentlichen Merkmale wurden in der ÖBV aufgenommen.

Auch wenn die Bereiche bereits bebaut sind, so wird es erfahrungsgemäß regelmäßig zu erheblichen Umbauten oder Ersatzbauten kommen. In diesen Fällen nicht sehenden Auges weiterhin eine Vielzahl von Gestaltungen hinzunehmen, sondern als langfristiges Ziel eine dem Bild einer ostfriesischen Insel angemessene Gestaltung erreichen zu wollen, ist eine nach § 84 NBauO zulässige baugestalterische Absicht. Es liegt auf der Hand, dass durch Annäherung insbesondere an das historische Vorbild eine Attraktivitätssteigerung für den für die Stadt Borkum überaus wichtigen Fremdenverkehr einhergeht. Die baulichen Gestaltungsmerkmale werden in der **Kernstadt** unter Beachtung der Traditionswerte zum Thema Baustruktur als „besondere Stärken“ in der Dorferneuerungsplanung herausgestellt. Dabei stehen moderne Baumaterialien nicht unbedingt im Widerspruch zur traditionellen Architektur. Es ist eine Balance, ein Konsens zur Erhaltung des Stadtbildes als Identifikator der Stadt Borkum zu finden. 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.“

Das gilt insbesondere für die **Kernstadt** mit feingliedrigen Regelungen. In den **Randbereichen** werden nur rahmengebende Vorgaben getroffen.

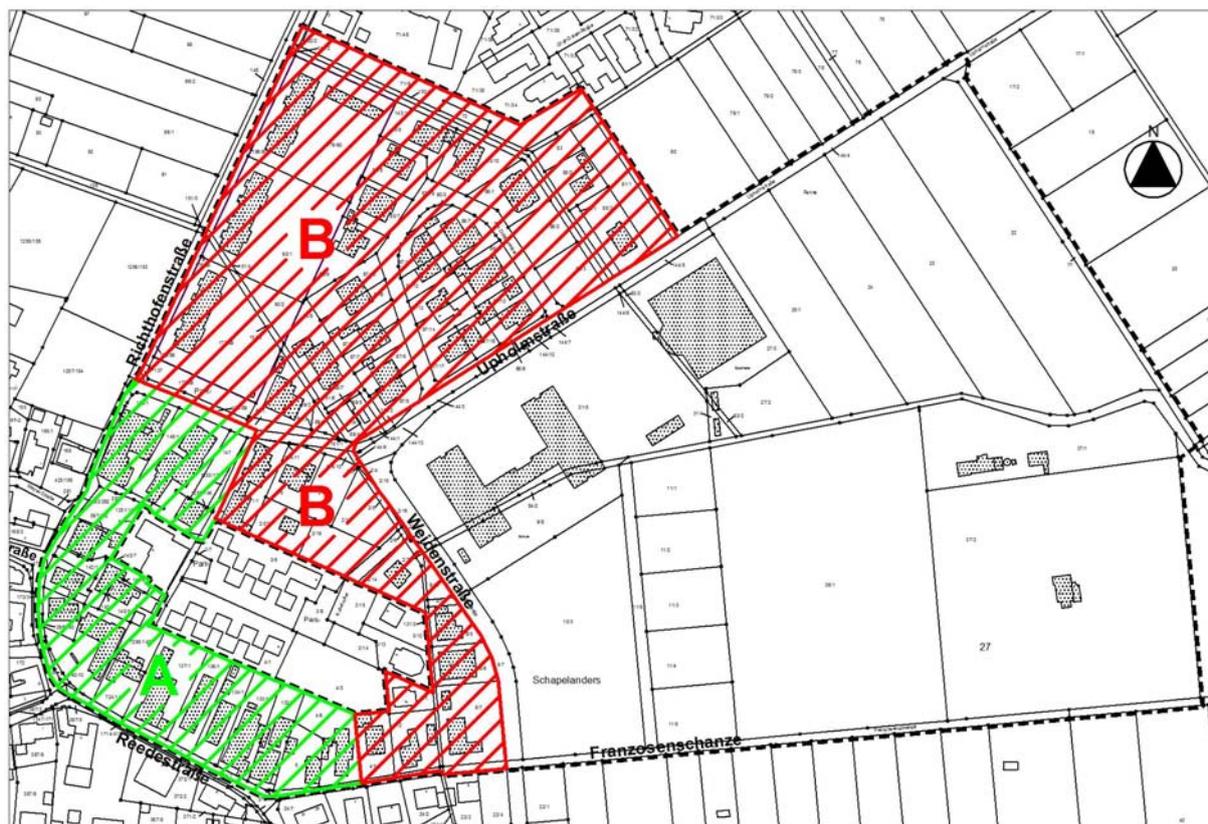
Die örtliche Bauvorschrift bildet dabei nur einen Rahmen, innerhalb dessen noch genügende Spielraum für gestalterische Individualität verbleibt.

