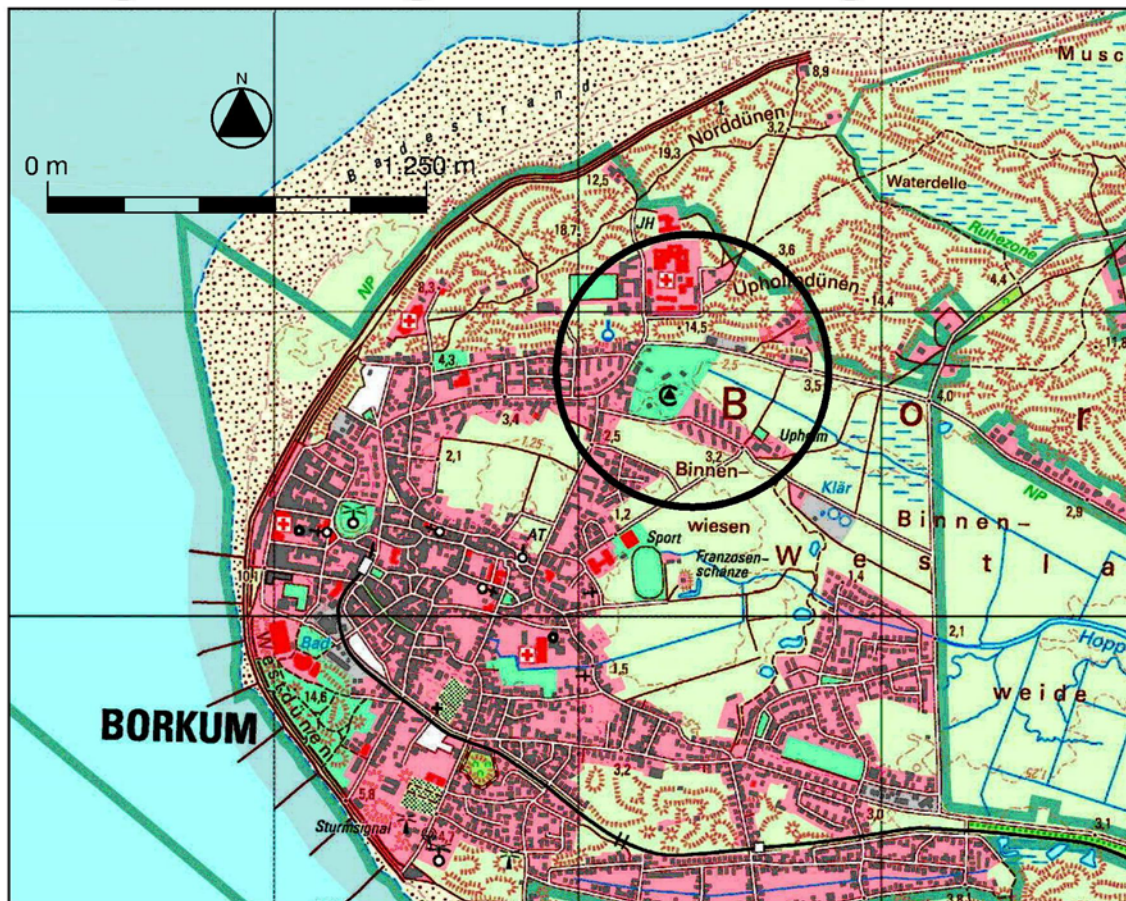


Stadt Borkum Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Wasserturm - Upholm" Mit örtlicher Bauvorschrift

Zugleich Aufhebung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. 39A "Barbaraweg"

Begründung zur Satzung



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

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Anlass der Planung	3
3. Ziel und Zweck der 2. Änderung	4
4. Erhalt der Inselstruktur	4
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
7. Ziele der Raumordnung	10
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	10
1. Bestandssituation und Bewertung	10
2. Altlasten	14
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	14
1. Art der baulichen Nutzung	14
2. Maß der baulichen Nutzung	18
3. Begleitende Erläuterungen zu den Festsetzungen	21
4. Gestaltung der Gebäude	25
5. Verkehrsflächen	29
6. Immissionsschutz	30
7. Spielplatz, Grünflächen, Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen	31
8. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	33
9. Ver- und Entsorgung	35
10. Städtebauliche Werte	36
IV. Durchführung des Bebauungsplans	37
1. Bodenordnende Maßnahmen	37
2. Kosten der Stadt Borkum	37
V. Nachrichtliche Übernahmen	37
1. Wasserschutzgebiet	37
2. Nationalpark	38
3. Gesetzlich geschütztes Biotop	38
4. Baudenkmal	38
5. Bodenfunde	39
VI. Abwägung	39
Verfahrensvermerke	41

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ liegt nordöstlich der Ortslage der Stadt Borkum.

Das Plangebiet umfasst den Campingplatz auf der Südseite des Barbaraweges mit den dazu gehörigen Grünflächen und weitere Baugebiete, die sich um den Campingplatz herum befinden. Im Westen des Campingplatzes wurden das angrenzende Gelände der Stadtwerke und die davor liegenden Wohngebäude zur Richthofenstraße einbezogen. Im Osten des Campingplatzes die beidseitige Wohnbebauung an der Upholmstraße. Außerdem ist die Bebauung auf der Nord- und Südseite der Geert-Bakker-Straße Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39. Die Bebauung nördlich des Barbaraweges mit den umgebenen Dünenbereichen ist ebenfalls Inhalt des Plangebietes.

2. Anlass der Planung

Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ ist die bestehende städtebauliche Situation festzuschreiben. Die vorhandene lockere Siedlungsentwicklung am Nordostrand der Ortslage soll so erhalten bleiben. Die ruhigen durchgrünten Wohnbereiche sowie die in die Dünen eingebetteten Siedlungssplitter charakterisieren hier das Orts- und Landschaftsbild. Ebenso ist der Insel-Campingplatz mit seiner Erweiterung im Osten erfasst worden. Das oberste Ziel der Stadt Borkum ist es den Status als Fremdenverkehrsort zu fördern.

Außerdem erfolgt die Änderung aufgrund neuer Rechtssprechung oder geänderter Erkenntnisse, die sich bei der Umsetzung der Festsetzung und der öffentlichen Bauvorschrift in der Praxis ergeben haben.

Für den o. g. Bereich bestand der Bebauungsplan Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“. Er wurde am 01.03.1984 rechtsverbindlich. Im Rahmen einer 1. Änderung erfolgte eine generelle Überarbeitung, die den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 umfasste. Die 1. Änderung ist seit dem 01.07.1992 rechtsverbindlich.

Ziel der 2. Änderung war auf dem Gelände der Wirtschaftsbetriebe Nordseeheilbad Borkum GmbH östlich der Hindenburgstraße das Technische Zentrum Borkum (TZB) zu zentralisieren. Diese Planung wird aber nicht weitergeführt und ruht seit Frühjahr 2006.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst den Bereich des ehemaligen Wasserturms „Upholm“. Der Wasserturm soll nunmehr einer fremdenverkehrsbezogenen Nutzung dienen. Die 3. Änderung trat am 21.06.2007 in Kraft. Der Aufsichtsrat der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Borkum (Nordseeheilbad) NSHB Borkum GmbH hat beschlossen, den Wasserturm mit

den Flurstücken 3/94, 3/100 und 389/3 in der Flur 9 zu veräußern. Der Wasserturm selbst steht unter Denkmalschutz.

Die Neuaufstellung erfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 und den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39A „Barbaraweg“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39A „Barbaraweg“ wurde am 27.06.2002 als Satzung beschlossen. Da die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erst am 15.08.2008 erfolgte, besteht ein Mangel gegenüber den allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 BauGB. Zur abschließenden Rechtsklarheit des Vorhabens wurde der Geltungsbereich in die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm – Upholm“ einbezogen.

3. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Ziel der Stadt ist, die Baustrukturen in dieser Randlage bestandsorientiert zu erhalten. Außerdem ist das Campingplatzgebiet in der heutigen Ausdehnung zu sichern.

Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 ist, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, damit die Struktur der Inselbebauung und der Freizeitnutzung in der derzeitigen Form und Ausprägung erhalten wird.

4. Erhalt der Inselstruktur

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass die sich darstellende Baustruktur auf der Insel Borkum erhalten bleibt. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Stadt mit der Kleinteiligkeit, der Höhenentwicklung und der Ausprägung der Bebauung im Wechsel mit den Freiflächen ist zu sichern. Dies ist der Indikator der inseltypischen Baustruktur auf Borkum.

Die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen, wie jetzt auch in dieser Neuaufstellung, sollen diese Zielsetzung umsetzen. Sie wird unterstützt durch die Fremdenverkehrsatzung zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, die die Erwerbsgrundlage für die Nordseeinsel bildet.

Diese Satzung basiert auf § 22 Abs. 1 BauGB. Die Satzung verfolgt den Zweck, für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen die Beherbergungsmöglichkeiten zu erhalten, die für die Wahrnehmung der Aufgaben als Fremdenverkehrsort erforderlich sind. Es besteht nämlich die zunehmende Tendenz, Wohngebäude in Apartmenthäuser, in der Regel in der Rechtsform von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz umzuwandeln, zum Teil durch bauliche Erweiterungen der Gebäude und zum Teil durch Beseitigung der alten Bausubstanz mit anschließender Neuerrichtung. Dies beeinträchtigt die Zweckbestimmung des Kurortes und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung erheblich. Die Apartments werden von den Eigentümern in der Regel als Zweitwohnungen nur an wenigen

Wochen im Jahr genutzt. Sie stehen dadurch dem Fremdenverkehr nicht mehr zur Verfügung. Auch die für den Fremdenverkehr geschaffene Infrastruktur wird nicht mehr ausreichend genutzt. Die Fremdenverkehrsfunktion würde von der Nordseeinsel verdrängt, obwohl die gesamte Insel wegen ihrer Lage für den Fremdenverkehr und die Erholungsnutzung besonders wichtig ist. Es ist das Ziel der Stadt, eine solche Entwicklung zu vermeiden. Betroffen davon ist nur das SO1 nördlich der Geert-Bakker-Straße.

