

Stadt Borkum

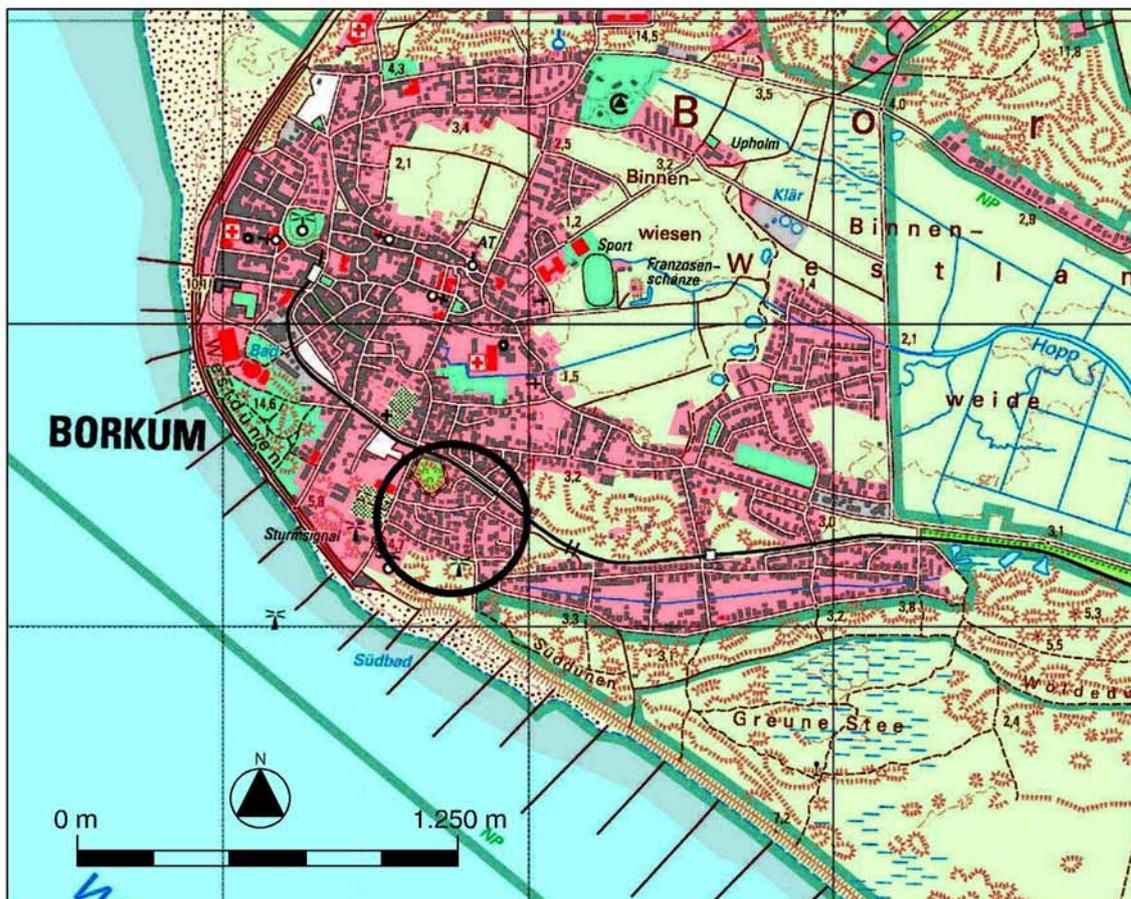
Bebauungsplan Nr. 43

"Am Elektrischen Leuchtturm"

2. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



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

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- 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	3
4. Erhalt der Inselstruktur	4
5. Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB	7
6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
7. Ziele der Raumordnung	8
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	10
1. Bestandssituation und Bewertung	10
2. Altlasten	12
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	12
1. Art der baulichen Nutzung	12
2. Maß der baulichen Nutzung	17
3. Begleitende Erläuterungen zu den Festsetzungen	19
4. Gestaltung der Gebäude	23
5. Verkehrsflächen	27
6. Immissionsschutz	28
7. Grünflächen	29
8. Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffsregelung)	29
9. Ver- und Entsorgung	30
10. Städtebauliche Werte	32
IV. Durchführung des Bebauungsplans	32
1. Bodenordnende Maßnahmen	32
2. Kosten der Stadt Borkum	32
V. Nachrichtliche Übernahmen	32
1. Wasserschutzgebiet	32
2. Bodenfunde	33
VI. Abwägung	33
Verfahrensvermerke	35

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ liegt zwischen der Süderstraße, der Bahnstrecke der Borkumer Kleinbahn und der östlichen Bebauung der Ranzelstraße, Isdobben sowie der südlich bebauten Grundstücke der Emsstraße.