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

Die örtliche Bauvorschrift nimmt südlich der Upholmstraße (**Kernstadt**) die Ziele des Entwicklungskonzeptes der Dorferneuerungsplanung auf. Die getroffenen Festsetzungen erfolgen in Abstimmung mit der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden, als Bearbeiter der Dorferneuerung Borkum. Die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. In den **Randbereichen** sind die bestimmenden Hauptmerkmale der grundstücksbestimmenden Hauptgebäude und die zugeordneten Dächer bei der Materialwahl, den Farbtönen und der Dachneigung beibehalten worden. Die anderen Regelungen wurden entsprechend der Zulässigkeit einer breiteren Baufreiheit deutlich abgeschwächt beziehungsweise vernachlässigt.

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

Geltungsbereich der ÖBV Teil A und B



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013 LGLN Alkisdaten Stand: 09/2013

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

- Material- und Farbauswahl,
- Dachformen und -farben,
- Veranden,
- Gestaltung von Fenstern

- Außentreppen, Balkone,
- Antennen,
- Einstellplätze,
- Höhe der Einfriedungen

a) Material- und Farbauswahl

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) ist für die Material- und Farbauswahl in die **Teile A und B** gegliedert.

Das historische Ortsbild auf Borkum wurde traditionell durch die schlichten Backsteinbauten geprägt. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts hat sich bei der Bebauung die Ziegelarchitektur verbreitet. Von da an wurden Formen des Rundbogenstils und der Neogotik eingesetzt. Diese Bauweise machte sich vorzugsweise an Pensionen und kleinen Hotels, in gemäßigter Form bemerkbar. Die Geschosshöhen wuchsen, die Fenster- und Türöffnungen erhielten stichbogige Stürze und wurden durch leichte Vordachungen betont und die Fassaden wurden durch Ziegelbänder, -gesimse und -friese gegliedert. Eine noch aufwendigere Gestaltung erhielten größere Hotels und öffentliche Gebäude. Diese Art der Gestaltung der Fassaden soll künftig wieder Beachtung finden und ist deshalb entsprechend festgesetzt worden.

Entsprechend der Bestandsaufnahme ist der Mietwohnungsbau im Bereich der Richtofenstraße aus den 30-iger Jahren in Ziegelmauerwerk erbaut worden. Die angrenzende Bebauung aus den 70-iger Jahren ist sowohl in Ziegelmauerwerk als auch als Putzbauten entstanden. Einige wurden durch Abbruch in den zurückliegenden Jahren durch neue Gebäude ersetzt, ohne Bezug auf die inselbezogenen Bautraditionen.

Im **Teil A und B** sind die Gebäude mit einigen Ausnahmen aus rotem Ziegelmauerwerk errichtet worden. Das entspricht dem ursprünglichen Baumaterial. Dieses heimische Material prägt von alters her das insulare Ortsbild und ist bis heute das Material des historischen Ortskernes, soweit es nicht später durch andere Materialien verändert wurde.

Aber es gibt im **Teil A** einige wenige Gebäuden die verputzt sind. Im **Teil A** gibt es davon 3 Gebäude. Die verputzten Flächen sind in Weiß und grauen Farbtönen gestrichen.

Zur Bestimmtheit der vorgegebenen Farben des Ziegelmauerwerks ist darauf hinzuweisen, dass die Farben den RAL-Farben zu entsprechen haben, diesen also gleichkommen 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).“

Die Gebäude oder Gebäudeteile, die verputzt sind, müssen gestrichen werden. Hier sind die RAL Farbtöne weiß, grau oder beige zu verwenden. Dies sind die ortstypischen

Farben. Sie sollen auch in Zukunft zur Erhaltung des Ortsbildes Verwendung finden. Durch die Vorgabe von RAL Farbtönen ist eine hinreichende Bestimmtheit für die Farbgebung des Ziegelmauerwerks als auch der zu streichenden Putzflächen vorgegeben. Diese Bestimmtheit ist in dem Urteil des Nds. OVG vom 18.09.2014 positiv beurteilt worden.