Ziel der Planung ist, den Bestand der Wohnungen festzuschreiben und damit auch die vorhandene Wohnqualität zu erhalten. Dazu wird die Bundestags-Drucksache 10/4630, S. 72 zitiert:

„In der Begründung des Regierungsentwurfs ist ausgeführt, die städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden könne sich insbesondere in solchen Gebieten ergeben, in denen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden sollen, andererseits jedoch Beschränkungen des zulässigen Maßes der Nutzung unverhältnismäßig wären. Solche Festsetzungen könnten namentlich in Baugebieten in Betracht kommen, die Fremdenverkehrsaufgaben erfüllen, und in Dorfgebieten, wenn es durch Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen in Gebäuden und auf diese Weise durch ein Überhandnehmen von Wohnungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebiets kommen würde.“

Deshalb wird wie bereits in aktuellen Bebauungsplänen eingeleitet, die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden festgeschrieben. Dabei ist die Mindestgröße der Baugrundstücke zu beachten. Dies ist zwingend erforderlich zur Erhaltung der Kleinteiligkeit der Bebauung, des vorgegebenen Verkehrssystems und dem Endgegenwirken einer weiteren Versiegelung über das gebotene Maß. Es gilt den Status als Fremdenverkehrsort Borkum unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu fördern. Oberstes Ziel ist die Erhaltung der Fremdenbeherbergung für einen wechselnden Personenkreis.

In der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sind die „Mindestgröße der Baugrundstücke“ aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ übernommen und festgesetzt. Durch Teilung eines Grundstücks dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Ziel der Planung ist, Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung dienen, sowie Ferienwohnungen, Zimmer und Apartments zuzulassen, soweit sie einem ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden. Damit wird einerseits dem Wohnungsbedarf auf der Insel Borkum für dauerwohnlische Nutzungen Rechnung getragen, andererseits dem Fremdenverkehr. Die jeweiligen Zusätze (Dauerwohnnutzung, Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis) schließen eine ausschließliche Nutzung von Zweitwohnungen aus.

Die Stadt Borkum hat mit dem Landkreis Leer die Problematik der „Zweitwohnungen“ intensiv erörtert. Mit dem Ergebnis die Bebauungspläne so zu ändern, dass die Festsetzungen im Bezug auf die Ferienwohnungen so gefasst werden, dass sie nur an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermieten sind. Die Festsetzungen sind damit so präzisiert worden, wie es planungsrechtlich machbar ist.

Darüber hinaus gibt der Landkreis Leer im Rahmen von Genehmigungen von Ferienwohnungen folgende *Bedingungen* vor:

„Die Ferienwohnungen dürfen nur als Beherbergungsbetrieb genutzt werden, d. h. sie sind ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung zu stellen. Eine andere Nutzung, insbesondere als Zweit- oder Dauerwohnung, ist nicht zulässig. Eine unzulässige Nutzung als Dauerwohnung bzw. Zweitwohnung liegt vor, wenn der Eigentümer oder eine andere gleichbleibende Person die Ferienwohnung länger als 6 Wochen im Jahr selbst nutzt!“

Die Baugenehmigungen sind zu diesem Sachverhalt mit *Auflagen* versehen. Diese lauten:

„Die Vermietung der Wohnungen ist auf Dauer fortlaufend zu dokumentieren. Insbesondere die Namen und Adressen der Gäste und der Zeitraum der Beherbergung sind hierbei zu erfassen. Auf Verlangen sind mir diese Daten jederzeit über einen zurückliegenden Zeitraum von zwei Jahren zum Nachweis vorzulegen, dass das Vorhaben nicht von dieser Baugenehmigung abweichend genutzt wird.“

Darüber hinaus gibt der Landkreis folgende Hinweise: „Die Bedingungen und Auflagen gelten unbeschadet einer geplanten späteren Teilung des Grundstückes. In jedem Fall gelten sie auch gegenüber evtl. Rechtsnachfolgern. Der Bestand einer entsprechenden Organisation und Verwaltung eines Beherbergungsbetriebes wäre zu gewährleisten.“

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen sowie den Bedingungen und Auflagen in den Baugenehmigungen des Landkreises Leer will die Stadt Borkum in Abstimmung mit dem Landkreis Leer die unerwünschten Zweitwohnungen ausschließen. Bei einer missbräuchlichen Nutzung sind die bauordnungsrechtlichen Verfügungen (z. B. § 89 NBauO) durchzusetzen, nur dann findet das Planungsrecht die richtige Anwendung.

Das Maß der baulichen Nutzung, das mit der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegeben ist, ist unter Beachtung der zu erhaltenden Freiflächen neu festgesetzt worden. Es wurde das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf die neu abgegrenzten Baugebiete abgestimmt. Eine Herabsetzung der Dichtewerte ist nicht erfolgt, um den Grundsatz der Gleichbehandlung zu entsprechen. Es wird zwar das Maß der baulichen Nutzung verändert, aber die planungsrechtliche Absicherung des zulässigen baurechtlichen Bestandes gewahrt.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 werden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 39 und 39A zusammengeführt. Damit wird für den Plan Nr. 39A abschließende Recht Klarheit geschaffen und für den Bereich des Planes Nr. 39 die städtebauliche Situation festgeschrieben.

Die Neuaufstellung ist Bestandteil der Siedlungsfläche der Stadt Borkum, deshalb handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden. Da die Festsetzungen im wesentlichen aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen werden und mit der Neuaufstellung die vorhandene Nutzungsstruktur festgeschrieben wird, hat die Stadt beschlossen, dass beschleunigte Verfahren anzuwenden.

Da bei der Neuaufstellung die Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit 20.772 m² über 20.000 m² liegt, ist hier gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung der Einschätzung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Die Grundfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Grundflächenberechnung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39						
Nutzung	GRZ 0,2	GRZ 0,3	GRZ 0,4	GRZ 0,5	Festlegung Baugrenzen	Summe in m ²
SO Campingplatz					2.455	
SO1		2.667	6.612			
SO1.1					86	
SO2			7.806			
SO3				824		
WR	26.400	12.013	469			
WR1			3.157			
Gemeinbedarf				1.735		
Summe	5.280	4.404	7.218	1.280	2.541	20.722

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

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung ist die Erhaltung der bestehenden Siedlungsdichte. Die vorhandene Bebauung und Nutzung ist bestandsorientiert festgesetzt. Auch die Maßnahmen zur Erweiterung des Campingplatzes haben bereits Bestand. Es gibt daher keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

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

Dadurch kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 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 durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

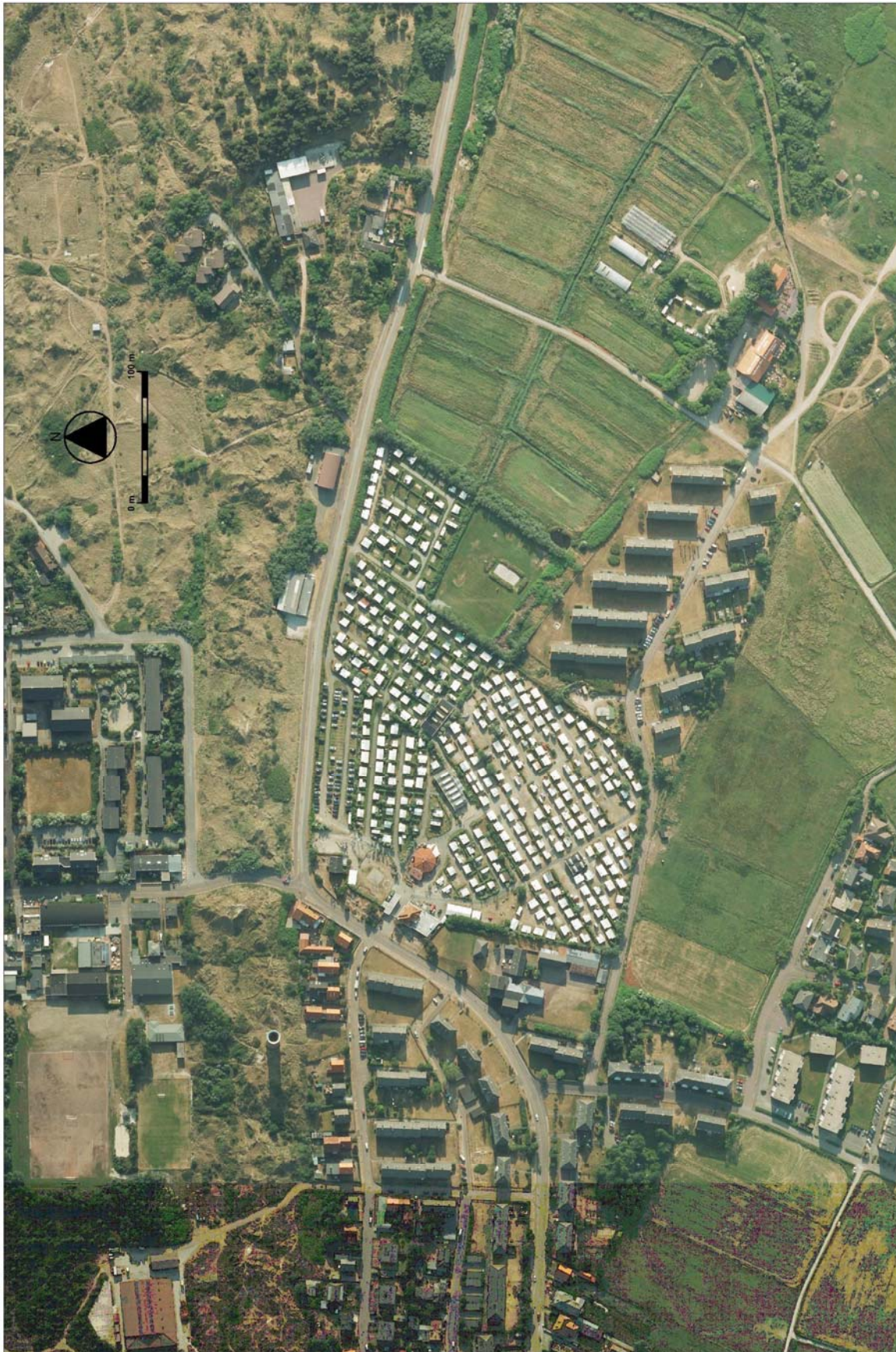
Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Westen von der Richthofenstraße, Hindenburgstraße, Gödeke-Michel-Straße
- im Norden von der Geert-Bakker-Straße in nördlicher Bauplatztiefe und den nördlichen Baugrundstücken der Straße Barbaraweg,
- im Osten von der östlichen Bebauung am Barbaraweg (Haus Nr. 7, 8 und 9) dem Campingplatz einschließlich der Spielwiese sowie der beiderseitigen Bebauung an der Upholmstraße und
- im Süden von der Upholmstraße und der südlichen Bebauung der Upholmstraße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm Upholm“ ergibt sich aus der Planzeichnung selbst. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

An das sonstige Sondergebiet (SO1) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ grenzen reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO an. Mittig des Plangebietes liegt das Campingplatzgebiet (SO) gemäß § 10 Abs. 5 BauGB. Nachteilige Auswirkungen sind dafür nicht zu erwarten.