Die nördlich der Bahnstrecke liegende Deichstraße hat innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und stellt die Verteilerschiene zwischen der Innenstadt und dem Hafen der Stadt Borkum dar.

2. Anlass der Planung

Anlass der Änderung ist Entwicklungsziele der Stadt aufzugreifen und die bestehende städtebauliche Situation festzuschreiben. Die vorhandene lockere Siedlung am Rande des historischen Ortskerns soll erhalten bleiben. Diese ruhige, durchgrünte Wohnlage wird von den Erholungssuchenden zunehmend gewünscht. Darauf reagiert die Stadt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43. Das oberste Ziel der Stadt Borkum ist es den Status als Fremdenverkehrsort zu fördern und weiter zu entwickeln.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ ist am 03.12.1990 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Bereich des „Achilleion“. Der Landkreis Leer hat in seiner Stellungnahme vom 21.08.2007 zur eindeutigen Nachvollziehbarkeit der Planung angeregt, die Planung als Neuaufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans bei gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 43 fortzuführen. Die Stadt Borkum ist der Anregung gefolgt und hat nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bezeichnung geändert. Sie lautet nun mehr Bebauungsplan Nr. 54 „Achilleion“ mit örtlicher Bauvorschrift zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“.

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 erfolgte eine generelle Überarbeitung der Inhalte entsprechend der eingeleiteten Nutzungsveränderungen und der nunmehr auch in anderen Bebauungsplänen aktualisierte zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. In dem Zusammenhang wurde auch die Anpassung der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) an den aktuellen Standard innerhalb des Siedlungsbereichs vorgenommen.

3. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Ziel der Stadt ist, die stadtbildprägenden Strukturen mit den überwiegenden Einzelhäusern und den zum Teil großen Gartengrundstücken zu erhalten.

Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans ist, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, damit hier die lockere Struktur der Inselbebauung in der derzeitigen Form und Ausprägung erhalten wird.

4. Erhalt der Inselstruktur

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ 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 privaten Gärten ist zu sichern. Dies ist der Indikator der inseltypischen Baustruktur auf Borkum.

Die in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen, wie jetzt auch in dieser 2. Änderung, sollen diese Zielsetzung umsetzen. Sie wird unterstützt durch die Fremdenverkehrssatzung 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.

Ziel der Änderung ist, im Änderungsbereich 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.

Zur Unterstützung dieser Zielvorgabe wird für die Teilbereiche des Bebauungsplanes, die aufgrund des Bestandes noch nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude aufweisen, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Anzahl der genehmigten Wohnungen, die zum jetzigen Zeitpunkt vorhanden sind, Bestandsschutz genießen. Diese Anzahl der Wohnungen ist dann der Maßstab für die zulässige Anzahl von Wohnungen. Bei Abgang eines Gebäudes ist hier die Anzahl der genehmigten Wohnungen der Maßstab für einen Neubau.

Größere Objekte werden von den Investoren als Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Bauantrag deklariert. Nach dem Bau dieser Gebäude werden diese im Rahmen von Bruchteilseigentum i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) als sonstige Wohnungen veräußert. Diese dienen dann nicht mehr einem wechselnden Personenkreis, sondern werden häufig als Zweitwohnungen genutzt. Zweitwohnungen können zugelassen werden, wenn sie dem Fremdenverkehr zur Verfügung stehen und einem wechselnden Personenkreis angeboten werden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die „Mindestgröße der Baugrundstücke“ aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ 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 dauerwohnlichen 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 dauerwohnliche 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, wird von großen Teilen der Baugrundstücke ausgeschöpft. Eine Herabsetzung der Dichtewerte würde daher den Grundsatz der Gleichbehandlung widersprechen.

Es wurde die GFZ nur im Bereich beidseitig der Straße Isdobben und zwischen Moormerlander Straße und Emsstraße von 0,6 auf 0,5 herabgesetzt. Es wird zwar das Maß der baulichen Nutzung reduziert, aber die planungsrechtliche Absicherung des zulässigen baurechtlichen Bestandes gewahrt.