Wenn Garagen mit dem Hauptgebäude – grundstücksbestimmendes Gebäude – in einem zeitlichen Ablauf gebaut werden, sind die gleichen Farbtöne zu verwenden. Bei einem nachträglichen Bau können auch Fertigaragen errichtet werden, die aber in inseltypischen Farben zu streichen sind.

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

b) Dachformen und -farben

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

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

Zur Vermeidung störender Elemente im **Teil A und B** ist entsprechend der bestehenden Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - das Sattel- und Walmdach bzw. Krüppelwalmdach im Änderungsbereich festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°- 45° soll das Siedlungsbild, ob in der **Kernstadt** oder in den **Randbereichen**, 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.

Die Ausbildung eines Dremfels 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 Dremfel 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 Dremfel 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 Dremfel unzulässig.

Die Dächer untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen wie Veranden, 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. Ebenso sind geflammte und geschreckte Dacheindeckung nicht zulässig. Dieses Erscheinen stört das Ortsbild in erheblichem Umfang, deshalb sind solche Materialien nicht erlaubt.

c) Veranden

Im **Teil A** befindet sich im Verlauf der Reedestraße Haus-Nr. 9 eine Veranda. Die Verandenvorbauten wurden den Logierhäusern, Pensionen und Hotels vorgesetzt, welche als Speise- und bei schlechtem Wetter als Aufenthaltsraum dienten, wurden die Straßenräume innerhalb des alten Dorfes zusätzlich verengt. Sie soll auf Grund ihrer prägenden Wirkung innerhalb dieses Straßenzuges erhalten bleiben.

Zur Erhaltung der ehemals typischen Erscheinungsformen der Veranden in transparenter Leichtbauweise ist festgesetzt, dass die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen mindestens 40 % Glasflächen unter Beachtung der Feuersicherheit haben müssen. Veranden sind aus Holz und Ziegel zu erstellen. Die Verwendung von Materialien und Farben ergeben sich aus den ortsbildtypischen Vorgaben, die nunmehr in der ÖBV festgesetzt sind.

Zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes sind die Dächer der Veranden als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von 0° - 12° auszubilden. Diese Dächer sind nicht als Balkone oder Terrassen zu verwenden, da dadurch das Erscheinungsbild der Veranden erheblich gestört würde.

d) Gestaltung von Fenstern

Wesentliche Gestaltungsmerkmale von Gebäuden im Kernbereich sind die Fenster. Deshalb ist es im **Teil A** von besonderer Bedeutung, dass diese vom gleichen Typ sind und einheitlich gestaltet werden, wobei der gleiche Farbton zu öffentlichen Flächen zu verwenden ist. Auch verspiegelte und getönte Glasscheiben zu öffentlichen Flächen vermitteln ein störendes Bild.

Die getroffenen Maßnahmen verstärken das harmonische Erscheinungsbild auf den Betrachter im öffentlichen Raum.

e) Außentreppen, Balkone

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

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

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

Zur Baupflege von Borkum gehören aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes in der **Kernstadt** auch die Balkone. Balkone sollen sich in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen. Deshalb ist die Materialwahl bei den Balkonen auch entscheidend. Von alters her gibt es keine Balkone, deren Aufbau ausschließlich Metall ist. Sie finden aber in letzter Zeit immer mehr Verwendung, weil sie über einen langen Zeitraum wartungsfrei sind. Deshalb sollen im **Teil A** gestalterische Regelungen getroffen werden, dass zwischen dem Fußboden und der Brüstung (Sichtblenden) keine Metallelemente verbaut werden dürfen. Dies gilt nicht für stützende und tragende Bauteile.

Aus stadtbildpflegerischen Gründen sind Balkone an öffentlichen Verkehrsflächen direkt oder als gesonderte Bauteile über Veranden unzulässig. Diese würden das Erleben des Straßenraumes beeinträchtigen. Deshalb sind Balkone erst in einem Abstand von 5,0 m zulässig, das bedeutet, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Balkonbrüstung dieser Abstand einzuhalten ist.