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



Quelle: ATKIS-Digitale Orthophotodaten der LGN - Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen

7. Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 2006 (RROP) ist zu beachten. Die Stadt Borkum ist Grundzentrum und hat die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Aufgrund der insularen Lage hat Borkum keinen Bezug zu Nachbargemeinden. Zu beachten ist aber der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ und das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Ansonsten gibt es keine bedeutenden Aussagen des RROP, die zu beachten sind. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm Upholm“ erfasst den Insel-Campingplatz-Borkum und die angrenzenden Siedlungsbereiche. Die Grenze des Nationalparks begrenzt die Neuaufstellung im Nordosten, ansonsten ist sie deutlich von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs abgesetzt.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 entspricht in seinen Grundzügen der genehmigten 5. und 11. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan beinhaltet die Darstellung der Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und „Campingplatzgebiet“ sowie Wohnbauflächen. Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine erneute Anpassung an die nunmehr festgesetzten Nutzungen. Damit ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein „Entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Bestandssituation und Bewertung

Lage auf der Insel Borkum, Nutzungen

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und durch eine ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt. Neben den Wohnblocks sind hier weitestgehend Einzelhäuser und wenige Doppelhäuser vorhanden. Die Freiflächen werden als Ziergärten genutzt. Die Vegetation auf den Baugrundstücken ist nicht schutzwürdig. Auch gibt es einige prägende Bäume innerhalb der lockeren Bebauung.

Neben dem Wohngebäude (Dauerwohnen), die im Plangebiet in großer Anzahl in der Hindenburgstraße, Richthofenstraße und Upholmstraße vorhanden sind, gibt es eine Vielzahl anderer Nutzungen. Nördlich der Geert-Bakker-Straße und Barbaraweges gibt es Privatvermieter von Ferienwohnungen.

Der östlich bebaute Bereich nördlich des Barbaraweges mit den Gebäuden Haus-Nr. 8 und 9 zeichnet sich durch ihre eingeschossige Bauweise aus. Sie sind somit in den umgebenen Dünen eingebunden ohne einen nachhaltigen Eindruck auf das Landschaftsbild zu vermitteln.

Das Gebäude Barbaraweg Haus-Nr. 8 ist ein Getränkehandel. Die umgebenden Freiflächen sind weitestgehend versiegelt. Bei dem Haus-Nr. 9 handelt es sich um ein Wohnhaus.

Oberhalb der Dünenkante steht der ehemalige Wasserturm. Er wird derzeit nicht genutzt. Die Erreichbarkeit des Eingangsbereiches ist über eine Treppenanlage, die am Dünenfuß beginnt, gewährleistet. Der Bereich von der Geert-Bakker-Straße bis zum Dünenfuß stellt sich als Wiesenfläche dar, die in Teilen auch Magerrasen auf anthropogener Sandfläche aufweist. Die Dünen um den ehemaligen Wasserturm sind als Graudünen-Grasflur einzuordnen. Diese Biotope sind gemäß § 30 BNatSchG als besonders geschützt einzustufen.

Östlich der Hindenburgstraße vor dem Campingplatz sind die Stadtwerke mit Wasserwerk der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Nordseeheilbad Borkum GmbH, Segment Stadtwerke. Hier befindet sich neben dem Tiefbehälter des Wasserwerks das Verwaltungsgebäude, ein Wohnhaus mit einer Betriebswohnung, ein zweigeschossiges Werkstattgebäude, eine Lagerhalle mit Garagentrakt und der Ölbunker.

Nördlich des Barbaraweges befinden sich die Gebäude mit den Einrichtungen des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) und der Schießsportverein. Die Gebäude sind eingeschossig und heben sich die die runde Dachausformung deutlich hervor.

Ein Großteil des Plangebiets ist von dem Gelände des Campingplatzes (Insel-Camping-Borkum GmbH) erfasst. Hier gibt es neben dem Abstellen von Wohnwagen, - mobile und Zelten auch alle Einrichtungen und Anlagen für die Camper. Das Angebot auf dem Platz wird ergänzt durch eine Gaststätte, SB-Markt, Snackbar u.a. Daneben werden für die Kinder diverse Spielmöglichkeiten vorgehalten unter anderem auch ein Abenteuerspielplatz und eine größere Spielwiese im östlichen Teil des Geländes.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Borkum“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Emsmarschen“.

Vegetation

Innerhalb des Plangebietes gibt es Einzelbäume sowie Sträucher auf Wiesen- und Scherrasenflächen insbesondere in den Wohngebieten und dem sonstigen Sondergebiet nördlich der Geert-Bakker-Straße. Der großflächige Campingplatz ist von Heckenstrukturen umgeben. Eine Ausnahme besteht zur Barbarastraße. Hier sind nur wenige Vegetationsbestände vorhanden. Der Bereich der durchgeführten Erweiterung des Campingplatzes nach Osten ist Anfang 2000 zum Barbaraweg mit einer Hecke versehen worden. Wobei insgesamt festzustellen ist, dass der erweiterte Bereich insgesamt durch breite Vegetationsanpflanzungen in die freie offene Landschaft eingebunden ist (vgl. Luftbild).

Zur Gliederung und Eingrünung des Campingplatzes sind auf dem gesamten Gelände Bäume und Strauchgruppen sowie Hecken gepflanzt worden.

Bewertung

Insgesamt ist der Campingplatz gut eingegrünt. Nur der Bereich mit den Stellplätzen für Pkws am Barbaraweg sollte noch durch eine Hecke abgeschirmt werden.

Boden

Der niedrigste Punkt am südöstlichen Rand des Plangebiets liegt bei 1,8 m üNN. Ansonsten ist die bebaute Fläche annähernd eben mit Höhen von 4,4 m üNN in der Hindenburgstraße (Wasserwerk) und 3,8 m üNN am westlichen Rand bei der Geert-Bakker-Straße.

Nördlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sind Dünen vorhanden. Im mittleren Bereich haben die Dünenflächen eine durchschnittliche Geländehöhe von rd. 10 bis 12,5 m üNN. Die Grünlandbereiche beiderseits der Upholmstraße weisen Geländehöhen von 2 bis 1,5 m üNN aus.

Bewertung

Im Bereich der anthropogen überprägten Bereiche (Bebauung, Verkehrsflächen, Gärten, Stellplätze usw.) steht Sandboden an. Die ursprünglich vorhandenen Dünen sind abgetragen, das Gelände ist weitgehend eben. Die Flächen des Campingplatzes wurden teilweise erhöht.

Der Landkreis Leer weist in der Stellungnahme vom 19.10.2011 daraufhin, dass nach Überprüfung der Kartengrundlagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) das Plangebiet teilweise einen Schutzraum für schutzwürdige Böden berührt. Nördlich des Barbaraweges und nordwestlich der Hindenburgstraße sind „seltene Böden“ vorhanden.

Grund- und Oberflächenwasser

Im Dünengelände versickert der Niederschlag relativ schnell und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Die großen Freiflächen mit der unterschiedlichen Vegetationsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs besitzen eine besondere bis allgemeine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

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

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).

Bewertung

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

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich gibt es Baugrundstücke mit Einzelbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen. Die Freiflächen stellen sich als Ziergärten mit Terrassenbereichen dar.

Bewertung

Die befestigten Flächen (Bebauung, Verkehrsflächen, Parkplätze) sowie kleinflächig vorhandenen Ziergärten und Scherrasenbereiche sind für die Arten und Lebensgemeinschaften von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Die Heckenstrukturen sowie die Maßnahmenfläche mit dem hohen Vegetationsanteil innerhalb des Campingplatzes hat eine besondere bis allgemeine Wertigkeit.

Die nördlichen Dünenbereiche sind besonders geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Die auf anthropogen stark überformten Flächen gepflanzten oder aufgewachsenen Vegetationsbestände besitzen allgemeine Bedeutung.

Landschaftsbild

Die relativ großflächig erhalten gebliebenen Dünenbereiche außerhalb des Plangebietes nördlich angrenzend sind aufgrund ihrer ursprünglichen Ausprägung als mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu bewerten.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den dort auf der Düne errichteten Wasserturm. Verstärkt wird die Wahrnehmung durch die Ortsrandlage.

Die Wohnzwecken dienenden Gebäude im Plangebiet zeichnen sich durch eine starke Heterogenität im Hinblick auf die Art, Größe und Farbgestaltung der Gebäude aus.

2. Altlasten

Nach den Informationen, die der Stadt Borkum und dem Landkreis Leer vorliegen, gibt es keinen Altlastenverdacht weder auf der Fläche noch in den unmittelbaren Randbereichen. Falls bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

a) Reine Wohngebiete

Der Bereich südlich der Geert-Bakker-Straße bis Geusenweg und beidseitig der Upholmstraße sowie östlich der Richthofenstraße sind zweigeschossige Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Nördlich des Barbaraweges sind punktuell in den Dünen verteilt weitere Wohngebäude. Es handelt sich hierbei um eine eingeschossige Bebauung unterschiedlicher Altersstruktur. Die Bebauung Barbaraweg Haus Nr. 3-7 sind Anfang der 80er Jahre entstanden.

Diese Bereiche sind als reine Wohngebiete **WR** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Hier werden für die Borkumer zum überwiegenden Teil Mietwohnungen vorgehalten, dabei soll es auch in Zukunft bleiben. Deshalb sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen, damit hier ausschließlich das Wohnen erhalten bleibt.

Nördlich etwas vom Barbaraweg abgesetzt befindet sich ein bebauter Bereich mit einem Einfamilienhaus (Barbaraweg Haus-Nr. 9). Die Festsetzung als reines Wohngebiet **WR** gemäß § 3 BauNVO entspricht der tatsächlichen Nutzung. Hier sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig und kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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.

Das Gelände des Getränkehandels Barbaraweg Haus-Nr. 8 soll umgenutzt und neu strukturiert werden. Es soll zukünftig dem Wohnen dienen. Deshalb wird die Fläche als reines Wohngebiet **WR1** gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind mit Ausnahme von kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht erlaubt.

b) Sondergebiete, die der Erholung dienen

Zu den sonstigen Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr vorbehalten sind, gehört auch der Insel-Campingplatz-Borkum östlich der Hindenburgstraße. Der großflächige Campingplatz liegt zwischen dem Barbaraweg und der Upholmstraße. Der Betreiber, die Insel-Camping-Borkum GmbH, hat hier einen Campingplatz mit sehr hohem Komfort entwickelt.