Zur Umsetzung dieser eindeutigen Ziele hat der Rat der Stadt Borkum in seiner Sitzung am 22.11.2007 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 aufzustellen (§ 2 Abs. 1

BauGB). Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen worden. Diese Veränderungssperre ist mit der Bekanntmachung in der Borkumer Zeitung am 14.01.2008 in Kraft getreten. Nach zwei Jahren Laufzeit und einem Jahr Verlängerung, ist die Veränderungssperre am 14.01.2011 außer Kraft getreten.

Auf Grund der verfahrensrechtlichen Abwicklung und einer intensiven juristischen Prüfung von Entschädigungsansprüchen zur Rechtssicherheit bei der Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden, war die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ im vorgesehenen Zeitraum nicht möglich.

5. Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Mit der Konkretisierung dieser Änderungsinhalte erfolgt die Durchführung des „Vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 BauGB. Mit der Präzisierung und Aktualisierung der Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt. Die Stadt kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden,

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

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es sollen die tatsächlichen und weiterhin zielsetzenden Nutzungen präzisiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird an den Bestand angepasst. Diese bestandsorientierte Erfassung der zulässigen Nutzungen und Dichtewerte berührt die Grundzüge der Planung nicht.
- In dem sonstigen Sondergebiet (SO) können keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden.
- EU-Schutzgebiete wurden bisher nicht beeinträchtigt. Dabei bleibt es.

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 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ wird von dieser „Kannvorschrift“ Gebrauch gemacht und es wird das Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Westen von der Süderstraße,
- im Norden von der Borkumer Kleinbahn und den nördlichen Baugrundstücken der Straße Isdobben,
- im Osten von der östlichen Bebauung an der Ranzelstraße/Isdobben und
- im Süden von der südlichen Bebauung der Emsstraße bzw. der Emsstraße und der Rottumer Straße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ 2. Änderung 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 (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ schließen sich außerhalb des Plangebiets ähnlich strukturierte Gebiete an. Nachteilige Auswirkungen sind dafür nicht zu erwarten.

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

7. Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer von 2006 (RROP) ist zubeachten. 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, da mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“, 2. Änderung nur die Siedlungsbereiche betroffen sind. Die Grenze des Nationalparks ist deutlich von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans abgesetzt.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Grundzügen der genehmigten 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit der Bekanntmachung vom 01.10.1990 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan, beinhaltet die Darstellung der Sonder-

baufäche (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“. Damit ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein „Entwickeln“ aus dem Flächennutzungsplan gegeben.



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

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. Es 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 den sonstigen Wohnungen (Dauerwohnen), die in geringer Zahl vorhanden sind, gibt es eine große Anzahl von Privatvermietern und einigen Pensionen, als kleine Beherbergungsbetriebe. In der Straße Isdobben Haus Nr. 11 befindet sich eine größere Pension mit 24 Betten. Straßenseitig ist 1985 die Herstellung einer Terrasse mit Markise erfolgt. Die Ausführungsgenehmigung für diese „fliegenden Bauten“ gemäß § 84 NBauO wurde 1985 erteilt. Im Jahre 1987 ist dann der Terrassensonnenschutz hergestellt worden. Da es sich hierbei nicht um feste Gebäude handelt, sind diese „fliegenden Bauten“ in dem Abstandsraum erstellt worden.

In der Straße Isdobben Haus Nr. 26 gibt es ein Erholungsheim. Diese fremdenverkehrsbezogene Nutzung bildet die wirtschaftliche Grundlage der Insel insgesamt. Auf der Südseite der Emsstraße Haus Nr. 18 ist ein Zahnarzt. In dem Gebäude der Straße Isdobben Haus-Nr. 20 gibt es eine Gaststätte und in der Ranzelstraße Haus-Nr. 6 einen Fahrradverleih.

Naturräumliche Einordnung

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

Boden

Der höchste Punkt im Plangebiet ist im Einmündungsbereich Süderstraße/Emsstraße mit 4,8 m üNN. Ansonsten ist die bebaute Fläche annähernd eben mit Höhen von 4,4 m üNN in der Straße Isdobben und 3,8 m üNN am östlichen Ende der Emsstraße.

Südlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43, 2. Änderung sind Dünen vorhanden. Im mittleren Bereich haben die Dünenflächen eine durchschnittliche Geländehöhen von rd. 12,5 m üNN. Im Südosten des Elektrischen Leuchtturms südlich der Emsstraße steigt das Dünengelände auf örtlich bis zu 11,2 m üNN an.

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.

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 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 (Kfz-Verkehr, Borkumer Kleinbahn) zu erwarten. Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen. Relativ starke Geräuschemissionen gehen von der in unmittelbarer Nähe verkehrenden Kleinbahn aus.