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

f) Parabolantennen

Antennenanlagen, Anlagen zur Abstrahlung oder zum Empfang elektromagnetischer Wellen sind im **Teil A** nur eingeschränkt zulässig. Das gilt aber nicht für die **Randbereiche**. Im Kommentar zur NBauO wird erwähnt, dass man Parabolantennen (sprachlich „Satellitenschüsseln“) üblicher Größe bis zu einem Durchmesser von 1,20 m als genehmigungsfrei ansehen kann (vgl. dazu § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauONW). Daher ist festgesetzt, dass auch nur diese zulässig sind.

Ziel der Stadt Borkum ist aus gestalterischen Gründen die Errichtung dieser Satellitenschüsseln einzuschränken. Aufgrund der negativen gestalterischen Wirkung auf das Ortsbild sollen sie nur zulässig sein, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig sichtbar sind (vgl. Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO 2013, 9. Auflage, § 84 Abs. 4 NBauO, Rn 63).

g) Einstellplätze

Innerhalb von **Teil A** sollen die Vorgartenbereiche möglichst viel „Grün“ aufweisen, um ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild von Bebauung und begrüntem Freiflächen zu erhalten. Zur Sicherstellung der begrüntem Vorgartenbereiche, die zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist in diesem Grundstücksteil auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig. Dieser Einstellplatz sowie alle anderen Einstellplätze auf dem Baugrundstück dürfen nicht vollversiegelt werden, deshalb sind nur Rasengittersteine und Pflasterungen mit hohem

Fugenanteil zulässig. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung eines hohen Abflussbeiwertes und fördern die Grundwasserneubildung.

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

h) Einfriedungen

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

Die Einfriedungen sollten sich in Form und Gestalt nicht nur dem Hausgrundstück oder Garten anpassen, sondern sich im **Teil A** auch in das Ortsbild einfügen. Einfriedungen aus Kunststoff, Betonfertigteilen und Jägerzäune sowie Metallmattenzäune sind daher nicht zulässig.

Der einfache Holzlattenzaun in senkrechter Verlattung, der Maschendrahtzaun und Hecken sind im **Teil A** inseltypisch. Sie lassen durch ihre offene Art dörfliche Kontakte knüpfen und die „Überschaubarkeit“ des Raumes zwischen den Gebäuden bleibt erlebbar.

5. Erhaltungssatzung

Der Änderungsbereich befindet sich mit Ausnahme der Flächen südöstlich der Upholmstraße und östlich Weidenstraße (Inselschule und Franzosenschanze) im Geltungsbereich der Erhaltungssatzungen Nr. 2 und Nr. 11 der Stadt Borkum. Sie wurden vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen und sind vom Landkreis Leer am 11.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzung wurde mit ihren 1. Änderungen, die am 21.09.1987 in Kraft traten, geändert. Grund der Änderung war, dass die Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen erweitert wurde.

Ziel der Erhaltungssatzung ist, dass in den Gebieten die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild des Nordseebades prägen (Satzung Nr. 2),
2. weil sie aus städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind (Satzung Nr. 2),
3. 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. 2, die hier zitiert wird, wurde seinerzeit schon auf die sich anbahnenden Missstände hingewiesen:

„Hier wird der gesamte Ortskern einschließlich der Bebauung Norderreihe bis Kaapdelle zusammengefasst. Diese Bebauung entstand auch im Wesentlichen um die Jahrhundertwende und wurde entwickelt aus den früher dort üblichen kleinen Einfamilienhäusern, die mit Beginn des Fremdenverkehrs ausgebaut oder durch größere Pensionen ersetzt wurden.

Festzuhalten ist, dass auch in diesem Gebiet eine Reihe von Baudenkmalen vorhanden sind. Daneben viele Gebäude, die zwar nicht Baudenkmalcharakter haben, aber wesentliche Gestaltungselemente der charakteristischen Inselbebauung aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg aufweisen.

Diese charakteristische Inselbebauung mit ihren übrigen besonderen Kennzeichen (überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung, Satteldächer, Dachausbauten mit Spitzgiebel, Verblendmauerwerksfassaden, z. T. auch Putzbauten mit gegliederten Fassaden, Verandavorbauten) wird zum Teil schon in Bebauungsplänen festgeschrieben, soweit dies nach den gesetzlichen Vorschriften möglich ist. Diese Erhaltungssatzung soll die Zielsetzung der Gestaltungssatzungen ergänzen und unterstützen.