Die im Plangebiet in Anspruch genommene Fläche ist gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet (SO), die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiete“ festgesetzt. In Campingplatzgebieten sind i. S. von § 10 Abs. 5 Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Innerhalb des Campingplatzes sind im Eingangsbereich an der Hindenburgstraße überbaubare Flächen für das Empfangsgebäude und anderen campingplatzbezogenen Einrichtungen und Anlagen festgesetzt. Kurz östlich dahinter liegend sind eine Gaststätte (Imbiss) und ein SB-Markt entstanden. Mittig des Geländes sind Baulichkeiten vorhanden, die die sanitären Einrichtungen aufnehmen. Innerhalb der Anlage gibt es ein breites Spielangebot für Kinder, die aber planungsrechtlich Bestandteil des Campingplatzgebietes sind.

Innerhalb des Sondergebietes sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Eine Grund- und Geschossflächenzahl ist nicht vorgesehen. Die festgesetzten überbaubaren Flächen dürfen dafür vollständig bebaut werden. Um eine gebietsbezogene Versorgung für den Campingplatz sicherzustellen ist die Verkaufsfläche mit 80 m² (Bestand) festgesetzt.

Die nach Nds. Bauordnung (NBauO) nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem Campingplatz südlich des Barbaraweges zentral untergebracht. Zur Geringhaltung des Versiegelungsgrades ist die Bauausführung der Stellplatzfläche nur in wassergebundener Decke oder gepflastert (z. B. Rasengittersteine) mit einem hohen Fugenanteil von 20% pro m² zulässig.

c) Sonstige Sondergebiete

Nach der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung soll der verbleibende Teil des Plangebiets grundsätzlich dem fremdenverkehrsbezogenen Wohnen vorbehalten bleiben.

Sonstiges Sondergebiet SO1

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist das Plangebiet nördlich der Geert-Bakker-Straße durch Beherbergungsbetriebe (Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit Privatvermietung von Ferienwohnungen) geprägt. Zweitwohnungen spielen nur eine untergeordnete Rolle. Andere Nutzungen gibt es nur sehr wenig. Damit unterscheiden sich diese Bereiche wesentlich von den Baugebieten, die in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführt sind. Deshalb werden sie als „sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In den sonstigen Sondergebiet **SO1** „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:

- kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen, die nur an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen),
- sonstige Wohnungen (dauerwohnliche Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben)

Im SO1 sind neben den genannten Nutzungen auch einzelne, an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermietende Zimmer sowie Apartments zulässig, aber ohne Kochgelegenheiten.

Im SO1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Die vorgenannten Festsetzungen sollen dabei dem Ziel und Anlass der Bauleitplanung dienen. Anlass der Planänderung ist, die bestehende städtebauliche Situation festzuschreiben. Die gewachsene lockere Siedlungsentwicklung nordöstlich des Ortskerns soll erhalten bleiben. Ziele der Stadt sind dabei einerseits die Beherbergung von Gästen (Fremdenverkehr) und Wohnungen für Dauerwohnnutzung zu zulassen und andererseits aber das Vorhalten von Zweitwohnungen möglichst auszuschließen.

Die Stadt hat versucht im sonstigen Sondergebiet SO1 die Anzahl der Wohnungen aus ihren Bauantragsunterlagen und den Baugenehmigungsunterlagen beim Landkreis Leer festzustellen. Da diese Datenlagen sehr lückenhaft sind, wurde im Frühjahr 2011 bei den Grundstückseigentümern eine Bestandserhebung zur Ermittlung der Anzahl der Wohnungen durchgeführt. In dem Erhebungsbogen war die Anzahl der Wohnungen unterteilt nach Ferienwohnungen, selbst genutzten Wohnungen und sonstigen Nutzung anzugeben.

Bestandserhebung Frühjahr 2011

Straße	Haus-Nr.	Anzahl WE insgesamt	davon Ferien-WE	davon selbst genutzte WE	Sonstige WE	Anzahl festgesetzter WE
Geert-Bakker-Straße	41	3	2	1	-	3
Geert-Bakker-Straße	43	5	3	1	1	5
Geert-Bakker-Straße	45	1	-	1	-	2
Geert-Bakker-Straße	47	1	1 (geplant)	1	-	2
Geert-Bakker-Straße	49	1	-	1	-	2
Geert-Bakker-Straße	51	7	6	1	-	7
Geert-Bakker-Straße	53	4	3	1	1	4
Geert-Bakker-Straße	55	4	2	1	1	4
Hindenburgstraße	77	6	5	1	-	6
Hindenburgstraße	77 a	3	3	-	-	3
Hindenburgstraße	79	5	4	1	-	5
Barbaraweg	10	3	2	1	-	3

Quellenangabe: Angaben der Grundstückseigentümer durch Bestandserhebungsbogen der Stadt Borkum, Stand Frühjahr 2011

Im Plangebiet sind weiterhin mindestens zwei Wohnungen zulässig. Dies ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39, 3. Änderung übernommen worden.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf die Mindestgröße der Baugrundstücke abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei mindestens doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist erst dann eine doppelte oder mehrfache Anzahl der genannten Nutzungen (Wohnungen) zulässig. Das bedeutet **zum Beispiel**, dass bei einer festgesetzten Mindestgröße von 500 m² ein Baugrundstück, das 800 m² groß ist, nur zwei Wohnungen zulässig sind. Bei einem Baugrundstück, das mindestens 1.000 m² hat, sind somit vier Wohnungen zulässig. Ab 1.500 m² wäre sechs Wohnungen zulässig usw.. Bei Abgang eines Gebäudes ist hier die Anzahl der festgesetzten Wohnungen der Maßstab für den Neubau bei der festgesetzten Mindestgröße.

Sonstiges Sondergebiet SO1.1

Der Wasserturm soll erhalten bleiben und zukünftig als Museum bzw. Ausstellungsfläche genutzt werden. Dafür wird der Turm restauriert und ausgebaut. Auf insgesamt 6 Ebenen sollen Ausstellungsflächen entstehen. Im Wesentlichen soll die historische Entwicklung der Trinkwasserwirtschaft dokumentiert werden. Wobei die besondere geschichtliche Wasserversorgung der Borkumer im Mittelpunkt steht.

Darüber hinaus soll der Turm wieder seinen historischen Turmkopf erhalten. Damit wird das historische Erscheinungsbild des Wasserturmes wiederhergestellt und der Turm als stadtbildprägendes Merkmal aufgewertet.

In dem sonstigen Sondergebiet **SO1.1** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ausstellungen und Museum“ sind zulässig:

- Flächen für Ausstellungen und Dokumentationen,
- Schank- und Speisewirtschaften und
- Räume für freie Berufe

Der Wasserturm „Upholm“ ist aus Gründen des Denkmalschutzes einschließlich der unbebauten umgebenen Fläche bis zur Geert-Bakker-Straße Bestandteil der Dorferneuerungsplanung. Der Dorferneuerungsplan wird von der Planungsgruppe Ländlicher Raum, Emden ausgearbeitet. Im Rahmen dieser Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 erfolgte deshalb auch eine Abstimmung mit der Planungsgruppe.

Sonstiges Sondergebiet SO2

Das Gelände der Stadtwerke mit Wasserwerk ist als sonstiges Sondergebiet **SO2** mit der Zweckbestimmung Stadtwerke festgesetzt. Die planungsrechtliche Absicherung über ein sonstiges Sondergebiet ist konkreter als die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Die Nutzung auf dem Gelände der Stadtwerke ist vielfältiger, da es sich hierbei nicht nur um einen Standort für Versorgung mit Wasser, sondern um

Einrichtung des Wirtschaftsbetriebes auf der Insel insgesamt handelt. Deshalb ist auch in der textlichen Festsetzung aufgenommen, welche Nutzungen konkret zulässig sind:

- Tiefbehälter für die Wasserversorgung
- Verwaltungsgebäude, Werkstattgebäude sowie Lagergebäude und Fahrzeughalle, sowie
- eine Betriebswohnung

Sonstiges Sondergebiet SO3

Nördlich des Barbaraweges (Haus Nr. 27) befinden sich Einrichtungen der Nds. Landesbehörde für Wasser-, Küsten- und Naturschutz. Es handelt sich hierbei ebenso um ein sonstiges Sondergebiet **SO3** mit der Zweckbestimmung Amt für Küstenschutz. Es handelt sich hierbei um ein Büro- und Werkstattgebäude mit Lagerbereich, das von der genannten Behörde genutzt wird. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind unverändert übernommen worden.

d) Flächen für Gemeinbedarf

Nördlich des Barbaraweges (Haus Nr. 17) befinden sich in dem Gebäude Räumlichkeiten, die vom DRK, als auch von Sportschützenverein Borkum e.V. genutzt werden. Diese sind der Art der baulichen Nutzung entsprechend als Flächen für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung DRK und Schießsport festgesetzt. Ansonsten sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 39, 1. Änderung vollständig übernommen worden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Werte orientieren sich am Bestand und geben das städtebaulich gewünschte Maß der baulichen Nutzung wieder. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, in dem eine Erhöhung der Ausnutzung aufgrund der städtebaulichen Vorgabewerte nicht zu rechtfertigen ist. Die Grund- und Geschossflächenzahlen, sowie Geschossigkeit entsprechen in den überwiegenden Teilen der 1. Änderung dem Bestand und sind deshalb nicht verändert worden. In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **WR und SO1** sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke festgesetzt. 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 Genehmigungsvorbehalts bezüglich der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die „Mindestgröße der Baugrundstücke“ aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“, 1. Änderung übernommen und festgesetzt. Durch Teilung eines Grundstücks dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die zulässige Mindestgröße unterschreiten haben Bestandsschutz (vgl. auch Abschnitt III.1.).

Im reinen Wohngebiet **WR** ist die vorhandene bauliche Struktur aufgenommen worden. Es ist die offene Bauweise mit der jeweiligen Untergruppierung entsprechend der Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 übernommen worden. Das gilt auch für die Zweigeschossigkeit und die Grund- und Geschossflächenzahl. Sie entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung.

Nach Abbruch des Getränkehandels sollen im **WR1** zukünftig ausschließlich Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Diese Bebauung fügt sich hier in die unmittelbare Umgebung ein. Insbesondere im Norden sind solche baulichen Strukturen entstanden. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird nicht geändert. Zulässig sind 7 Doppelhäuser mit je einer Wohnung pro Doppelhaushälfte.

In Anlehnung an die vorhandene Situation im sonstigen Sondergebiet **SO1** ist grundsätzlich die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. Diese Bauweise mit der Einzelhausbebauung prägt die Bebauung in diesem Teil des Plangebiets. Sie lässt damit noch Blicke auf die nördlich angrenzende Dünenlandschaft offen. Um eine weitere Verdichtung zu vermeiden, soll die bestehende Ortsbildprägende Bauweise auch künftig erhalten bleiben. Aufgrund der bestehenden Bebauung im Barbaraweg Haus-Nr. 10 ist hier die offene Bauweise festgesetzt. Auch hier ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 übernommen worden.