Trotz der Vorbelastungen der klimatischen Situation im Plangebiet (hoher Anteil wärmeerzeugender 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. Die Freiflächen stellen sich als Ziergärten mit Scherrasenbereichen dar. Vereinzelt gibt es Bäume und Sträucher ohne besondere Wertigkeit.

Bewertung

Die befestigten Flächen (Bebauung, Verkehrsflächen, Parkplätze sowie kleinflächig vorhandenen Ziergärten und Scherrasenbereiche sind für die Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung.

Die südlichen und nordwestlichen 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 südlich angrenzend sind aufgrund ihrer ursprünglichen Ausprägung als mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu bewerten.

Beeinträchtigt ist das Landschaftsbild derzeit südlich an das Plangebiet angrenzend durch das dort auf der höchsten Düne errichtete Gebäude der Signalstation und den dazugehörige ca. 20 m hohen Mast sind als inseluntypische Baulichkeiten als stark störend einzustufen. Verstärkt wird die Wahrnehmung durch die südwestlich des Plangebietes vorhandene Richtfunkanlage mit einem ca. 50 m hohen Mast.

Die Wohnzwecken dienenden Gebäude im Plangebiet zeichnen sich durch ihre Maßstäblichkeit, Proportionen der Gebäude zu einander (Gebäudehöhe/Dachform) und der Material- und Farbwahl positiv auf das allgemeine Ortsbild aus. Der Gesamteindruck ist weder störend noch nachteilig auch wenn sie sich nicht als eine inseltypische Bebauung darstellt.

2. Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum und der Landkreis Leer besitzen, sind Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde beim Landkreis Leer zu benachrichtigen.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Nach der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung soll der verbleibende Teil des Plangebiets grundsätzlich dem Fremdenverkehr vorbehalten bleiben. Sie besteht im Wesentlichen aus Kuren, Heilbehandlungen und sonstigen Erholungsaufenthalten.

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist das Plangebiet hauptsächlich durch Beherbergungsbetriebe (Pensionen und Wohnungen für die ansässige Bevölkerung mit

Privatvermietung) 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 Sondergebieten (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung - 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 SO sind neben den genannten Nutzungen auch einzelne, an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermietende Zimmer sowie Apartments zulässig, aber ohne Kochgelegenheiten.

Im SO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die gewachsene lockere Siedlungsentwicklung südöstlich des Ortskerns soll erhalten bleiben. Ziel der Stadt ist es die Beherbergung von Gästen (Fremdenverkehr) und sonstige Wohnungen für Inselbewohner (Dauerwohnen) zu zulassen, aber Zweitwohnungen zukünftig möglichst auszuschließen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 setzt hier sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO fest. In dieser Gebietskategorie kann eine abschließende Regelung getroffen werden. Somit auch diese, dass in Zimmern oder Apartments keine Kochgelegenheiten zulässig sind. Die Stadt Borkum will damit ausschließen, dass Kleinstapartments entstehen, die nicht der Wohnqualität eines Fremdenverkehrsortes wie Borkum genügen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 43 von 1990 setzte die Anzahl der Wohnungen mit zwei fest. Eine Ausnahme bestand nur für die Gebäude Süderstraße Haus-Nr. 67 und 69. Hier wurde die Anzahl der Wohnungen nicht festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde aber in der zurückliegenden Zeit nicht in der gebührenden Form beachtet, so dass im Änderungsbereich auch Gebäude mit deutlich mehr als zwei Wohnungen entstanden sind.

Die städtebauliche Rechtfertigung der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen ergibt sich aus der Wahrung der vorhandenen Baustruktur. Einer unerwünschten Umstrukturierung der Eigenart des Gebietes soll entgegen gewirkt werden. Diese Festsetzung ist

notwendig, um die vorhandene Wohnqualität der Fremdenverkehrsnutzung in diesem Gebiet zu erhalten. Durch die Errichtung einer größeren Anzahl von Wohnungen würde die städtebauliche Funktion beeinträchtigt werden. Dies soll durch die getroffenen Festsetzungen vermieden werden. Dafür ist es zunächst erforderlich den Wohnungsbestand pro Gebäude zu ermitteln.

Die Stadt hat zunächst versucht, die Anzahl der Wohnungen aus den Baugenehmigungsunterlagen beim Landkreis Leer festzustellen. Dabei zeigte es sich, dass die Datenlage sehr lückenhaft ist. Deshalb wurde mit Schreiben vom 21.12.2010 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 Nutzungen. Diese Angaben wurden seitens der Stadt geprüft und an den Planverfasser weitergegeben. Die Grundstückseigentümer, die den Erhebungsbogen nicht abgegeben hatten, wurden am 31.03.2011 nochmals angeschrieben, um die Angaben für den gesamten Änderungsbereich zu erhalten.

Bestandserhebung Frühjahr 2011

Straße	Haus-Nr.	Sonstige Angaben	Anzahl Wo insgesamt	davon Ferein-Wo	davon selbst genutzte Wo	Sonstige Wo	Anzahl festgesetzter Wo
Süderstraße	61		2	2	-	-	2
Süderstraße	63		2	1	1	-	2
Süderstraße	65		1	-	1	-	2
Süderstraße	67		3	2	1	-	3
Süderstraße	69	3 Personalzimmer / Gaststätte	1	-	-	1	2
Süderstraße	71		3	2	1	-	3
Süderstraße	73		5	5	-	-	5
Süderstraße	75		2	2	-	-	2
Süderstraße	77		5	4	1	-	5
Emsstraße	1		3	2	1	-	3
Emsstraße	3		3	2	1	-	3
Emsstraße	5		1	-	1	-	2
Emsstraße	7		5	3	2	-	5
Emsstraße	9		8	8	-	-	8
Emsstraße	11	Pension mit 7 Betten	-	-	-	-	2
Emsstraße	13		5	4	1	-	5
Emsstraße	15		4	3	1	-	4
Emsstraße	17		3	2	1	-	3
Emsstraße	19		3	2	1	-	3
Emsstraße	4		3	2	-	1	3
Emsstraße	6		3	2	1	-	3
Emsstraße	8		3	2	1	-	3
Emsstraße	10		2	1	1	-	2

Straße	Haus-Nr.	Sonstige Angaben	Anzahl Wo insgesamt	davon Ferein-Wo	davon selbst genutzte Wo	Sonstige Wo	Anzahl festgesetzter Wo
Emsstraße	12		5	2	1	2	5
Emsstraße	14		4	4	-	-	4
Emsstraße	16		4	2	1	1	4
Emsstraße	18	Zahnarztpraxis	4	2	1	1	4
Moormerlander Str.	2		4	3	1	-	4
Moormerlander Str.	4		1	-	1	-	2
Moormerlander Str.	6		1	-	1	-	2
Moormerlander Str.	8		1	-	1	-	2
Moormerlander Str.	10	Pension mit 7 Betten	2	-	2	-	2
Moormerlander Str.	12		2	-	2	-	2
Moormerlander Str.	3		3	2	1	-	3
Moormerlander Str.	5		3	2	1	-	3
Moormerlander Str.	7		3	2	1	-	3
Moormerlander Str.	9		3	2	1	-	3
Moormerlander Str.	11		6	5	1	-	6
Moormerlander Str.	13		3	3	-	-	3
Moormerlander Str.	15		2	1	1	-	2
Isdobben	2+4		5	3	2	-	5
Isdobben	6		2	1	1	-	2
Isdobben	8A		1	-	1	-	2
Isdobben	8B		2	-	1	1	2
Isdobben	10		3	1	2	-	3
Isdobben	12		1	-	1	-	2
Isdobben	14	Restaurant	4	4	-	-	4
Isdobben	16		3	3	-	-	3
Isdobben	18		2	2	-	-	2
Isdobben	20	Gaststätte	6	4	1	1	6
Isdobben	22		1	-	1	-	2
Isdobben	24		3	2	1	-	3
Isdobben	26		4	-	1	3	4
Isdobben	3		5	4	1	-	5
Isdobben	5		6	6	-	-	6
Isdobben	5A		1	1	-	-	2
Isdobben	7		3	2	1	-	3
Isdobben	9		2	2	-	-	2
Isdobben	11	Pension mit 30 Betten u. Gaststätte	1	-	1	-	2
Isdobben	13		3	2	1	-	3
Isdobben	15		3	2	1	-	3
Isdobben	17	Pension mit 7 Betten	2	1	1	-	2
Isdobben	19	Pension mit 3 Betten	1	-	1	-	2
Isdobben	21		5	4	1	-	5

Straße	Haus-Nr.	Sonstige Angaben	Anzahl Wo insgesamt	davon Ferein-Wo	davon selbst genutzte Wo	Sonstige Wo	Anzahl festgesetzter Wo
Randzelstraße	1		1	-	1	-	2
Randzelstraße	3		2	-	1	-	2
Randzelstraße	5		2	1	1	-	2
Randzelstraße	7	Pension	6	5	1	-	6
Randzelstraße	9		2	1	1	-	2
Randzelstraße	11		2	1	1	-	2
Randzelstraße	13		4	4	-	-	4
Randzelstraße	2		1	1	-	-	2
Randzelstraße	2A		1	-	1	-	2
Randzelstraße	6	Fahrradverleih	6	4	2	-	6
Randzelstraße	8		1	-	1	-	2
Randzelstraße	10		2	1	1	-	2
Randzelstraße	12	Pension mit 4 Betten	1	-	1	-	2
Randzelstraße	14		2	1	1	-	2
Randzelstraße	16		3	2	1	-	3
Rheiderlandstraße	1A		1	-	1	-	2
Rheiderlandstraße	1B		1	-	1	-	2
Rheiderlandstraße	5		2	1	1	-	2
Rheiderlandstraße	7+7A		3	1	2	-	3
Rheiderlandstraße	9+9A		2	1	1	-	2
Rheiderlandstraße	11		2	1	1	-	2
Rheiderlandstraße	13		1	-	1	-	2
Rheiderlandstraße	15		3	2	1	-	3
Rheiderlandstraße	2		3	2	1	-	3
Rheiderlandstraße	4		2	1	1	-	2
Rheiderlandstraße	6		1	-	1	-	2
Rheiderlandstraße	8	Pension	1	-	1	-	2
Rheiderlandstraße	10		5	4	1	-	5
Rheiderlandstraße	12		3	2	1	-	3

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

Im Änderungsbereich sind weiterhin mindestens zwei Wohnungen zulässig. Dies ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 übernommen worden.

Diese textliche Festsetzung gibt nun eindeutig vor, wie viele Wohnungen je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstücks zulässig sind. Bei einem Bestand von z. B. nur einer Wohnung könnten bis zur festgesetzten Anzahl der Wohnungen weitere Wohnungen geschaffen werden.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf die Mindestgröße der Baugrundstücke abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei einer doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist dann auch nur eine doppelte

oder mehrfache Anzahl der genannten Nutzungen (Wohnungen) zulässig. Das bedeutet, dass bei einem 800 m² großen Baugrundstück bei der festgesetzten Mindestgröße von 500 m² auch nur z. B. zwei Wohnungen Bestand haben; bei mehr als 1.000 m² Grundstücksgröße wären somit vier Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung ist eindeutig und hat zur Folge, dass im ungünstigsten Fall es bei einem 1 m² mehr eine bessere Ausnutzung des Grundstücks erreicht ist. Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke ist nicht verhandelbar. Bei Abgang eines Gebäudes ist hier die Anzahl der festgesetzten Wohnungen der Maßstab für den Neubau.

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 entsprechen in den überwiegenden Teilen der 2. 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 **SO** ist die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Die Festsetzungen der Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der 2. Änderung übernommen worden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen sollen folgende Planungsziele gewährleistet bleiben:

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

Im Bebauungsplan sind die „Mindestgröße der Baugrundstücke“ aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ 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).

In Anlehnung an die vorhandene Situation im sonstigen Sondergebiet (SO) ist grundsätzlich die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt. Diese Bauweise mit der Einzelhausbebauung prägt die Bebauung im Plangebiet. Eine Ausnahme besteht nur im Bereich der Süderstraße Haus Nr. 61 und 63. Hier ist ein Doppelhaus entstanden. Um eine weitere Verdichtung zu vermeiden, soll die bestehende ortsbildprägende Bauweise auch künftig erhalten bleiben.

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

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind bei der Geschossfläche mitzurechnen. 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 mitzurechnen sind. Damit soll einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegengewirkt werden.

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 50 vom Hundert überschritten werden, wobei weitere Überschreitungen nicht zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden 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 mit Ausnahme von Stellplätzen 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. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“, der hier herangezogen werden muss, ist seit dem 03.12.1990 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. 43 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) baurechtmäßig 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 2. Änderung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 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. 43 von 1990 hatte somit ca. 20 Jahre Gültigkeit. Dieser Bebauungsplan setzte aber schon die Anzahl der Wohnungen fest.

Diese Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 43 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 Umnut-

zungen 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.

Auf Borkum gibt es größere Hotels und Pensionen im wesentlichen am Hauptstrand und im historischen Ortskern. In den Randbereichen gibt es fast ausschließlich nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

In diesem Änderungsbereich 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 mit den hieraus entstehenden Folgewirkungen wie z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, großflächig-zusammenhängende Versiegelungsflächen, 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 **SO** 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 durch-

schnittliche 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 Bauepochen. 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. Daher entspricht die Behauptung, dass in der gesamten Ortslage die gleichen „Gestaltungsideen“ umgesetzt werden sollen, nicht den Tatsachen.

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ liegt nach dem Konzept innerhalb der Randbereiche. 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 Gebiet dieses räumlichen Geltungsbereichs ist geprägt von einer Bebauung aus den 60er Jahren. Baulücken wurden bis in die 80er Jahre gefüllt. Der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude ist ohne inseltypischen Bezug. Dies soll sich zukünftig wieder ändern.

Auch wenn das Gebiet des Änderungsbereiches dieses Bebauungsplanes und damit der örtlichen Bauvorschrift bereits weit überwiegend 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 Bemühungen um die Entwicklung des Ortsbildes werden auch belegt durch die Konzepte und Maßnahmen, die im Rahmen der Dorferneuerung in Borkum realisiert werden.

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, wird auch nur ein Rahmen für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 56 NBauO i. V. mit §§ 97 und 98 NBauO in der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgegeben. Er greift die Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf.

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes werden die

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

festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der Erdgeschossebene 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 Ortskernes, 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.

Die Bebauung im Plangebiet ist überwiegend geprägt durch rote Klinkerbauten. Bei baulichen Veränderungen in den SO-Gebieten legt deshalb die örtliche Bauvorschrift fest, dass das rote Ziegelsicht- und Ziegelverblendmauerwerk auch bei Neu- und Umbauten Verwendung finden. 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.

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

b) Dachformen

Die traditionelle Dachform in Borkum ist das (Krüppel-) Walmdach der Fischerhäuser. Diese Dachform ist jedoch nur noch relativ wenig vorhanden. Weitestgehend hat sich bei der Erweiterung und dem Umbau der Fischerhäuser im alten Ortskern während des vergangenen Jahrhunderts das Satteldach durchgesetzt. Einhäufige Gebäude sind für das Ortsbild störend und ist deshalb unzulässig.

Zur Vermeidung störender Elemente ist entsprechend der bestehenden 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°, die auch bei den vorhandenen Gebäuden besteht, soll das Siedlungsbild weiterhin prägen. Eine Schiefhüftigkeit 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) Außentreppe

In der jüngsten Vergangenheit sind mehrfach Gebäude mit Außentreppe versehen worden. Sie haben eine negative gestalterische Wirkung auf das Ortsbild. Eine Außentreppe bietet die Möglichkeit, auf die Innentreppe zu verzichten und dadurch im 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 § 34a 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 – Außentreppe 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 Erdgeschossebene

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.

5. Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird von der

- Süderstraße,
- Ranzelstraße,
- Isdobben,
- Emsstraße,
- Rheiderlandstraße und
- Moormerlander Straße

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

Die Süderstraße findet ihren Anschluss in die Deichstraße; diese hat eine besondere Bedeutung innerhalb des Verkehrssystems. Sie stellt die Verbindung zwischen der Innenstadt und der Reede dar. Da die Süderstraße die Strecke der Borkumer Kleinbahn überquert ist hier eine Beschränkung vorhanden.

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 o. g. Straßen im Plangebiet haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Deichstraße, die das Plangebiet im Norden tangiert. Der nächstgelegene Haltepunkt H 10 „Berufsschule“ ist in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn liegt in kurzer Entfernung am Georg-Schütte-Platz. Die nächste Kleinbahnhaltestelle befindet sich am Jakob-van-Dyken-Weg.

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 2. Änderung 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 nur wenige öffentliche Parkplätze, auf die in der Planzeichnung hingewiesen wird.

Der Bedarf für das kurzfristige Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum ist damit weitgehend abgedeckt.

Auf dem Großparkplatz westlich in der Nähe des Plangebiets südlich der Deichstraße östlich der Ankerstraße ist Raum für ca. 210 Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus besteht in rd. 400 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes der Großparkplatz „Am Langen Wasser“ mit rd. 300 Plätzen. Diese Großparkplätze decken wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern sowie den südlichen und östlichen Siedlungsbereich ab.

c) Flächen für Bahnanlagen

Die Gleisanlagen der Borkumer Kleinbahn liegen am Nordrand des Plangebiets. Die Flächen, die von der Bahnstrecke in Anspruch genommen werden, sind entsprechend festgesetzt.

6. Immissionsschutz

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

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 Sondergebiete aus. 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.

Ansonsten grenzen an das Plangebiet ähnlich strukturierte Baugebiete an, so dass eine Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb und angrenzend gegeben ist.

7. Grünflächen

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 einen öffentlichen Spielplatz am westlichen Ende der Moormerlander Straße. Dieser hat eine Größe von rd. 250 m². Aufgrund des besonderen Reizes (Sand und Wasser) werden die Strandflächen zum Spielen besser angenommen als Spielplätze innerhalb der bebauten Ortslage. Der Südstrand (Südbad) grenzt unmittelbar an die Promenade an und ist über die Süderstraße und in Verlängerung der Ranzelstraße erreichbar.

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass der Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ unter Herausnahme der 1. Änderung, identisch ist mit dem jetzigen räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 43 ist am 03.12.1990 rechtsverbindlich geworden, wobei der Satzungsbeschluss bereits am 26.07.1989 gefasst wurde. Danach wurde die BauNVO 1977 angewendet. Die 2. Änderung 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,

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1990 des Bebauungsplans Nr. 43 mussten diese Parameter nicht auf die GRZ angerechnet werden. 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 50 vom Hundert überschritten werden. Somit reagiert die 2. Änderung des Bebauungsplans nur auf die bereits geschaffene Situation. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

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. Es wird eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde für eine Löschzeit für mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Hydranten sind im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden. Die einzelnen Standorte der Hydranten sind den Hydrantenplänen der Freiwilligen Feuerwehr Borkum (Stand 2011) zu entnehmen. Die Löschwasserversorgung ist damit sicher gestellt.

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. Mit 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.

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung bislang unbefestigten Geländes ist für die Oberflächenentwässerung primär die Versickerung bzw. Rückhaltung (Zisterne) von Niederschlagswasser zu realisieren. Diese Maßnahme dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Mischwasserkanalisation der Stadt Borkum. Sie ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.

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

Die Stadt Borkum hat eine Kanalbefahrung für die gesamte Ortslage in Auftrag gegeben. Die Befahrung ist abgeschlossen. Nach Vorlage der hydraulischen Berechnung wird geklärt, 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:	gerundete Flächen in m ²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Sonstige Sondergebiete	68.068	6,81	79%
Straßenverkehrsflächen	15.571	1,56	18%
Flächen für Bahnanlagen	2.055	0,21	2%
Grünflächen	229	0,02	0%
GESAMTFLÄCHE	85.923	8,59	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“, 2. Änderung sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ 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 III) des Wasserwerkes Borkum sind zu beachten.

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

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

Oberflächenentwässerung durch zusätzlich versiegelte Flächen zu prüfen und ggf. anzupassen.

2. Bodenfunde

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

Folgender Hinweis ist auch Inhalt der 2. Änderung 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 Südrand der Ortslage soll so erhalten bleiben. Die ruhigen durchgrünten Wohnbereiche charakterisieren hier das Orts- und Landschaftsbild.

Mit der 2. Änderung werden die vorhandenen Wohnstrukturen mit der Anzahl der genehmigten Wohnungen festgeschrieben. Zur Erhaltung der Fremdenverkehrsfunktion und der Attraktivität des Nordseeheilbades Borkum ist die Begrenzung des Wohnens erforderlich. Ein höheres Verkehrsaufkommen soll vermieden werden. Der gebotene Schutz der Umwelt und das baukulturelle Erscheinungsbild der Stadt Borkum hat oberste Priorität. Dadurch werden auch die Belange von Freizeit und Erholung gefördert.

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur in der sich darstellenden Form wird mit der 2. Änderung festgeschrieben, damit wird die Erhaltung des vorhandenen Siedlungsrandbereiches sichergestellt.

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 Lärmbeeinträchtigen geschützt. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes haben hier eine höhere Priorität gegenüber den privaten Belangen zur Nutzung von Windenergie für den Eigenbedarf.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 liegt in einem Gebiet, in dem die Rechtsverordnungen nach § 48 Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionswerte nicht überschritten werden. Der Schutzanspruch entsprechend § 50 BImSchG ist bei der Planung gewährleistet.

Die Umweltbelange werden durch die 2. Änderung nicht beeinträchtigt. Durch die Festschreibung 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.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit Ausnahme von zwei Abweichungen dem Bestand. Das führt zu keiner Änderung der zulässigen Bodenversiegelung (vgl. § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Festschreibung 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. 43 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im November 2011

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 25.04.2012

Siegel

gez. Lübben

Der Bürgermeister