Die Entwicklung hat ergeben, dass die Bebauung in diesem Bereich, da sie aus Einfamilienhäusern entstand, heute überwiegend kleine oder größere Pensionen aufweist, die jeweils von einer ansässigen Familie bewohnt werden. Diese Familie bestreitet mit der Vermietung an Kurgäste ihren Lebensunterhalt. Aufgrund dieser Struktur ist auch der nachbarschaftliche Zusammenhalt noch sehr groß. Vielleicht hat auch diese Struktur die Insel Borkum zu einem Familienbad gemacht.

Diese Struktur ist zu erhalten, insbesondere ist auf die Entwicklung zu achten, die schon erste Anzeichen ergeben hat: In diesem Ortskern ist das durchschnittliche Alter der Bevölkerung verhältnismäßig hoch. Durch Erbfolge und ähnliches wurden schon Verkäufe getätigt, durch die Häuser an Auswärtige gelangten, die diese Häuser zu Apartments umbauten. Damit stehen diese Häuser eine große Zeit des Jahres leer. Das nachbarschaftliche Zusammenleben z. B. wird dadurch gestört.“

6. Verkehrsflächen

Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Der Änderungsbereich wird von der Franzosenschanze, Reedestraße, Blumenstraße, Roelof-Gerritz-Meyer-Straße, Richthofenstraße, Upholmstraße, Am Dobbenacker, Weidenstraße und dem Kabelacker erschlossen.

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

Alle Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Eine Ausnahme besteht nur für die Richthofenstraße und Reedestraße sowie einen Teilabschnitt der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße und der Blumenstraße. Sie haben innerhalb des Verkehrssystems eine Verbindungsfunktion zwischen Reedestraße und der Hindenburgstraße. Die untergeordneten Straßen sind verkehrsberuhigte Bereiche. Hier gilt ganzjährig 30 km/h Zonengeschwindigkeitsbeschränkung mit Sperrzeiten für Kfz aller Art.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Straße Am Langen Wasser und der Deichstraße. Die nächstgelegenen Haltepunkte nördlich des Änderungsbereichs H 3 „Campingplatz“ ist in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn liegt im Westen des Änderungsbereichs am Am Georg-Schütte-Platz.

Ruhender Verkehr

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

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

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es im Änderungsbereich, nördlich der Upholmstraße, einen kleinen öffentlichen Parkplatz mit rd. 30 Stellplätzen. Auch gibt es im nordöstlichen Abschnitt der Upholmstraße beidseitig parallel angelegte Parkspuren.

Darüber hinaus besteht in rd. 350 m Entfernung nordwestlich des Änderungsbereichs der Großparkplatz „Oppermanpad“ mit rd. 300 Plätzen. Dieser Großparkplatz deckt wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzflächen für den historischen Ortskern sowie den östlichen Siedlungsbereich ab.

7. Grünflächen, Pflanzstreifen

Der Änderungsbereich ist am Ostrand durch Grünflächen geprägt. Im Nordosten zwischen der Richthofenstraße und der Upholmstraße werden die vorhandenen Entwässerungsgräben durch Grünstreifen begleitet. Es handelt sich um öffentliche Wiesenflächen. Sie sind daher als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt.

Im Osten auf der Südseite der Upholmstraße befindet sich direkt neben der Sporthalle ein neuer Trainingsplatz. Weiter östlich befinden sich Wiesenflächen, die sich zum Teil als Nasswiesen darstellen und als geschützte Biotope ausgewiesen sind. Die Wiesen sind mögliche Sportplatzerweiterungsflächen. Sie sind daher als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind bereits einige kleinere Gebäude vorhanden. Es handelt sich dabei um Umkleieräume mit Sanitärbereich und Räume für Gerätschaften für die Pflege des Sportplatzes. Diese Anlagen und Einrichtungen sind auch in der Sporthalle vorhanden. Aufgrund der Entfernung Sportplatz/-halle ist es zweckmäßig eigenständige Räumlichkeiten für diese Nutzungen auch dem Sportplatz zu zuordnen.

Daher ist festgesetzt, dass bauliche Anlagen in eingeschossiger Bauweise bis zu einer maximalen Grundfläche von 300 m² zulässig sind. Damit wird der Bestand erfasst und es wird eine gewisse Erweiterung dieser Ergänzungseinrichtungen für den Sportplatz ermöglicht.