Der ehemalige Wasserturm **SO1.1** steht unter Denkmalschutz, das bedeutet, dass bauliche Veränderungen grundsätzlich diesem Schutz unterliegen. Aufbauend darauf ist die Vorgabe für das Maß der baulichen Nutzungen nicht erforderlich. Falls bauliche Veränderungen anstehen, die sich aus der Folgenutzung ergeben könnten, unterliegen diese den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Deshalb bedarf es auch keiner örtlichen Bauvorschrift.

Das Maß der baulichen Nutzung im **SO2, SO3** und der **Fläche für Gemeinbedarf** ist dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung ohne Veränderung übernommen worden.

Der bestehende Bebauungsplan 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 20 vom Hundert im **WR** und bis zu 50 vom Hundert im **WR1, SO1, SO2, SO3** sowie **Fläche für Gemeindebedarf** überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind bei der Geschossfläche mit zurechnen. Da die bisher in Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) den möglichen Ausbau von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, insbesondere im Dachgeschoss, berücksichtigen und zulassen, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausdrücklich festgesetzt, dass die Flächen dieser Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit zurechnen sind. Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

Innerhalb der reinen Wohngebiete **WR** sind ab der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 6 m Stellplätze zulässig. Ansonsten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, sowie Nebebauanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Terrassennutzungen ohne feste Bauten nicht zulässig. Ziel innerhalb dieser gewachsenen Wohngebiete ist, die vorhandenen Freiräume mit der bestehenden Vegetation zu erhalten und die erforderliche Wohnruhe damit zu gewährleisten.

Anders sieht das auf den Grundstücken in den sonstigen Sondergebieten **SO1** aus. Hier handelt es sich um fremdenbezogene Flächen, die aber aus städtebaulich gestalterischen Gründen straßenseitig eine Vorzeigefunktion haben. Deshalb sind im Vorgartenbereich Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Terrassennutzungen ohne feste Bauten nicht zugelassen. Bei einem größeren Abstand von 5 m können die erwähnten Anlagen hinter dieser 5 m-Linie errichtet werden. 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. 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 und Nebenanlagen genutzt werden können.

Die Masten von kleineren Windenergieanlagen stören das Ortsbild innerhalb der lockeren Bebauung auf den relativ großen Baugrundstücken. Diese bauantragspflichtigen Windenergieanlagen (Nebenanlagen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen, dass der Schutz des Ortsbildes des

Nordseeheilbades eine hohe Priorität hat. Auch ist die Nachbarschaft vor Störungen und Beeinträchtigungen durch den Lärm der Windräder zu schützen.

Derzeit sind keine solcher Anlagen im Plangebiet vorhanden. Die Nachfrage nach diesen Anlagen besteht aber im gesamten Siedlungsbereich insbesondere in den weitläufigen Ortsbereichen zur Verringerung der Energiekosten. Aber wegen der ortsgestalterischen Auswirkungen sollen solche Anlagen nicht zulässig sein.

3. Begleitende Erläuterungen zu den Festsetzungen

Festzustellen ist, dass wenn nach § 42 Abs. 1 BauGB die Zulassung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird, tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein und der Eigentümer kann nach Maßgabe der folgenden Absätze des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Nach § 42 Abs. 2 BauGB bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird.

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“, 1. Änderung, die hier herangezogen werden muss, ist seit dem 01.07.1992 rechtsverbindlich und somit zuletzt vor mehr als sieben Jahren in Kraft gesetzt worden. Mithin kommen Ansprüche gemäß § 42 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht.

Die Entschädigungsregelung des § 42 Abs. 3 BauGB ist auf die Nutzung und die Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung abzustellen. Nach § 42 Abs. 3 BauGB ist bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung nach Ablauf der 7-Jahres-Frist eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung zu zahlen, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

§ 42 Abs. 3 BauGB verlangt als Anknüpfungspunkt eine ausgeübte Nutzung, die zulässig sein muss. Dies würde im vorliegenden Fall bedeuten, dass es sich um nach dem alten Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung zulässige und tatsächlich ausgeübte Nutzungen handeln müsste, die nach der Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig wären. Zulässig in diesem Sinne ist eine Nutzung, wenn sie entweder formell oder materiell (Bestandschutz) baurechtsmäßig ist. In Betracht kommen insbesondere bauliche Anlagen wie aber auch ein eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb (Battis/Krautzberger/Löhr BauGB, 11. Auflage, § 42 Rdnr. 8). § 42 Abs. 3 BauGB stellt wie § 42 Abs. 2 BauGB innerhalb der 7-Jahres-Frist für eine Entschädigung nicht auf einen direkten Eingriff in die ausgeübte Nutzung, sondern auf eine durch die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung verursachte Bodenwertminderung des

Grundstücks ab. Wie § 42 Abs. 4 BauGB klarstellt, kommen daneben zusätzlich Ansprüche für direkte Eingriffe in ausgeübte Nutzungen in Betracht. Hierunter fallen beispielsweise enteignende Eingriffe direkt in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb im betroffenen Bebauungsplangebiet (vgl. aaO).

Folge der Bemessung einer Entschädigung anhand des Grundstückswertes nach § 42 Abs. 3 ist, dass sich grundsätzlich trotz des bestehenden Bestandschutzes eine Entschädigung ergeben kann, wenn sich durch die bloße Planungsmaßnahme bereits eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ergibt (vgl. aaO).

Nach diesen Grundsätzen sind auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich Entschädigungsansprüche denkbar. Dies vermag auch die vorgesehene Regelung zum erweiterten Bestandsschutz nicht gänzlich zu verhindern. Beispielsweise im Zusammenhang mit bisher zulässigen größeren Beherbergungsbetrieben, denen trotz des gegebenen Bestandsschutzes auf Grund nicht mehr bestehender Erweiterungsmöglichkeiten eine nachweisbare Grundstückswertminderung entsteht wären Entschädigungsansprüche zumindest denkbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich trotz des Bestandsschutzes, ggf. auch eines erweiterten, bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 das Bestehen eventueller Entschädigungsansprüche u. a. auf Grund der §§ 42 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB wie aber auch § 39 BauGB nicht ausschließen lassen. Vor dem Hintergrund ist klarzustellen, dass auch trotz eines (erweiterten) Bestandsschutzes grundsätzlich Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 bzw. ggf. sonstiger Art (enteignender Eingriff, § 39 BauGB) denkbar sind, ein bestehendes Restrisiko aber vor dem Hintergrund der mit der Planänderung beabsichtigten Ziele in Kauf genommen wird.

Mit den textlichen Festsetzungen könnte den Anschein an Ungleichbehandlung der Eigentümer erweckt werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung von 1992 hatte somit ca. 18 Jahre Gültigkeit. Dieser Bebauungsplan setzte aber schon die Anzahl der Wohnungen fest.

Diese Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 39, 1. Änderung wurde aber in der zurückliegenden Zeit nicht in der gebührenden Form beachtet, so dass im Plangebiet auch Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen entstanden sind. Aus Gründen der in den zurückliegenden Jahren eingeleiteten ständigen Erhöhung der Anzahl der Wohnungen nach Abbruch von Gebäuden oder Umnutzungen und unter Beachtung einer wirtschaftlichen Maxime ist es nun mehr erforderlich eine bestandsorientierte Planung zu betreiben.

Ziel der Stadt ist, zur Erhaltung der Qualität des Fremdenverkehrsortes die Anzahl der Wohnungen, die zum derzeitigen Zeitpunkt Bestand haben, konsequent festzuschreiben. Durch das Fortschreiten der Umnutzungen von Gebäuden mit Dauerwohnungen und Räumen zur Privatvermietung zu Kleinst-Appartements, würde aber nicht nur die vorhandene Bevölkerungsstruktur zerstören, sondern der Wohnbevölkerung auch Wohnraum entziehen.

Aufgrund der Zielsetzungen der Raumordnung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Borkum mit den engen Siedlungsgrenzen kann der zusätzliche Bedarf an Wohnraum nicht durch Neubebauung ausgeglichen werden.

Im Plangebiet gibt es nur kleinere Beherbergungsbetriebe. Dabei soll es auch zukünftig bleiben. Durch die Begrenzung auf kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Privatvermieter) soll auch hier einer ungewünschten Umstrukturierung in Kleinst-Hotelzimmer mit den hieraus entstehenden Folgewirkungen wie z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, zusätzliche Versiegelung, weitere Stellplätze etc. entgegengewirkt werden. Dieses ist wegen des gebotenen Schutzes der Umwelt und damit aus ökologischen Gründen nicht vertretbar.

Aus dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.05.1989 (4 B 78.89 – BauR 1989, Seite 440 f.) ist zu schließen, dass bauplanungsrechtlich zwischen einer allgemeinen Wohnnutzung, einem Beherbergungsbetrieb und dem Vermieten von Ferienwohnungen zu unterscheiden ist. Wörtlich führt das Bundesverwaltungsgericht aus:

„Auch ein Vermieten von Apartments ist schon nach allgemeinem Sprachgebrauch keine Beherbergung. In der BauNVO werden zudem die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als eigenständige Nutzungsart aufgeführt.“

Der Begriff des Wohnens ist dabei durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (vgl. HK-BauGB/Aschke, § 3 BauNVO Rn. 1 mit Hinweis auf BVerwG, NVwZ 1996, Seite 893; OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.07.2008 – 1 LA 203/07). Ein Beherbergungsbetrieb liegt hingegen nur dann vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das Vermieten von Appartements gehört nach der oben zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht hierzu (HK-BauGB/Aschke, a.a.O., § 3 BauNVO Rn. 3).

Eine Zweitwohnung ist ebenfalls eine sonstige Wohnung, die aber dem wechselnden Personenkreis entzogen ist. Sie dient als Zweitwohnsitz mit einem zeitweisen Aufenthalt des Eigentümers (nicht mit der Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB vereinbar!).

Ferienwohnungen stellen dabei nach der Rechtsprechung keine Wohnnutzung dar, da es jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.07.2008 – 1 LA 203/07). Ebenso wenig stellt die Vermietung von Ferienwohnungen nach der zitierten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.05.1989 (a.a.O.) einen Beherbergungsbetrieb dar.

Nach dem Melderecht dürfte eine vorgehaltene Zweitwohnung grundsätzlich geeignet sein, auch dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt zu werden. Insoweit unterscheiden sich Zweitwohnungen z. B. von Wochenendhäusern (§ 10 BauNVO), da letztere schon baulich nicht für eine Dauerwohnnutzung geeignet sein dürfen. Nach der Definition der Wohnnutzung kommt es nur darauf an, dass die baulichen Anlagen „darauf angelegt sind“ auf Dauer genutzt zu werden. Mithin muss es nach dieser Definition wohl nicht so sein, dass diese Räume auch tatsächlich einem dauerhaften Wohnen dienen, also auch dauerhaft genutzt werden. Um Zweitwohnungen auszuschließen ist die textliche Festsetzung dergestalt ergänzt worden, dass die zulässigen Wohnnutzungen dem dauerhaften Wohnen dienen müssen.

Es sollen entsprechend der bestehenden Nutzung auch zukünftig nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO1** zulässig sein.

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, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni - Betriebe) ohne Verabreichung warmer Mahlzeiten, Gästehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienapartments und -wohnungen. 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. Die Frage, ob der Betrieb klein ist, kann nur im Einzelfall insbesondere hinsichtlich des für das Wohngebiet festzusetzenden Nutzungsmaßes entschieden werden. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen. Für die Einstufung eines Beherbergungsbetriebes als „klein“ kann als Anhalt dienen, dass nach eigener Fortschreibung des statistischen Jahrbuchs die durchschnittliche Bettenzahl der Fremdenpension etwa 20 bis 25 betragen kann (dazu U. des OVG Lüneburg v. 17.07.1979 – VI A 124/78 -, BRS 35 Nr. 49). Danach kann ein Pensionsbetrieb in einem reinen Wohngebiet dann noch als kleiner Beherbergungsbetrieb gelten, wenn er der Unterbringung von 20 bis 25 Gästen dient und die verkehrliche Lage am Rande des Wohngebietes keine Störung der Wohnruhe erfolgen lässt. Ob in einem durch Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzten Gebiet, in dem nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit dreißig Betten noch klein ist, hat das BVerwG in seinem Bericht v. 27.11.1987 (aaO) offen gelassen.

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

4. Gestaltung der Gebäude

Im Regelfall ist eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV), die praktisch das gesamte bebaute Gemeindegebiet erfasst nicht mit der Ermächtigungsnorm gedeckt, weil der Gesetzgeber mit der gesetzlichen Formulierung zum Ausdruck gebracht hat, dass der Geltungsbereich grundsätzlich räumlich kleiner sein muss als das gesamte Gemeindegebiet. Als Ausnahme ist gerechtfertigt, wenn die bebaute Ortslage flächenmäßig relativ klein ist und fußläufig erreichbar ist (OVG Lüneburg, Urt. v. 23.06.2004 – 1KN266/03). Diese Ausnahme trifft auf die Stadt Borkum zu, die als Inselgemeinde auf kleiner Fläche dicht besiedelt ist. Sie will mit der örtlichen Bauvorschrift erreichen, dass das charakteristische Erscheinungsbild erhalten bleibt. Sie dient der positiven Baupflege.

Mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Stadt Borkum das Konzept die historischen inseltypischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Die bebaute Ortslage der Stadt Borkum unterscheidet sich aber nach den jeweiligen Baupochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Kernbereich, um die am Hauptstrand vorhandenen Bäderarchitektur und die 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 so mit unterschiedliche „Gestaltungsideen“ umzusetzen.

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ liegt nach dem Konzept im Randbereich. Hier werden zur Eingliederung von Neu- und Umbauten die Art und Farbe der Materialien und die Dachform und –neigung festgesetzt. Gleichzeitig wird die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen festgeschrieben, um den Erlebnisraum mit den überwiegenden Gärten zu erhalten. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind Aussagen zu dem Errichten bzw. Anbringen von Außenantennen und Parabolantennen an Gebäuden sowie Windenergieanlagen getroffen worden.

Das Plangebiet wurde in den 50/60er Jahren bebaut. Baulücken gibt es nicht. Um- und Neubauten nach Abbruch der alten Gebäude erfolgten bis in jüngster Zeit.

Auch wenn das Plangebiet und damit der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bereits vollständig bebaut ist, 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 § 56 NBauO zulässige

baugestalterische Absicht. Es liegt auf der Hand, dass durch Annäherung an das historische Vorbild eine Attraktivitätssteigerung für den für die Stadt Borkum überaus wichtigen Fremdenverkehr einhergeht. Dies ist ein zulässiges städtebauliches Ziel (vgl. Große-Suchsdorf, Kommentar zur NBauO, 8. Aufl., § 56, Rn. 9). Die örtlichen Bauvorschriften bilden dabei nur einen weiten Rahmen, innerhalb dessen noch genügend Spielraum für gestalterische Individualität verbleibt.

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

Die Anforderungen erfolgen auf der Grundlage von § 56 NBauO i. V. mit §§ 97 und 98 NBauO. Sie greifen die Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

- Materialien,
- Dachformen,
- Außentreppen,
- Höhe der Erdgeschosebene,
- Antennen
- Höhe der Einfriedungen

festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der Erdgeschosebene über Straßenkrone erfolgt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB.

a) Materialauswahl

Das ursprüngliche Baumaterial auf Borkum war das Ziegelmauerwerk. Dieses heimische Material prägt von alters her das insulare Ortsbild und ist bis heute das Material des historischen Ortskerns, soweit es nicht später verputzt oder durch andere Materialien verändert wurde. Der rote Stein an Hauswänden und als Belag der Straßen vermittelt ein sehr einheitliches Bild.

Das Gebiet dieses räumlichen Geltungsbereichs ist geprägt von einer Bebauung aus den 50/60er Jahren. In diesem bebauten Bereich sind die historischen Materialien nach der Art und Farbe verwendet worden. Die Bebauung im Plangebiet ist mit wenigen Ausnahmen in roten Ziegelsicht- oder Ziegelverblendmauerwerk errichtet worden. Der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude ist ohne inseltypischen Bezug. Deshalb wird zur Eingliederung von zukünftigen Neu- und Umbauten auch nur die Art und Farbe der Materialien und die Dachform und –neigung festgesetzt.

Bei baulichen Veränderungen in den Baugebieten legt deshalb die örtliche Bauvorschrift fest, dass das rote Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk auch bei Neu- und Umbauten zu verwenden ist.

Zur Bestimmtheit der vorgegebenen Farben ist darauf hinzuweisen, dass die Farben den RAL-Farben zu entsprechen haben, diesen also gleich kommen müssen. Die (matten) Farbtöne **RAL** 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3003 (Rubinrot) und 3005 (Weinrot) lassen dabei durchaus inhomogene Steinchargen zu. Dass die Steine naturgemäß nicht eine vollkommen einheitliche Farboberfläche, wie etwa ein Lack, bilden können, ist eine Selbstverständlichkeit. Im Einzelfall ist aber durch einen Vergleich mit einer Farbkarte ermittelbar, ob die Farbe dem RAL-Wert entspricht. Da mehrere Farbtöne auch gemischt werden können, sind auch Abweichungen innerhalb einer Charge möglich, wenn sie sich im vorgegebenen Rahmen halten. Eine den Gesamteindruck nicht verändernde Farbabweichung vereinzelter Steine ist ebenfalls zulässig. Die Bestimmung begegnet insoweit hinsichtlich ihrer Bestimmtheit und Anwendbarkeit keine Bedenken.

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

b) Dachformen

Die traditionelle Dachform in Borkum ist das Satteldach und (Krüppel-) Walmdach der ehemaligen Fischerhäuser. Diese Dachform insbesondere das Satteldach ist im Plangebiet vorzufinden. Einhäufige Gebäude, die das Ortsbild stören gibt es im Plangebiet nicht.

Zur Vermeidung störender Elemente in dieser gewachsenen Ortsstruktur wird für die Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - das Sattel- und (Krüppel-)Walmdach in den Baugebieten festgesetzt. Die auf Borkum von alters her übliche Dachneigung von 35°- 45° soll das Siedlungsbild weiterhin prägen. Eine Schiefhäufigkeit der Dächer ist damit unzulässig.

Die Dächer von Garagen und sonstigen Gebäuden gemäß § 12 Abs. 1 NBauO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können im gesamten Planbereich auch als Flachdächer ausgebildet werden, da in der Regel eine ortsbildprägende Wirkung von diesen nicht ausgeht.

c) Außentreppen

In der jüngsten Vergangenheit sind 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 Plangebiet derzeit nicht. Diese Möglichkeit soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

Die gewählte textliche Festsetzung berücksichtigt, dass „notwendige Treppen“ gemäß § 34 a Abs. 4 NBauO vor Außenwänden zulässig sind und somit nur verboten werden können, wenn Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes oder der Gestaltung bestehen.

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

d) Antennen

Antennenanlagen, Anlagen zur Abstrahlung oder zum Empfang elektromagnetischer Wellen sind nur eingeschränkt zulässig. Diese Antennenträger und Antennen dürfen die Höhe von 10 m vom gewachsenen Boden (§ 16 Abs. 2 NBauO) nicht überschreiten. Im Kommentar zur NBauO - Freistellung nach 4.2 des Anhangs zum § 69 NBauO - wird aber erwähnt, dass man Parabolantennen (sprachüblich „Satellitenschüsseln“) üblicher Größe bis zu einem Durchmesser von 1,20 m als genehmigungsfrei ansehen kann (vgl. dazu § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauONW), sodass 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, NBauO, Kommentar, § 56 Rn 31).

e) Höhe der Erdgeschossenebene

Die historische Bebauung der Insel weist fast keine Gebäude mit deutlichen Gebäudesockeln auf. Im Regelfall werden Erdgeschossbereiche über ein bis zwei Differenzstufen erreicht. Dies ist auch im Plangebiet so umgesetzt worden, obwohl keine Regelung bisher bestand. Daraus ergibt sich eine besondere Beziehung zwischen der Straßenfläche und den noch fast auf gleicher Höhe liegenden angrenzenden Erdgeschossbereichen. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist auf maximal 30 cm über Straßenoberkante (Straßenkrone) gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenkrone vor dem Gebäude.

f) Einfriedungen

Zur besseren Erlebbarkeit des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 m Höhe begrenzt. Das gilt insbesondere auch dann, wenn es sich um Eckgrundstücke mit seitlichen Einfriedungen handelt. Dies ist im Plangebiet derzeit auch ohne Reglementierung beachtet worden. Aus Gründen des Sichtschutzes wird die Höhe der Einfriedungen für das Campingplatzgebiet nicht beschränkt.

5. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird von der

- Hindenburgstraße,
- Geusenweg,
- Geert-Bakker-Straße,
- Barbaraweg,
- Upholmstraße und
- Richthofenstraße

erschlossen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Für sämtliche Straßen besteht ganzjährig eine Zonengeschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h.

Die Hindenburgstraße, Barbaraweg und Richthofenstraße haben eine besondere Bedeutung innerhalb des Verkehrssystems. Sie stellen die Verbindung zwischen der Innenstadt und der Reede sowie dem Flugplatz dar.

Die anderen Straßen im Plangebiet haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Flurstückes 3/127, Flur 1 (Barbaraweg Haus Nr. 8) ist entsprechend der vorhandenen Linienführung hier eine Privatstraße festgesetzt. Über diese Privatzuwegung erfolgt auch die Erschließung des Wohngrundstückes Barbaraweg Haus Nr. 9.

Neuausweisungen werden für Verkehrsflächen nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Da die Verkehrsflächen eigene Flurstücke haben, ist eine Vermaßung nicht erforderlich.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Hindenburgstraße, die das Plangebiet im Süden tangiert. Der nächstgelegene Haltepunkt H 3 „Campingplatz“ ist in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn liegt in kurzer Entfernung am Georg-Schütte-Platz.

b) 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 in der Neuaufstellung des Bebauungsplans durch eine angemessene Verteilung von Parkplätzen 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 in der Nähe des Plangebiets eine Vielzahl öffentlicher Parkplätze. Der Bedarf für das kurzfristige Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum ist damit weitgehend abgedeckt. An der Geert-Bakker-Straße dürfen innerhalb der Grünfläche W/I 3 Stellplätze für die Besucher der Ausstellungen im Wasserturm hergestellt werden.

Auf dem Großparkplatz westlich in der Nähe des Plangebiets nördlich der Oppermannpad westlich Engelse Pad ist Raum für ca. 450 Parkplätze vorhanden. Dieser Großparkplatz deckt wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern sowie den östlichen Siedlungsbereich ab.

c) Fußgängerverkehr

Der nördlich der Bebauung der Geert-Bakker-Straße und östlich des Wasserturms verlaufende Fußweg ist Bestandteil des Wanderweges Nr. 5 „Walddünenweg“.

Zur Erreichbarkeit des Wasserturms ist vom Dünenfuß bis zum Eingang eine Treppenanlage vorhanden. Weitere Wege sind nicht erlaubt, damit das gesetzlich geschützte Biotop und die Wiese möglichst unangetastet bleiben.

6. Immissionsschutz

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

Nördlich des Barbaraweges Haus Nr. 17 ist der Schießstand des Sportschützenvereins Borkum e. V. Der Schießstand befindet sich innerhalb des Gebäudes im Nordteil, so dass von hier keine Störungen auf die Umgebung ausgehen. Es wird mit Luftgewehren und Kleinkaliber geübt. Außerdem grenzt nach Norden das ausgedehnte Dünengelände an. Im Süden des Gebäudes befinden sich die Aufenthaltsräume des Sportschützenvereins und des DRK.

Durch das Fahrverbot in den Nachtstunden für alle Straßen im Plangebiet gehen von ihr nur unwesentliche Beeinträchtigungen auf die angrenzende wohn- und fremdenverkehrsbezogene Wohnnutzung innerhalb der reinen Wohngebiete (**WR, WR1**) und der sonstigen Sondergebiete (**SO1, SO1.1**) aus. Das betrifft auch den Campingplatz (**SO**). Die Sperrzeiten für Kfz aller Art bestehen von 21.00 bis 7.00 Uhr.

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

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

Im § 4 Abs. 2 ist Folgendes geregelt:

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

während der Ruhezeiten 35 dB(A)

während der übrigen Zeit 45 dB(A)

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

Die Antilärm-VO ist im Allgemeinen zu beachten.

Für den Campingplatz gilt die erlassene Campingplatzordnung. Sie regelt ein geordnetes Miteinander dieser Freizeitnutzung.

7. Spielplatz, Grünflächen, Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen

a) Spielplatz

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973 (Nds. GVBl. S. 29) ist per Gesetz am 10.12.2008 aufgehoben worden. Die Gemeinden können im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit und in Abwägung des Erfordernisses öffentliche Spielplätze ausweisen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gibt es keinen öffentlichen Spielplatz. Die nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung vorgesehenen Spielplätze nördlich der Straße Geusenweg und südlich der Upholmstraße wurden nicht gebaut, weil der Bedarf nicht besteht. Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage. Der Nordstrand (Jugendbad, bewacht) grenzt unmittelbar an die Promenade an und ist über die Hindenburgstraße/Oppermannpad und in Verlängerung der Geert-Bakker-Straße/Kaapdelle erreichbar.

Auf dem erweiterten Bereich des Campingplatzes ist eine Spielwiese entstanden. Sie dient als Bewegungsraum für die spielenden Kinder der Camper.

b) Grünflächen, Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen

Die Grünfläche zwischen den bebauten Grundstücken Geert-Bakker-Straße Haus Nr. 49 und 51 soll als Freifläche soweit es geht erhalten bleiben. Innerhalb dieser Grünfläche können jedoch ein Info-Gebäude, 3 Stellplätze und ein Fußweg errichtet werden.

Der ehemalige Wasserturm kann nicht behindertengerecht um- bzw. ausgebaut werden. Daher soll auf der Wiese an der Geert-Bakker-Straße ein Info-Gebäude mit Sanitäreinrichtungen errichtet werden. Der Personenkreis mit Handicap kann in diesem Gebäude die Ausstellungen im Wasserturm über eine Videoinstallation betrachten. Deshalb ist auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/Info-Gebäude (W/I) festgesetzt, dass ein Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 4,70 m zulässig ist.

Zur besseren Erreichbarkeit des „Wasserturms“ ist eine Zuwegung über die Wiese und „Graudüne“ unumgänglich. Den Benutzern wird der Weg vorgegeben, um Trittschäden zu vermeiden.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/Nebenanlagen (W/N) westlich des reinen Wohngebietes **WR** nördlich der Upholmstraße ist eine Abstandsfläche zum angrenzenden Campingplatzgebiet **SO**. Diese Grünfläche dient aber auch als Abstellfläche für die erforderlichen Geräte zur Pflege der Freiflächen des Wohngebietes. Hier ist ein Unterstand für die vorhandenen Gartengeräte errichtet worden. Damit dient diese Nebenanlage dem angrenzenden reinen Wohngebiet (§ 14 Abs. 1 BauNVO) Es handelt sich hierbei nicht um Nebenanlagen, von den Belästigungen oder Störungen auf die angrenzenden Wohngebiete oder den Campingplatz ausgehen. Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 14 BauNVO i. V. mit § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

Der Campingplatz ist in den Randbereichen von Vegetation umgeben. Diese Bepflanzung soll erhalten bleiben und bei Abgang ersetzt werden. Deshalb sind die Flächen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Am Nordwestrand des Campingplatzes befindet sich die Stellplatzanlage des Campingplatzes mit 162 Stellplätzen. Hier gibt es noch keine ausreichende Bepflanzung. Die Stellplatzanlage soll aber zum Barbaraweg eingegrünt werden. Deshalb ist hier ein Sichtschutz in Form eines Zaunes mit blickdichter Heckenbepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Eine Erhaltungsbindung der bestehenden Vegetation ist auch auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/Nebenanlagen getroffen worden. Damit soll die vorhandene Situation im Bestand erhalten werden.

Wie im Abschnitt II.1. Bestandsaufnahme und Bewertung erwähnt, gibt es im Plangebiet einige prägende Bäume, die die Dominanz der Gebäude relativieren. Sie werden aber nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, weil Gehölze aufgrund des Borkumer Seeklimas keine lange Lebensdauer haben, wie es viele Beispiele dafür gibt. Die Beurteilungsgrundlage ist deshalb eine andere als auf dem Festland.

Die Frage des Erhaltes solcher Gehölzbestände darf nicht nur nach städtebaulichen Gesichtspunkten beurteilt werden, sonst kann eine solche Festsetzung auch zu einem enteignungsgleichen Eingriff führen.

8. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

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

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

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 39 „Wasserturm Upholm“, 1. Änderung am 01.07.1992 rechtsverbindlich geworden ist. Danach wurde die BauNVO 1990 angewendet. Die Aufnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39A „Barbaraweg“ in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 zeigt die Erweiterung auf. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans verändert nicht die Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind 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,

mit zurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1992 des Bebauungsplans Nr. 39, 1. Änderung mussten diese Parameter bereits auf die GRZ angerechnet werden. Eine Einschränkung i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist aber nicht getroffen worden. Aufgrund der Beibehaltung der GRZ besteht nach Naturschutzrecht kein Eingriff.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Im Bebauungsplan kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 20 vom Hundert in den reinen Wohngebieten **WR** und um 50 vom Hundert im **WR1, SO1, SO2, SO3** und **Flächen für Gemeinbedarf** überschritten werden. Somit reagiert die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 nur auf die bereits geschaffene Situation. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht.

Innerhalb des Sondergebietes **SO** mit dem Campingplatzgebiet bleibt die vorhandene Eingrünung erhalten. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39A „Barbaraweg“ festgesetzte Nutzung mit der Zweckbestimmung Campingplatz, Spielwiese und Flächen für Maßnahmen sind bereits vollständig konkretisiert worden (vgl. Luftbild). Die bereits genehmigten und durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen deshalb nicht mehr der Eingriffsregelung und damit besteht auch keine Kompensationspflicht (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Zum **SO1.1** ist festzustellen, dass hier nur die vorhandene Grundfläche des Wasserturms als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde. Dies stellt auch keinen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Die Treppenanlage von der südlichen Dünenkante bis zum Eingang des Turmes ist ebenfalls vorhanden. Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer wurde in der Stellungnahme vom 20.02.2007 allerdings darauf hingewiesen, dass eine weitergehende Nutzung am Wasserturm mit Terrassen u. ä. wegen der hier vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope (Dünen) unzulässig ist.

Eine Zuwegung durch die Wiese war ebenfalls gegeben. Da das Betreten der Wiesenflächen zur Erreichung des Wasserturms aber sehr selten war, weil hier z. Z. keine Nutzung besteht, gibt es auch keine Trittschäden. Aufgrund der vorgesehenen Folgenutzung ist deshalb festgesetzt, dass ein Fußweg in einer Breite von 1,60 m in wassergebundener Befestigung zulässig ist. Damit sollen die Benutzer zum Eingang des Wasserturms gelenkt werden, damit die Wiese ansonsten keinen Schaden erleidet. Darüber hinaus ist innerhalb der Grünfläche unmittelbar nördlich der Geert-Bakker-Straße ein Info-Gebäude mit Sanitäreinrichtungen zulässig, das dem Wasserturm als Ausstellungsfläche zugeordnet ist. Diese Eingriffe innerhalb der Siedlungsflächen sind als nicht erheblich zu bewerten. Die Grundwasserneubildungsrate ist dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Aufgrund der Vorgaben findet die Eingriffsregelung ebenfalls keine Anwendung.

Der Landkreis Leer hat in seiner Stellungnahme vom 19.10.2011 vorgeschlagen, das Info-Gebäude auf der Wiese an der Geert-Bakker-Straße zu errichten. Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen für das Vorhaben an diesem Standort keine Bedenken. Die Stadt ist dem Vorschlag des Landkreises gefolgt.

Das Schaffen der drei neuen Einstellplätze ist direkt an der Geert-Bakker-Straße vorgegeben. Aus Gründen der Erhaltung der Wiesenflächen sollen sie möglichst auf kurzem Weg erreichbar sein. Die Ausführung der Einstellplätze hat mit Rasengittersteinen zu erfolgen, um den Eingriff zu minimieren. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist deshalb nicht notwendig.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Nordseeheilbad Borkum GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entspricht den allgemeinen Anforderungen. Die Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Als Löschwasserversorgung werden 48 m³ pro Stunde vorausgesetzt, wobei diese Löschwassermengen für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

Elt-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Nordseeheilbad Borkum GmbH.

Abfallbeseitigung

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

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Borkum ist Träger der zentralen Abwasserbeseitigung. Die Kläranlage der Stadt Borkum ist für 46.000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Nach dem Stand Herbst 2011 sind 40.000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungssystem (Mischsystem) der Stadt Borkum angeschlossen. Die Unterhaltung obliegt der Stadt.

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

Die Stadt Borkum hat die Kanalbefahrung für die gesamte Ortslage durchführen lassen. Nach der hydraulische Berechnung wird ermittelt, welche baulichen Maßnahmen einzuleiten sind. Auch wird in dem Zusammenhang geklärt, in welchen Leitungsabschnitten Sofortmaßnahmen durchzuführen sind.

Gas-Versorgung

Die Gas-Versorgung nimmt die Energieversorgung Weser-Ems AG, Betriebsabteilung Norden, wahr. Im Plangebiet besteht ein ausreichendes Versorgungsnetz.

Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

10. Städtebauliche Werte

Städtebaul. Werte	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Fläche in ha
SO Campingplatz	60.024		
SO1 und SO1.1 Fremdenverkehr	9.365		
SO2 Wasserwerk	7.806		
SO3 Amt für Küstenschutz	824		
Summe Sonstige Sondergebiete		78.019	7,80
WR Reine Wohngebiete	38.882		
WR1 Reine Wohngebiete	3.157		
Summe Wohngebiete		42.039	4,20
Rotes Kreuz, Schießstand	1.735		
Summe Flächen für den Gemeinbedarf		1.735	0,17
Upholmstraße	4.835		
Hindenburgstraße	3.110		
Geert-Bakker-Straße	3.595		
Barbaraweg	9.613		
Summe innere Verkehrserschließung		21.153	2,12
Privater Fußweg	38		
Private Straße	296		
Summe Verkehrsfl. m. besond. Zweckbest.		334	0,03
private Grünflächen	10.485		
Dünen	20.395		
Summe Grünflächen		30.880	3,09
Geschütztes Biotop (Graudüne)	509	509	0,05
GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS	174.669	174.669	17,47

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet 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 II und 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 abzustimmen:

- Nördlich des Barbaraweges liegt die Bebauung innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes. Die Schutzgebietsverordnung verbietet in der Schutzzone II eine Bebauung. Die bestehenden Vorhaben haben aber Bestandschutz. Erweiterungen und Neubauten sind nur zulässig, wenn sie für den Gewässerschutz unbedenklich sind. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer behält sich im Einzelfalle vor, in Abhängigkeit des Standortes zur Einzugsgebietsgrenze der Brunnen und dem Gefährdungspotential einer geplanten Baumaßnahme die Zustimmung zu verweigern.
- 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.
- Der leitende Architekt oder der Unternehmer, der ausführenden Firma sind darauf hinzuweisen, dass innerhalb der Wasserschutzzone II keine Materialien und Baustelleneinrichtungen gelagert werden dürfen. Die Lagerung sollte nur in der Schutzzone III statt finden, deshalb bedarf es im Einzelfall der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

2. Nationalpark

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 ist im Osten identisch mit der Grenze des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“. Gleiches gilt für die östliche Grenze des besonders geschützten Biotops GB-LER-0022 „Dünen“, das im Verzeichnis gemäß § 31 NNatG-Borkum (bekannt gemacht am 01.07.1994) aufgenommen ist.

Die Umgrenzungen der Schutzgebiete sind in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Die Dünen beginnen nördlich der bebauten Grundstücke an der Geert-Bakker-Straße, somit auch unmittelbar an der Nordgrenze des Flurstückes 3/94 der Flur 9. Die hier bestehenden Dünen sind nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 24 NAGBNatSchG besonders geschützte Biotoptypen.

3. Gesetzlich geschütztes Biotop

Der Landkreis Leer weist in der Stellungnahme vom 19.10.2011 daraufhin, dass das dem ehemaligen Wasserturm vorgelagerte Flurstück 3/94 in der Flur 9 im nördlichen Teil zu 2/3 gesetzlich geschütztes Biotop i. S. von § 30 BNatSchG ist. Es handelt sich hier um die Biotopstruktur einer Graudüne. Das Biotop ist nachrichtlich übernommen worden. Das Verfahren zur Festlegung als gesetzlich geschütztes Biotop ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Daher gibt es für das Biotop noch keine Kenn-Nummer.

4. Baudenkmal

Für die Stadt Borkum besteht das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I,1) in dem die Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG), die Gegenstand der Bau- und Kunstdenkmalspflege sind, erfasst sind. Dieses Verzeichnis ist vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege mit Stand 1998 erstellt worden.

Der ehemalige Wasserturm liegt nördlich der Geert-Bakker-Straße zwischen den bebauten Grundstücken Haus Nr. 49 und 51. Bei dem Wasserturm handelt es sich um einen mächtigen Ziegelbau über einem runden Grundriss, der sich bis zum Turmkopf konisch verjüngt. In dem Verzeichnis wird weiter festgestellt: Kopf auf Konsolen, Kranzgesims mit darüber liegender Attika, Hängebodenbehälter aus Eisenblech, „1900“, Wesentliche schutzbegründete Bedeutung: Ortsgeschichte.

Aus Gründen des Denkmalschutzes weist der Landkreis Leer in seiner Stellungnahme vom 20.02.2007 daraufhin, dass Veränderungen oder Baumaßnahmen einer Genehmigung nach dem NDSchG bedürfen. Der Eigentümer ist auf diese gesetzliche Vorschrift hinzuweisen.

5. Bodenfunde

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

Folgender Hinweis ist auch Inhalt der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans:

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

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

VI. Abwägung

Das oberste Ziel der Stadt Borkum ist es den Status als Fremdenverkehrsort zu fördern und weiter zu entwickeln. Die vorhandene lockere Siedlungsentwicklung am Nordostrand der Ortslage soll so erhalten bleiben. Die ruhigen durchgrüneten Wohnbereiche sowie die in Dünen eingebetteten Siedlungssplitter und der bestehende Campingplatz charakterisieren hier das Orts- und Landschaftsbild.

Mit der Neuaufstellung werden die vorhandenen Wohnstrukturen im Wesentlichen beibehalten. Durch die Umnutzung der Flächen des Getränkehandels (Barbaraweg Haus-Nr. 8) werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gefördert.

Durch die Festschreibung des zentralen Campingplatzes von Borkum mit hohem Komfort und den großen Freizeitangeboten stellt eine Ergänzung zu den anderen fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen dar. Damit werden die Belange von Freizeit und Erholung gefördert.

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur in der sich darstellenden Form wird mit der Neuaufstellung festgeschrieben, damit wird die Erhaltung des vorhandenen Siedlungsrandbereiches sichergestellt.

Der ehemalige Wasserturm wurde als Baudenkmal in der Neuaufstellung nachrichtlich übernommen, damit sind die Belange des Denkmalschutzes beachtet worden. Durch die Restaurierung für die vorgesehene Folgenutzung des Wasserturms zu einem Ausstellungs- und Museumsgebäude wird die Bausubstanz aufgewertet. Darüber hinaus soll der Turm

wieder seinen historischen Turmkopf erhalten. Damit wird das historische Erscheinungsbild des Wasserturmes wiederhergestellt und die Belange der Baukultur gefördert.

Das abwechslungsreiche Orts- und Landschaftsbild ist für das Nordseeheilbad Borkum von besonderer Bedeutung. Daher sind kleinere Windenergieanlagen für den Eigenbedarf im Plangebiet nicht zulässig. Damit werden zunächst die privaten Belange der Eigentümer zurückgestellt, aber auch die Belange der Nachbarn durch die Vermeidung von Lärmbeträchtigungen geschützt. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes haben hier eine höhere Priorität gegenüber den privaten Belangen zur Nutzung von Windenergie für den Eigenbedarf.

Die Flächen nördlich des Barbaraweges liegen in der Schutzzone II des Wasserschutzbereiches. Die in diesem Bereich vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz. Erweiterungen und Neubauten sind nur zulässig, wenn sie für den Gewässerschutz unbedenklich sind. Am Nordostrand des Plangebietes innerhalb des reinen Wohngebietes WR1 sollen an Stelle des Getränkehandels Doppelhäuser entstehen. Durch diese Änderung der Nutzung und der Baustruktur entschärft sich die derzeitige Situation. Damit werden bei der Neuaufstellung die wasserrechtlichen Belange berücksichtigt.

Die Umweltbelange werden durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt. Durch die Festbeschreibung der bestehenden Nutzung werden keine zusätzlichen Emissionen zugelassen. Es wird auch kein erhöhter Schutzanspruch gegenüber Immissionen aus der Umgebung des Plangebietes geschaffen. Auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild werden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Das Maß der baulichen Nutzung und damit das Ausmaß einer möglichen Versiegelung der Flächen werden nicht verändert.

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Festbeschreibung der bestehenden Nutzung nicht. Ebenso bestehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Es gibt auch keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen sind bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39, 1. Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39A abschließend dargelegt, haben im Rahmen der Abwägung Beachtung gefunden und sind auch noch aktuell. Sie verändern auch nicht die grundsätzlichen Planungsziele.

Andere öffentliche und private Belange, die von der Neuaufstellung in wesentlichem Maß gefördert oder beeinträchtigt werden, sind nicht ersichtlich.

Verfahrensvermerke

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im November 2011

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ

Bauleitplanung

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Wasserturm - Upholm“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 31.05.2012

gez. Lübben

Siegel

Der Bürgermeister