Südlich des Entwässerungsgrabens bis zur Straße Franzosenschanze erstrecken sich die Grünflächen mit dem Kulturdenkmal „Franzosenschanze“. Dieser Bereich mit der idyllischen Wasserfläche, der üppigen Vegetation der Uferbereiche und dem alten Baumbestand hat eine besondere Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild. Außerdem hat der Bereich einen hohen Stellenwert für das Kleinklima. Der Bereich soll in der sich darstellenden Art und Ausdehnung erhalten bleiben. Er wird daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Am Westrand des Änderungsbereiches östlich der Roelof-Gerritz-Meyer-Straße befindet sich eine Wiesenfläche mit Bäumen und Sträuchern. Der Garten gehört zum „Feriendorf Marienhof“. Die Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Hausgarten“ festgesetzt.

Am Südrand des Schulgeländes befinden sich Wiesenflächen. Eine Eingrünung des Geländes zur Franzosenschanze hin wäre wünschenswert. Deshalb ist hier ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

8. Leitungsrecht

Westlich der Weidenstraße ist ein Leitungsrecht für einen städtischen Kanal festgesetzt. Dieser Mischwasserkanal darf nicht überbaut werden und der Leitungsverlauf ist für Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten freizuhalten. Das Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Borkum festgesetzt.

9. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 14,83 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebauliche Werte:		gerundete Flächen in m ²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
WR		9.072	0,91	6%
SO1	24.128	0		
SO2	9.566	0		
Summe: Sonstige Sondergebiete		33.679	3,37	23%
Kirche	568			
Museum	1.235			
Schule	28.330			
Sport	19.334			
Summe: Fläche für Gemeinbedarf		49.467	4,95	33%
Sport	19.335			
Denkmal	18.451			
Grünstreifen	3.086			
privates Grün	450			
Summe: Grünflächen		41.322	4,13	28%
Bachlauf		2.792	0,28	2%
Straßenverkehrsflächen		11.940	1,19	8%
GESAMTFLÄCHE		148.272	14,83	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 eingehalten werden.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich in einem verordneten Wasserschutzgebiet „Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadt Borkum“ in Kraft getreten am 31.10.1968. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung (Schutzzone III) des Wasserwerkes Borkum sind zu beachten.

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

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

2. Baudenkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es drei Gruppendenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), die Gegenstand der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind. Sie sind in der Fortschreibung der Kulturdenkmale des Landkreises Leer vom 09.02.2016 erfasst. Es handelt sich um folgende Einzeldenkmale:

- Roelof-Gerritz-Meyer-Straße 8
Wohn-/Wirtschaftsgebäude, ehem. (Heimatismuseum) mit Walfischkiefer
1-gesch. Ziegelbau, Wohnteil nachträglich verputzt mit Giebelkamin und Schiebefenstern.
Der Wirtschaftsteil früher mit Gulfgerüst und Viehställen. Erbaut Anf. 19. Jh.
- Befestigungsanlage Franzosenschanze
Ehem. Befestigungsanlage bestehend aus Umwallung und Graben

Nach § 10 Abs.1 Nr. 1 NDSchG ist die Zerstörung, Veränderung, Instandsetzung oder Wiederherstellung eines Kulturdenkmals genehmigungspflichtig. Nach Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals in seiner Umgebung beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Sanierungsmaßnahmen an Baudenkmalen und in deren Umgebung erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist eine denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NDSchG) separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen können dabei enger als die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gefasst sein und somit von diesen abweichen. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer.

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind mit Ausnahme von 2 Baugrundstücken Am Dobbenacker bebaut. Das Nebeneinander der Denkmale und der Bebauung funktioniert schon seit längerer Zeit. Daran ändert sich durch diese Planung nichts. Die Denkmale im Änderungsbereich sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

3. Bodenfunde

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

4. Geschützte Biotope

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

Am Nordostrand des Änderungsbereiches liegt das geschützte Biotop GB-LER-1182-1. Es handelt sich um eine nährstoffreine Nasswiese. Am Südostrand liegt das geschützte Biotop GB-LER-1217 (Franzosenschanze), dabei handelt es sich um ein sonstiges naturnahes nährstoffarmes Stillgewässer.

Auf dem Flurstück 25/1 und 24 der Flur 15 östlich der Sporthalle gab es zwei geschützte Biotope (GB-LER-1063 und GB-LER-1063-2). Für das angrenzende Sportgelände wurde dringend ein Trainingsplatz benötigt. Die beste Lage für diesen Platz ist direkt neben der Sporthalle. In diesem Bereich lagen die genannten Biotope. Für die Errichtung des Trainingsplatzes war die Beseitigung bzw. Umlegung der Biotope zwingend erforderlich. Deshalb wurde eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Südlich des neuen Trainingsplatzes auf dem Flurstück 24 wurde ein neues Biotop geschaffen. Außerdem wurde der Entwässerungsgraben, der über die Flurstücke 25 und 24 verlief nach Osten verlegt, an den Rand des Flurstücks 24. Nur so konnte eine genügend große Fläche für den neuen Platz geschaffen werden. Der Teil des verlegten Grabens ist mit Blänken versehen worden, damit die betroffene Fläche vernässen kann. So ist eine „seggen-, binnen- oder hochstaudenreiche Nasswiese“ geschaffen worden. Dieser Biotoptyp entspricht den Biotopen, die umgelegt wurden.

VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

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

Folgende Hinweise zur Abwasserbeseitigung sollten beachtet werden:

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

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

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplans fördert durch die Einschränkung der Ferienwohnungen den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel der 4. Änderung**.

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 4. Änderung des Bebauungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung soll die Wohnraumsituation für Inselbewohner und Personalunterkünfte verbessert werden. Damit kann erreicht werden, dass mehr Bewohner auf der Insel gehalten werden oder sogar neue hinzuziehen. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur ganzjährig.

4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes

Die 4. Änderung fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen im Wesentlichen die Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Das dient dem Erhalt des Siedlungsrandbereiches und trägt zum allgemeinen Gestaltung des Ortsbildes bei.

5. Belange der Wirtschaft

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und –dichte und zeigen die Palette der zulässigen Nutzungen auf, die überwiegend auf den Tourismus ausgerichtet sind. Das fördert die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf

Borkum. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

VII. Abwägung: Umweltbelange

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

1. Eingriffsregelung

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

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ist. Sie ist am 15.07.1991 rechtsverbindlich geworden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die BauNVO 1977 angewandt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans verändert zwar nicht die Grundflächenzahl (GRZ) bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber die Grundflächen von

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

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1991 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mussten diese Parameter in der Form noch nicht beachtet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Die Grundfläche dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die Grundflächenzahlen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 festgesetzt sind. Deshalb ist in der 4. Änderung festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, 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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32:

- grenzt im Norden und teilweise im Osten an den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 17 „Blanke Fenne“, 2. Änderung.
- Im Nordosten und Osten sowie teilweise im Süden befinden landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und
- im Süden der Bebauungsplan Nr. 18 „Süderreihe“, 2. Änderung.
- Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 28 „Richthofenstraße“, 1. Änderung an.

Alle genannten Bebauungspläne setzen ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Aus diesem Grunde grenzen gleiche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

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

VIII. Abwägung: private Belange

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer zum Bau von Ferienwohnungen werden zugunsten der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnungen sowie der Bereitstellung von Unterkünften für einen wechselnden Personenkreis zurückgestellt. Dies ist für die Sicherung von Wohnraum für die Inselbewohner und für den Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und der Fremdenverkehrsnutzung erforderlich. Durch diese Einschränkung ist aber dennoch die langfristige Nutzung der Grundstücke in dem Fremdenverkehrsort gesichert. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

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

IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

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

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

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

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit die Schaffung weiterer Beherbergungsbetriebe unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ 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. Die 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“ SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die 4. Änderung gefördert.

Die 4. Änderung berücksichtigt den Erhalt der Kleinteiligkeit der Bebauung, das vorgegebene und zu wahrende Verkehrssystem und wirkt einer weiteren Versiegelung über das gebotene Maß hinaus entgegen. Es gilt den Status als Fremdenverkehrsort unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu fördern.

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

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

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

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, finden Beachtung. Bei dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um die historische Kernstadt. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Die jetzt getroffenen Festsetzungen sind von erheblicher Bedeutung, da „Massentourismus“ auf der Insel auch angesichts naturschutzfachlich hochwertiger Bereiche (Nationalpark, EU-

Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet u. a.) nicht gewollt ist. Die Kapazitäten der Fremdenbeherbergung sollen deshalb nicht weiter ausgeweitet werden. Es hat sich aber gezeigt, dass der vorhandene Siedlungsraum für die Bevölkerung und der Gäste auskömmlich ist.

Verfahrensvermerke

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im April 2017

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 17.08.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 27.09.2017

gez. Lübben

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Upholm“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister