



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b>	<b>4</b>
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	5
3. Begrifflichkeiten	6
4. Konzeptionelle Grundlage der Planung	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	12
7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans	12
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	12
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	13
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	14
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	14
<b>II. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
2. Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange	18
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	19
<b>III. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>20</b>
1. Art der baulichen Nutzung	20
2. Maß der baulichen Nutzung	26
3. Örtliche Bauvorschrift	28
4. Erhaltungssatzung	32
5. Verkehrsflächen	32
6. Grünflächen	33
7. Dünenflächen	34
8. Städtebauliche Werte	34
<b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>34</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	34
2. Kosten der Stadt Borkum	34
3. Auswirkungen	35
<b>V. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>35</b>
1. Wasserschutzgebiet	35
2. Nationalpark, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet	35
3. Geschütztes Biotop	35
4. Wasserstraßengesetz	36
5. Bodenfunde	36
6. Küstenschutz	36

<b>VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b>	<b>37</b>
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	37
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	37
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	37
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	38
<b>VII. Abwägung: Umweltbelange</b>	<b>38</b>
<b>VIII. Abwägung: private Belange</b>	<b>40</b>
<b>IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>40</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>43</b>

## I. Allgemeines

### 1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ liegt östlich der Randzelstraße und nördlich beiderseits der Rottumer Straße bis zur Bahntrasse der Borkumer Kleinbahn. Der Änderungsbereich befindet sich südöstlich des historischen Ortskerns.

Über die Straße Isdobben wird die Süderstraße erreicht. Diese mündet im Norden in die Deichstraße. Sie hat innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße und stellt die Verteilerschiene zwischen der Innenstadt, dem Hafen und dem Flugplatz der Stadt Borkum dar.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## 2. Anlass der Planung

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

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

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

Aufgrund der Änderung des BauGB 2017 sind zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion im § 22 BauGB gezielt Genehmigungsvorbehalte bei Bruchteileigentum aufgenommen worden. Sie soll das Umgehen von bisherigen Rechten nach § 22 BauGB unterbinden und zur Rechtsklarheit der Art der Nutzung führen. Daraufhin hat die Stadt Borkum die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ neu gefasst. Die Satzung ist am 06.11.2017 in Kraft getreten.

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

Durch den bevorzugten Bau von Ferienwohnungen reagiert der Wohnungsmarkt nicht auf den stetigen Bedarf nach Dauerwohnungen. Hier stehen ausschließlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Ferienwohnungen sind deutlich gewinnbringender als Dauerwohnungen. Diesem städtebaulichen Gefährdungspotential begegnet die Stadt durch gezielte Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“.

Darüber hinaus sollen die Baustruktur und die Baugestaltung in diesem Siedlungsrandbereich erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV), die bereits Inhalt des Bebauungsplans Nr. 11A ist, neu gefasst. Hier am Siedlungsrand soll die ÖBV rahmengebende Gestaltungselemente festlegen.

### 3. Begrifflichkeiten

Die nachfolgenden „Begriffe“ werden hier im Einzelnen erläutert, um Missverständnisse bei der Begrifflichkeit der getroffenen Festsetzungen von vornherein auszuschließen und eine eindeutige Zuordnung zu erreichen. Für die Begriffe soll es keine unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten geben. Sie werden in der 1. Änderung und der Begründung verwendet.

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

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

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

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

In dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg Beschluss vom 06.07.2006 wird von einem Beherbergungsbetrieb ausgegangen, wenn sich die Zimmervermietung auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit beschränkt und der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen sei. Eine Beherbergung stellt eine im Regelfall befristete Dienstleistung dar, die der Betroffene so entgegennimmt, wie sie angeboten wird; eine eigene „Häuslichkeit“ begründet sich damit nicht.

Merkmale für Beherbergungsbetriebe:

- Vermietung kleiner hoteltypischer Zimmer,
- Kurzzeitvermietung, ab 1 Übernachtung,
- ständig wechselnde Beherbergung von Gästen,
- hoteltypische Serviceleistungen, wie tägliche Reinigung, Wechsel von Bettwäsche und Handtüchern, Bestückung von Kühlschränken, Frühstücksbuffet,
- nicht abwählbare Serviceleistungen,
- Speiseräume mit Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikel.

Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort typischerweise eine eigene Häuslichkeit begründen und weil die Inanspruchnahme der beschriebenen beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung prägt.

**Ferienwohnungen** sind Wohnungen, die eine unabhängige Führung eines häuslichen Wirkungskreises für einen begrenzten Zeitraum ermöglichen. Sie erfüllen die Anforderungen

der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) an Wohnungen, verfügen u. a. über Küchen bzw. Kochgelegenheiten sowie Abstellräume zur Vermietung. Ferienwohnungen sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Der Tatbestand einer Ferienwohnung ergibt sich aus § 13a BauNVO.

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

**Nebenwohnungen** (Zweitwohnungen): In der Fassung der BauGB 2017 wurde für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion der Begriff Nebenwohnung (Zweitwohnung) im § 22 eingeführt. Die Nebenwohnung dient der Eigennutzung aus arbeitsplatzbedingten Gründen (Arbeiten in einer anderen Stadt) oder zum wohnlichen Aufenthalt in der Freizeit (Urlaubswohnung). Für die SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ auf Borkum bezieht sich der Begriff Nebenwohnung auf das Wohnen in der Freizeit.

Nicht Inselbewohner meinen sie haben eine „Ferienwohnung“ auf Borkum, wenn sie ihre Wohnung im Urlaub wenige Wochen im Jahr selber nutzen. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei aber um eine Nebenwohnung.

**Hinweis:** Die Nutzung einer Nebenwohnung ist genehmigungspflichtig und unterliegt einer Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 Abs. 2 BauGB aufgrund der Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Die Satzung ist am 06.11.2017 in Kraft getreten. Eine ungenehmigte Nutzung als Nebenwohnung ist nach § 79 NBauO baurechtswidrig.

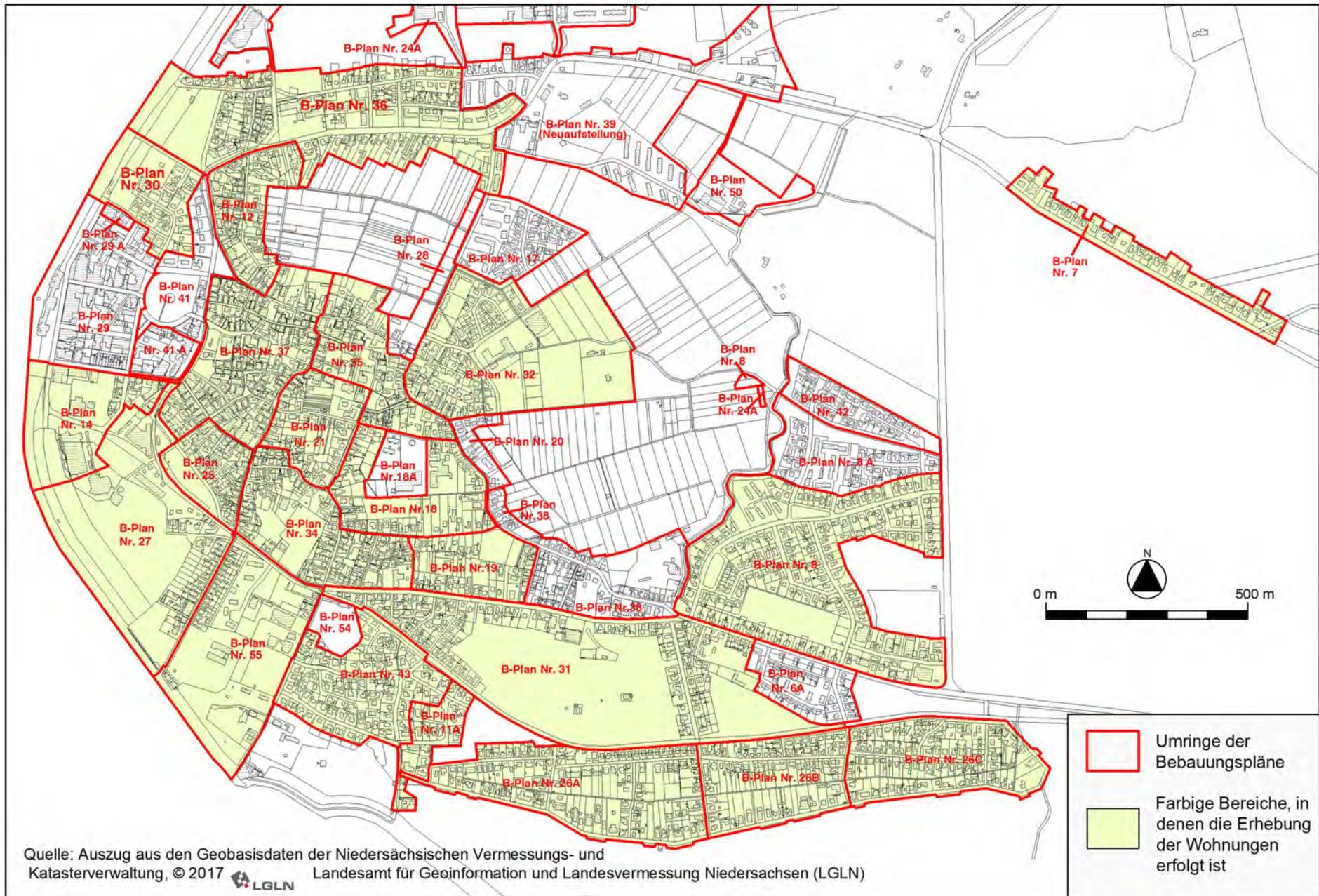
Zusammenfassend ist deutlich zu machen, dass durch die Fassungen 2017 des BauGB und der BauNVO eindeutige Interpretationen der Begrifflichkeiten zu den Dauerwohnungen, den Ferienwohnungen und den Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) eine Rechtssicherheit geschaffen wurde. Aufgrund der Neuaufnahme des § 13a BauNVO ist zu den Ferienwohnungen Rechtsklarheit geschaffen worden. Danach gehören Ferienwohnungen zu den Gewerbebetrieben aller Ausrichtungen oder als Nebennutzung zur vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dies ist bedeutend für die zukünftige Genehmigungspraxis und lässt keine Auslegungsinterpretation zu.

#### **4. Konzeptionelle Grundlage der Planung**

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

Die Anzahl der Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) explizit zu erfassen, ist äußerst schwierig, weil vom Verständnis her von einer Ferienwohnung gesprochen wird, es sich rechtlich aber um eine Nebenwohnung handelt. Nicht Inselbewohner meinen sie haben eine „Ferienwohnung“ auf Borkum, wenn sie ihre Wohnung im Urlaub wenige Wochen im Jahr selber nutzen. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei aber um eine Nebenwohnung und nicht um eine Ferienwohnung. Der Unterschied zwischen einer Ferienwohnung und einer Nebenwohnung besteht darin, dass die Ferienwohnung einem wechselnden Personenkreis für einen kurzfristigen Aufenthalt zur Verfügung steht und mit ihr Einkünfte erzielt werden. Eine Nebenwohnung wird fast ausschließlich vom Eigentümer selbst genutzt und mit ihr werden keine Einkünfte erzielt. Sie bietet dem Eigentümer in der Regel einen eigenen häuslichen Wirkungskreis (zweites Zuhause). Aus den genannten Gründen ist es schwierig den Anteil an Nebenwohnungen festzustellen. Nach der Fassung des BauGB 2017 handelt es sich bei der Zweitwohnung um eine Nebenwohnung gemäß § 22 BauGB.

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



Auswertung der Erhebungsbögen im Ortskern							
B-Plan Nr.	Erhebung bis	Erhebungsergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbstgenutzte Wohnungen	Mietwohnungen	Ferienwohnungen	%-Anteil der Ferienwohnungen
12	Oktober 2016	100	307	34	51	222	72 %
14	April 2018	100	278	5	12	261	94 %
18	Herbst 2011	100	132	46	13	73	55 %
19	Juli 2018	100	90	39	2	53	59 %
21	März 2016	100	104	34	9	61	59 %
25	Mai 2014	100	128	33	13	82	64 %
27	Dezember 2016	100	75	15	9	51	68 %
34	Juni 2016	100	285	62	55	167	59 %
35	Juni 2016	100	241	50	36	155	64 %
37	September 2015	100	666	115	84	467	70 %

Auswertung der Erhebungsbögen in den Siedlungsrandbereichen							
B-Plan Nr.	Erhebung bis	Erhebungsergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbstgenutzte Wohnungen	Mietwohnungen	Ferienwohnungen	%-Anteil der Ferienwohnungen
7	Januar 2018	100	86	25	15	46	54 %
8	September 2015	100	350	159	72	119	34 %
11A	März 2017	100	95	26	0	69	73 %
26A	April 2016	100	366	50	40	276	75 %
26B	April 2016	100	235	32	33	170	72 %
26C	Mai 2016	100	213	54	37	122	58 %
30	September 2015	100	116	13	6	97	84 %
31	Februar 2017	100	245	87	22	136	56 %
32	Oktober 2016	100	217	117	32	68	54 %
36	Juni 2016	100	465	82	145	238	51 %
43	Dezember 2016	100	253	83	11	159	63 %
55	Sommer 2012	100	89	21	2	66	74 %

Aufgrund der flächigen Erfassung der Vielzahl an Daten liegen diese wie bei dem Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung einige Jahre (2011) zurück, sie sind aber noch repräsentativ. Damit sind diese Befragungen in etwa 80 % des gesamten Siedlungsbereiches durchgeführt worden, so dass an Hand dieser Ergebnisse festgestellt werden kann, dass der Anteil an Ferienwohnungen zu dem gesamten Wohnungsbestand zu hoch ausfällt. Danach liegt der Anteil der Ferienwohnungen im Ortskern zwischen 55 % und 94 % und in den Siedlungsrandbereichen zwischen 34% und 84 %.

Darüber hinaus ist die Bestandserhebung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Alten Deich/Hoppgraben“ (ehemals Bebauungspläne Nr. 8A und 42) aktuell eingeleitet worden.

Aufgrund der hohen Anzahl an Ferienwohnungen ist diese Art der fremdenverkehrsbezogenen Unterkünfte mehr als gedeckt. Deshalb sollen zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zugelassen werden. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hotels,

Pensionen, Apartments ohne Selbstversorgung, wobei der Anteil an Ferienwohnungen zu hoch ist. Diese Unterkünfte decken auch unterschiedliche Preiskategorien ab. Die touristisch orientierte Wirtschaft ist damit breit aufgestellt. Dies gilt es auch vor dem Hintergrund das Borkum die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ zu erfüllen hat.

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

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

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

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

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit die Schaffung weiterer Ferienwohnungen unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Änderungsbereich zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gemäß § 22 BauGB und Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

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

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt.

Auf der Südseite der Rottumer Straße und auf der Westseite der Randzelstraße sind Dünenflächen dargestellt.

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

## **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Änderungsbereich gibt es den Bebauungsplan Nr. 11A „Süddünen“. Er ist am 01.11.1990 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung deckt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11A vollständig ab.

## **7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A ist es, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf den zunehmenden Verlust von Dauerwohnraum für Inselbewohner zu Gunsten von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Insel Borkum zu reagieren. Der Erhalt einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Unterküften für Feriengäste sowie Dauerwohnungen für Inselbewohner sind städtebaulich von großer Bedeutung. Ebenso soll die bestehende Nutzungsdichte und -struktur gewahrt und abgesichert werden.

Zweck der 1. Änderung ist der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterküften für Gäste und Personal. Durch baugestalterische Vorgaben soll die ortstypische Inselbebauung, die zu den Siedlungsrandbereichen gehört, in der sich darstellenden Form und Ausprägung gesichert werden.

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

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

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

Zu Beginn der siebziger Jahre sind auf der Insel zunehmend Nebenwohnungen und Ferienwohnungen geschaffen worden. In der Zeit gab es eine sehr große Nachfrage nach diesen Wohnungen, die überwiegend von Auswärtigen gekauft und zu einem großen Teil als Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) eigengenutzt wurden. Dies führte zu einer bekanntlich sowohl aus städtebaulicher als auch aus touristischer Sicht unerwünschten Entwicklung.

Die Stadt Borkum hat 1987 zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion eine Satzung nach § 22 BauGB erlassen. Damit konnte über Jahre hinweg erfolgreich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz von Ferienwohnungen unterbunden werden. Die Bebauungspläne der Stadt wurden in den

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

In den vergangenen 10 bis 15 Jahren wurde aufgrund eines Urteils des OVG Lüneburg von der Baugenehmigungsbehörde die gewerbsmäßige Vermietung von Ferienwohnungen planungsrechtlich als Beherbergungsgewerbe beurteilt. Diese Genehmigungspraxis führte erneut zu einem verstärkten Bau von Ferienwohnungen. Da die Bildung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgrund der Satzung gemäß § 22 BauGB nicht möglich war, wurden Ferienwohnungen in Beherbergungsbetrieben über das Bruchteilseigentum eigentumsrechtlich verselbständigt und wiederum insbesondere aufgrund sehr hoher Kaufpreisforderungen überwiegend an Auswärtige veräußert. In der Folge gibt es, wie schon vor dem Erlass der Satzung gemäß § 22 BauGB im Jahre 1987, aus fremdenverkehrlicher Sicht eine negative Zunahme vorwiegend eigengenutzter Nebenwohnungen (Zweitwohnungen), die einer permanent wechselnden und zeitlich befristeten Nutzung durch Feriengäste nicht bzw. nur marginal zur Verfügung stehen.

Neben der erneuten Änderung aller Bebauungspläne mit neuen und detaillierten Regelungen bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, Nebenwohnungen und Ferienwohnungen soll mit der Einführung eines umfassenden Genehmigungsvorbehaltes nach der Änderung des BauGB 2017 die geschilderte nachteilige Entwicklung gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 BauGB unterbunden werden. Deshalb hat die Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion eine Satzung gemäß § 22 BauGB erlassen, die am 06.11.2017 in Kraft getreten ist.

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

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

Innerhalb der Baugebiete gibt es wenige Dauerwohnungen für Inselbewohner. Dafür ist die Anzahl an Ferienwohnungen sehr hoch. Erst eine ausgewogene Durchmischung dieser Nutzungen, insbesondere einer ausreichenden Anzahl von Dauerwohnungen für Inselbewohner sorgen dafür, dass auch in den Wintermonaten mit wenig Feriengästen auch dieser Siedlungsrandbereich bewohnt und „belebt“ bleibt und sich nicht, beispielsweise durch heruntergelassene Rollläden als „Geistersiedlung“ darstellt. Diese noch vorhandene städtebaulich erwünschte Insel- und Bevölkerungsstruktur soll dauerhaft erhalten und gesichert werden.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bietet die Möglichkeit, wie die Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Kurgebietes bzw. Gebietes für Fremdenbeherbergung den besonderen städtebaulichen Erfordernissen des Gebietes

entsprechend im Detail festzusetzen. Davon macht die Stadt Borkum im vorliegenden Fall Gebrauch.

## **10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Süden durch die Süddünen,
- im Westen durch die Randzelstraße und der westlichen Bebauung der Rottumer Straße mit dem Baugrundstück Haus-Nr. 3 bis 13,
- im Norden durch die Bahnstrecke der Borkumer Kleinbahn,
- im Osten durch die östliche Bebauung der Rottumer Straße Haus-Nr. 10 bis 16 und der östlichen Baugrundstücke Isdobben Haus-Nr. 27 und 30.

Der Änderungsbereich setzt im Wesentlichen sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A grenzt im Westen, Norden und Ost an bestehende Bebauungspläne.

Die im Westen angrenzende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“ sowie der im Osten liegende Bebauungsplan Nr. 26A „Kiebitzdelle – West“ weisen ebenfalls SO-Gebiete mit gleichlautender Zweckbestimmung aus. Der im Norden anschließende Bebauungsplan Nr. 31 „Loogster Dünen“, 3. Änderung setzt die Bahntrasse und nachfolgend SO-Gebiete mit gleicher Zweckbestimmung fest.

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

## **11. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4).

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 1. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer Struktur und Dichte erhalten werden soll. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ darf in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, wenn die zulässige Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird und insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Da bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 6.000 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden.

**Damit entfällt die Umweltprüfung und es besteht keine Verpflichtung, Eingriffe auf der Grundlage der städtebaulichen Eingriffsregelung zu kompensieren** (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

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

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.*

## **II. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 2,63 ha**.

### **1. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **a) Lage auf der Insel**

Der Änderungsbereich liegt am Rand der Süddünen südöstlich des Ortskerns der Stadt Borkum. Diese bebauten Bereiche gehören insgesamt zum Siedlungsrandbereich.

#### **b) Nutzungen im Änderungsbereich**

Im Herbst 2017 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um neben den Hotels, Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur mit den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben u. a. zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Eine gewerbliche Nutzung und Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung) gibt es im Änderungsbereich nicht. In dem Gebäuden Rottumer Straße Haus-Nr. 16 ist eine Praxis für Psychotherapie. Die Bebauung zeichnet sich durch eine ein- und zweigeschossige offene Bauweise aus. Die Dachgeschosse sind überwiegend ausgebaut.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Im Änderungsbereich ist eine straßenbegleitende ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung vorhanden. Westlich der Rottumer Straße ist eine Grünfläche mit Teich.

Ortsbildprägende oder ortsbildtypische Gebäude sind nicht vorhanden. Es handelt sich um die typische Bauepoche aus den 60/70er Jahren. Die Baugrundstücke zwischen der Rottumer Straße und dem Greune-Stee-Weg sind in den 70/80er Jahren mit einer hohen Anzahl an Ferienwohnungen bebaut worden.

Im Bereich dieser Einzelhausbebauung gibt es neben dem „Dauerwohnungen“ auch eine hohe Anzahl an Ferienunterkünften in den Wohngebäuden. Daneben wurden auch reine Ferienunterkünfte ohne Dauerwohnungen gebaut. Die Bebauung ist aber nach 1990 durch Neu- oder Ergänzungsbauten komplettiert worden. Baulücken gibt es keine.

An den Änderungsbereich grenzen im Süden die Süddünen und im Nordosten die Loogster Dünen an.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahntrasse der Borkumer Kleinbahn, die als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz steht.

#### Aktuelle Vegetation

Insbesondere im Bereich kleinerer Baugrundstücke ist der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen, Ziersträuchern und -hecken sehr hoch. Es handelt sich um neuzeitliche pflegeleichte Ziergärten mit einigen Einzelbäumen. Die Ziergärten sowie die Rasenflächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine nur geringe Bedeutung.

Im Bereich westlich der Randzelstraße ist ein Teich. Hier gibt es naturnahe und artenreiche Strukturen aus Erlen, Weiden u. a., Schilfflächen und Ruderalfluren. Diese Fläche ist für diesen Siedlungsrandbereich prägend und zu erhalten. In Abhängigkeit von ihrer Lage zu störenden Nutzungen, Unterwuchs, Alter und Art der Gehölze haben diese eine allgemeine bis besondere Bedeutung für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“.

#### Boden/Geländeverhältnisse

Der oberflächennah anstehende Boden ist anthropogen entwickelt. Entsprechend ihrer Entstehung liegen im Bereich der Randzelstraße sehr heterogene Bodenverhältnisse vor. Im Änderungsbereich steht Sandboden an.

Das Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 3,8 bis 5,0 m üNN. Der tiefste Punkt liegt am östlichen Ende der Straße Isdobben bei 3,8 m üNN. Der nordwestliche Teil weist im Eckpunkt Randzelstraße/Isdobben eine Höhe von 4,4 m üNN aus. Im Einmündungsbereich Randzelstraße/Greune-Stee-Weg wird eine Höhe von 5,00 m üNN vorgegeben.

#### Grund- und Oberflächenwasser

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

#### Luft/Klima

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

Staub ...) hoch. Die Luftfeuchtigkeit ist mit Werten zwischen 85-87 % sehr hoch (Taubildung in den Morgenstunden).

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

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

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

### Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist durch eine straßenrandbestimmende Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Es gibt nur wenige Bereiche mit einer zweigeschossigen Bebauung. Im Hinblick auf seine bauliche Struktur ist es sehr heterogen. Einen starken Kontrast bilden dazu im Westen, Süden und teilweise im Nordosten die relativ naturnah ausgebildeten Dünenbereiche. Im Westen und Nordosten weisen die Dünen ein landschaftsbestimmendes Bodenrelief mit 10 m auf, wobei die Düne südlich der Rottumer Straße eine Höhe von 12,8 m ausweist.

Die Freiräume mit dem hohen Strauch- und Baumanteil ebenso die Grünfläche mit dem Teich haben eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Ziel der Stadt Borkum ist es, dieses abwechselnde Erscheinungsbild zu erhalten.

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

### **Bodenschutz**

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

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

Altablagerungen sind dem Landkreis Leer im Änderungsbereich aktuell nicht bekannt. Im Rahmen des Altlastenprogramms Niedersachsen wurden dem Landkreis Leer im Bebauungsgebiet keine Altablagerungen gemeldet. Inwieweit darüber hinaus altlastenverdächtige Flächen – insbesondere Altstandorte – im Änderungsbereich vorliegen, ist nicht bekannt.

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

Nach den Recherchen der Stadt gab es in dem Bereich der Bebauung seit der Besiedlung zu Beginn der 60/70-er Jahre nur Wohngebäude oder Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung. Aufgrund der Vornutzung ergeben sich daraus keine altlastenverdächtigen Flächen.

### Abfallrechtliche Belange

Bevor im Rahmen geplanter Baumaßnahmen Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Aushubmengen und Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Auch werden beim Abbruch von Gebäuden die verbauten Baustoffe und Materialien auf Schadstoffe überprüft und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß entsorgt. Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

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

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

- 95 Wohnungen insgesamt davon
- 26 selbstgenutzte Wohnungen,
- 0 Mietwohnungen und
- 69 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 73 % im Änderungsbereich, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) sind, die dem

Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen beträgt 27 %. Mietwohnungen gibt es keine. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingesetzt hat und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur erfolgt ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

An der Randzelstraße gibt es ein Hotel mit 14 Betten. Diese Ferienunterkünfte mit Zimmervermietung für einen wechselnden Aufenthalt von Gästen entsprechen der Zielvorstellung der Stadt. Diese Beherbergungsart steht allen Gästen in unterschiedlichen Preiskategorien zur Verfügung. Zur Erfüllung der Fremdenverkehrsfunktion ist diese Art der Beherbergung zu erhalten und zu aktivieren.

**Anmerkung:** Die Auswertung der Erhebungsbögen ist in Form einer Tabelle zusammengefasst. In der Tabelle steht für jedes bewohnte Gebäude (z. B. Rottumer Straße Haus-Nr. 16) die spezielle Art der Nutzung des Gebäudes, sofern diese von der Wohnnutzung abweicht. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen insgesamt ermittelt sowie davon die Anzahl der Ferienwohnungen, selbstgenutzter Wohnungen und die sonstigen Wohnungen (Mietwohnungen).

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

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

Nach der Fassung der BauNVO 2017 kommen sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauGB insbesondere in Betracht für Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnungen andererseits. Dies trifft für die Ferieninsel Borkum zu.

Ein Gebiet, in dem das Wohnen als Nutzung zwar überwiegt, dem Aufenthalt in Ferienwohnungen aber ein das Gebiet prägender Anteil zu kommt, unterscheidet sich im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem allgemeinen Wohngebiet (BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 - 4CN 6.17-).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ deckt den Bebauungsplan Nr. 11A vollständig ab.

Auch wenn einige Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11A übernommen wurden, gelten für die 1. Änderung die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21.11.2017.

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

Ziel der Planung ist die bestehende Nutzungs- und Siedlungsstruktur zu erfassen, zu erhalten und durch detaillierte Festsetzungen zu sichern. Gleichzeitig sind im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die verschiedenen planungsrelevanten Ansprüche aufzugreifen. Als Grundlage für die kleingliedrigen Festsetzungen gelten die einschlägig ergangenen

Urteile und die Neufassung der BauNVO 2017 mit den daraus resultierenden Zielen zur Sicherung des Nordseeheilbades als Fremdenverkehrsort.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A setzt die wesentlichen Teile des Änderungsbereiches als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe hat weiterhin Bestand. Die textlichen Festsetzungen werden detaillierter gefasst, damit die planungsrechtlichen Ziele umgesetzt werden können.

Im Änderungsbereich handelt es sich um eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Dauerwohnungen aber auch Zweitwohnungen sowie um Räume für freie Berufe.

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

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

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

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

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

Beherbergungsbetriebe im Allgemeinen bedeuten größere Hotelbetriebe. In den SO-Gebieten sollen aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit der hier inselprägenden kleinteiligen Struktur diese nicht zulässig sein. Entsprechend der bestehenden Nutzung werden auch zukünftig nur bestandsorientierte kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO** zugelassen.

Für die Auslegung des Begriffs **kleiner Betrieb** kommt es auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Bedeutung in der konkreten Örtlichkeit an. Mit Recht hat das

OVG Lüneburg (U. v. 20.05.1987, aaO.) darauf hingewiesen, dass aufgrund des speziellen bauplanungsrechtlichen Gesichtspunktes es nicht zulässig ist, den Begriff des Beherbergungsbetriebes aus anderen Rechtsbereichen, etwa dem Arbeitsrecht, zu übernehmen, deren Regelungen auf andere öffentliche Belange ausgerichtet sind. Die Auslegung hat sich an dem nach der spezifischen Gebietsvorschrift maßgebenden Gesichtspunkt der Einordnung in den Wohncharakter des Gebietes zu orientieren. In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels und Gasthöfe, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni - Betriebe) ohne Verabreichung warmer Mahlzeiten. Mit der Einschränkung „kleine“ wird eine der allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 BauNVO – nämlich der Tatbestand Umfang als generelle Beschränkung im Hinblick auf die Eigenart des reinen Wohngebietes – vorweggenommen.

Maßgeblich ist, ob sich der Betrieb nach Erscheinungsform und Betriebsführung sowie unter Berücksichtigung der Zahl der Benutzer unauffällig in das Gebiet einordnet. Wesentlicher Gesichtspunkt ist dabei, wie sich der Betrieb auf seine Umgebung auswirkt und welche Störungen von ihm ausgehen. Die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dadurch gekennzeichnet, dass sie sich der Vermietung von Wohnräumen annähern, baulich zumeist nicht besonders in Erscheinung treten und in Folge dessen auch den Charakter eines reinen Wohngebietes (WR) nicht beeinflussen. Deshalb werden nur kleine Beherbergungsbetriebe zugelassen. Größere Hotels haben zwangsläufig ein höheres Störungspotential für die benachbarte Wohnbevölkerung.

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

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

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

Im Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A sollen zwei Dauerwohnungen in einem Wohngebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben, zulässig sein.

Im Änderungsbereich gibt es neben dem Wohnen (Dauer- und Ferienwohnungen) einen gewerblich genutzten Bereich. Deshalb ist festgesetzt, dass nicht nur in Wohngebäuden sondern auch in gemischt genutzten Gebäuden die Zulässigkeit von maximal zwei Dauerwohnungen je festgesetzter Mindestgröße des Baugrundstückes gilt, wobei die Wohnnutzung überwiegt.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf die festgesetzte Mindestgröße des Baugrundstücks abgestellt. Dabei ist Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei einer doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist dann auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl der Dauerwohnungen zulässig. Das bedeutet, dass bei der festgesetzten Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> auch nur zwei Dauerwohnungen zulässig sind; bei mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße wären somit vier Wohnungen erlaubt.

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

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

Die bestehenden Nutzungen sollen auch zukünftig im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden können. Erst bei Neubau eines Wohngebäudes ist die festgesetzte Anzahl mit zwei Dauerwohnungen einzuhalten. Davon ausgenommen sind die Fälle, in denen durch Ereignisse, die nicht durch das menschliche Eingreifen entstanden sind: **Gebäude sind durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse vollständig zerstört worden (analog § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Nur dann darf in dem Neubau wieder die bestandene Anzahl an Wohnungen des zerstörten Gebäudes neu errichtet werden.** Bei solchen Extremfällen findet die Regelung „nur 2 Dauerwohnungen zulässig“ keine Anwendung. Den Nachweis der Anzahl der Wohnungen vor einem Totalschaden hat der Eigentümer (Bauherr) zu führen.

Die Festsetzung könnte den Anschein an Ungleichbehandlung der Eigentümer erwecken. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11A von 1990 hatte somit ca. 27 Jahre Gültigkeit. Der Bebauungsplan setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude mit zwei fest. Für die Bereiche Kiebitzdelle-Westdünen und Rottumer Straße (Südseite) waren 12 Wo pro Gebäude festgesetzt.

Diese Festsetzung „nur 2 Dauerwohnungen sind zulässig“ wurde in der zurückliegenden Zeit nicht in der gebührenden Form beachtet. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Maxime wurde die Anzahl der Ferienwohnungen ständig erhöht. Dem soll durch detaillierte Festsetzungen entgegengewirkt werden.

- **der am Stichtag 01.01.2014 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen, soweit die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind, einschließlich der Erweiterung und Änderung der vorgenannten vorhandenen Ferienwohnungen**

Aufgrund der Anzahl an bestehenden Ferienwohnungen ist es städtebaulich sinnvoll den Bestand zu sichern und zukünftig keine neuen Ferienwohnungen mehr zu zulassen. Ferienwohnungen werden auf den Bestandsschutz beschränkt, mit der gleichzeitigen Folge, dass in dem betreffenden Änderungsbereich neue Ferienwohnungen unzulässig sind. Bei den bestehenden Ferienwohnungen dürfen bauliche Veränderungen i. S. von § 29 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Diese Beschränkung entspricht dem

tatsächlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Borkum. Aufgrund des sehr hohen Anteils von 73 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen. Eine solche Entwicklung in dem Fremdenverkehrsort entspricht dem kommunalen Planungsziel und daher ist auch dieses Abwägungsergebnis gerechtfertigt. Es geht in diesem Fall weniger um den generellen Ausschluss von Ferienwohnungen durch die Stadt, sondern um deren Verortung und quantitative Beschränkung.

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

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

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

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

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

**Deshalb wird festgesetzt, dass der am Stichtag 01.01.2014 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.**

Der 01.01.2014 wurde als Stichtag gewählt, weil sich die Gremien des Rates der Stadt Borkum 2013 mit der Problemstellung der Ferienwohnungen ausführlich auseinander-

gesetzt haben. Das mündete in Beschlüssen des Rates über Veränderungssperren zu 11 Bebauungsplänen im Stadtgebiet. Im Rahmen der Beratung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses wurde im Bauausschuss die Sicherung der bis zu dem Zeitpunkt bestehenden Ferienwohnungen eingehend diskutiert. Aufbauend auf dem damit festgelegten Bestandsschutz sind Erweiterungen und Änderungen vorhandener Ferienwohnungen zulässig.

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

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

- **Ferienwohnungen und Nebenwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln**

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

**Darüber hinaus sind im SO ausnahmsweise zulässig:**

- **Gebäude und Räume für freie Berufe**

Entsprechend der Bestandsaufnahme gibt es derzeit keine Gebäude aber Räume für Freischaffende im Änderungsbereich. Auch in Zukunft sollen diese Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Die Räumlichkeiten für diese Nutzungen fügen sich in die vorhandene Nutzung ein und liegen in Nähe der Fremdenbeherbergung und sind mit der schutzwürdigen Wohnnutzung vereinbar.

**Im SO sind unzulässig:**

- **Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO, weder die, die zu den Gewerbebetrieben aller Ausrichtungen i. S. der §§ 2, 4, 4a, 5, 6 und 7 BauNVO gehören, noch die, die als untergeordnete Nebennutzung zur vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. der §§ 4, 4a, 5, 6 und 7 BauNVO, noch die, die zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. des § 3 BauNVO gehören**

In dem 2017 neu eingefügten § 13a BauNVO wird deutlich herausgestellt was Ferienwohnungen sind. Diese Ferienwohnungen sollen zukünftig nicht zulässig sein, weder als Gewerbebetriebe aller Ausrichtungen, noch als eine von baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes, noch die, die zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Im Änderungsbereich ist ein deutlicher Überhang von 73 % an Ferienwohnungen vorhanden, wie nach den Ergebnissen der Auswertung der Anzahl der Wohnungen dargelegt wurde (Abschnitt II.2.).

- **neue Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) sowie die bestehenden, die nicht die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfüllen**

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

- **Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder Nebenwohnungen umzuwandeln**  
Städtebauliches Ziel ist mehr Wohnraum für Inselbewohner zu schaffen. Deshalb kann es nicht sein, dass vorhandene Dauerwohnungen in Ferien- oder Zweitwohnungen umgewandelt werden.

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

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

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

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

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

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sind so festgesetzt, wie sie schon im Bebauungsplan Nr. 11A festgesetzt sind. Auch bleibt es bei der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im Änderungsbereich. Nur im Süden gilt weiterhin die eingeschossige Bauweise.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11A übernommen. Es wird aber auf die festgesetzte Einschränkung, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit zurechnen ist, verzichtet. Damit wird der Dachgeschossausbau erleichtert. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern. Bauland ist auf der Insel Borkum knapp, außerdem sollen die natürlichen Ressourcen soweit wie möglich erhalten bleiben.

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

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits im Bebauungsplan Nr. 11A festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der 1. Änderung übernommen worden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist im allgemeinen mit 600 m<sup>2</sup> und auf der Ostseite der Rottumer Straße mit 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das entspricht den vorgegebenen Grundstücksgrößen, die es festzuschreiben gilt. Zur Erhaltung der größeren Grundstücke ist östlich der Randzelstraße eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> 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 Genehmigungsvorbehaltes bezüglich der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 BauGB)

**Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A die zulässige Mindestgröße unterschreiten, haben Bestandsschutz.**

Im Bebauungsplan Nr. 11A war flächendeckend „offene Bauweise“ oder „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bauweise auf die bestehende Bebauung abgestellt. Deshalb wird entsprechend dem Bestand die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser“ festgesetzt. Nur beiderseits der Rottumer Straße bleibt es entsprechend dem Bestand bei der Festsetzung „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“.

Um Härtefälle weitestgehend zu vermeiden, die durch die Eingrenzung der überbaubaren Flächen entstehen könnten, werden Veränderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen außer-

halb der überbaubaren Flächen zugelassen, solange sie nicht einem Neubau gleichkommen oder erhebliche Umbauten beinhalten. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht nur der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Bei einem Neubau oder einer baulichen Veränderung, die einem Neubau gleichkommt, besteht Anpassungspflicht an die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beim Bebauungsplan Nr. 11A wurde die BauNVO 1977 angewandt. Sie setzte sich noch nicht mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, der 1990 eingefügt und in der Fassung der BauNVO 2017 übernommen wurde, auseinander. Deshalb darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zukünftig die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Zur Sicherstellung der begrünter Vorgartenbereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, die im Regelfall zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist in diesem Grundstücksteil auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen und weitere Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. Diese Anlagen einschließlich der Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit die Baugrenze einen größeren Abstand als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie hat, können die vorgenannten baulichen Anlagen nach 5,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Ebenso sind hier Einfriedungen und Terrassen mit lediglich ebenerdiger Befestigung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterstützen das Ziel, die Freiflächen der Baugrundstücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken und insbesondere hinteren Grundstücksteilen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden können.

### **3. Örtliche Bauvorschrift**

Im Bebauungsplan Nr. 11A „Süddünen“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird in der 1. Änderung im Ganzen neu gefasst. Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 A aufgenommen worden. Damit soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild von Borkum auch in den Siedlungsrandbereichen erhalten bleibt.

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

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

bei um den historischen Ortskern (**Kernstadt**), um die am Hauptstrand vorhandene Bäderarchitektur (**Strandbereich**) und um die Stadtrandbereiche (**Randbereiche**). Aus den unterschiedlichen Bereichen ergibt sich, wie hoch der Regelungsbedarf sein muss, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu erreichen. In der gesamten Ortslage sind somit unterschiedliche „Gestaltungsideen“ umzusetzen. Der Änderungsbereich gehört zu den **Randbereichen**. Die Gestaltungsmerkmale wurden in der ÖBV aufgenommen. Sie ist bei Um-, An- und Ersatzbauten zu beachten.

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

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

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

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

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

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

Zur Wahrung eines einheitlichen, einprägsamen Ortsbildes wird folgendes geregelt:

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

#### a) Material- und Farbauswahl

Der Siedlungsrandbereich „Süddünen“ wurde ab den 60/70-er Jahren des 20. Jahrhunderts besiedelt. Neben der reinen Wohnbebauung für Inselbewohner wurden auch Gebäude mit Ferienwohnungen gebaut. Diese Gebäude wurden immer größer, so dass sie keinen Bezug mehr zu der übrigen kleinteiligen Siedlungsstruktur hatten. Auch entstanden Gebäude nur mit Ferienwohnungen, so dass der Anteil von Ferienwohnungen sehr hoch ist.

Im Änderungsbereich dominieren die „roten“ Außenwände. Drei Gebäude sind mit gelben Verblendern verklindert.

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

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

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

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

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

## b) Dachformen und -farben

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

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

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

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

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

Die Dächer untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen wie Wintergärten, Garagen und sonstigen Gebäuden gemäß § 5 Abs. 8 NBauO sind andere Dachneigungen als für Hauptgebäude zulässig. Sie sind aber mit gleichen Materialien zu decken. Auch die Farbtöne haben gleich zu sein. Das gilt nicht, falls diese Dächer als Flachdach ausgebildet werden, da in der Regel eine ortsbildprägende Wirkung von diesen nicht ausgeht. Flachdächer sind flachgeneigte Dächer von 0° - 12°. Dies entspricht der ortsüblichen Gestaltung dieser Anlagen.

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

### c) Außentreppen

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

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

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

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

#### d) Einstellplätze

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen die Vorgartenbereiche möglichst viel „Grün“ aufweisen, um ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild von Bebauung und begrünten Freiflächen zu erhalten. Zur Sicherstellung der begrünten Vorgartenbereiche, die zwischen der Einfriedung am Rande der Straße und der zugeordneten Hauswand liegen, ist in diesem Grundstücksteil auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig. Dieser Einstellplatz sowie alle anderen Einstellplätze auf dem Baugrundstück dürfen nicht vollversiegelt werden, deshalb sind nur Rasengittersteine und Pflasterungen mit hohem Fugenanteil zulässig. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung eines hohen Abflussbeiwertes und fördern die Grundwasserneubildung.

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

#### e) Einfriedungen

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

### 4. Erhaltungssatzung

Der Änderungsbereich befindet sich mit Ausnahme der Baugrundstücke südlich der Rottumer Straße im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 7 der Stadt Borkum. Sie wurde vom Rat der Stadt am 22.05.1985 beschlossen und ist vom Landkreis Leer am 11.09.1985 genehmigt worden. Diese Erhaltungssatzung wurde mit der 1. Änderung, die am 16.10.1985 in Kraft trat, geändert. Grund der Änderung war, dass die Genehmigungspflicht auf die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen erweitert wurde.

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

Von Wichtigkeit ist dabei, dass schon vor mehr als 30 Jahren erkannt worden ist, dass diese Ziele zur Erhaltung des Nordseeheilbades von wesentlicher Bedeutung waren. In der Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 7, die hier zitiert wird, wurde seinerzeit schon auf die sich anbahnenden Missstände hingewiesen:

*„Die Siedlung entstand in den 60er Jahren fast ausschließlich im Rahmen der Eigenentwicklung der Insel und des Ortes Borkum. Hier wurde Wohnraum geschaffen für Borkumer, wobei diese zugleich durch Saisonvermietung eine zusätzliche Existenzsicherung aufbauen konnten. Diese Struktur ist unverändert noch vorhanden und ist für die Zukunft zu erhalten.“*

### 5. Verkehrsflächen

Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Der Änderungsbereich wird von der Randzelstraße, der Rottumer Straße, der Straße Kiebitzdelle-Westdünen und der Straße Isdobben erschlossen. Der Fuß- und Radweg von der Rottumer Straße zum Greune-Stee-Weg nach Süden ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

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

Die o. g. Straßen haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Diese Straßen obliegen einer ganzjährigen Zonengeschwindigkeitsbeschränkung mit Sperrzeiten für Kfz aller Art.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Deichstraße. Die nächstgelegenen Haltepunkte nördlich des Änderungsbereichs ist H 10 „Berufsschule“. Sie ist in einer Entfernung von gut 200 m zu erreichen. Der Haltepunkt der Borkumer Kleinbahn liegt direkt am östlichen Rand des Änderungsbereichs am Jakob-van-Dyken-Weg.

#### f) Ruhender Verkehr

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

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

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es im Änderungsbereich nördlich und südlich der Rottumer Straße zwei kleinere öffentliche Parkplätze mit insgesamt 15 Stellplätzen.

Auf dem Großparkplatz „Ankerstraße“ südlich der Deichstraße ca. 300 m vom Änderungsbereich entfernt, ist Raum für ca. 160 Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus besteht in rd. 600 m Entfernung nordwestlich des Änderungsbereichs der Großparkplatz „Am Langen Wasser“ mit ca. 300 Parkplätzen. Diese Großparkplätze decken wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzfläche für den historischen Ortskern sowie den südlichen und östlichen Siedlungsbereich ab.

## 6. Grünflächen

Die ortsbildprägende Grünfläche mittig des Änderungsbereiches hat eine besondere Bedeutung. Es handelt sich um einen naturnahen Grünbereich mit einem Teich, der einen starken Schilfbewuchs aufweist. Auf der Ost- und Nordseite gibt es Erlenbestände mit Strauchbewuchs, die diesen Raum in besonderer Weise aufwerten. Dieser Bereich hat einen hochwertigen Stellenwert für das Kleinklima sowie aus ökologischer Sicht für die Arten und Lebensgemeinschaften. Der Bereich ist daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

## 7. Dünenflächen

Südlich des Änderungsbereiches sowie südlich und östlich der Rottumer Straße befinden sich Dünenflächen. Sie prägen das Ortsbild und sind zu erhalten. Sie unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Die zulässigen Fuß- und Radwege machen diesen Teil der Insel erlebbar und verbinden gleichzeitig die Siedlungsteile untereinander. Diese Düne ist Bestandteil der nachfolgenden Dünenlandschaft „Süddünen“. Das bedeutet, dass diese Düne (gesetzlich geschütztes Biotop) dem Schutz des § 30 BNatSchG unterliegt. Diese Fläche wurde im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Diese besonders geschützten Biotope werden in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft § 14 Abs. 9 NAGBNatSchG eingetragen. Das Verfahren zur Eintragung in dieses Verzeichnis dauert einige Zeit. Daher gibt es derzeit Biotope, die noch nicht in das Verzeichnis eingetragen sind. Trotzdem sind die Biotope geschützt und nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblich Beeinträchtigung von besonders geschützten Biotopen führen können. Dies gilt auch, wenn das besonders geschützte Biotop noch nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft § 14 Abs. 9 NAGBNatSchG eingetragen worden ist. Dieser Sachverhalt gilt auch für die Dünenbereiche auf Borkum und somit für die Fläche im Änderungsbereich.

## 8. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 2,63 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebauliche Werte	gerundete Flächen in m <sup>2</sup>	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
<b>Sonstige Sondergebiete SO</b>	<b>18.924</b>	<b>1,89</b>	<b>72%</b>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>4.795</b>	<b>0,48</b>	<b>18%</b>
<b>Verkehrsf. besond. Zweckbestimmung</b>	<b>242</b>	<b>0,02</b>	<b>1%</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>1.508</b>	<b>0,15</b>	<b>6%</b>
<b>Dünenflächen</b>	<b>823</b>	<b>0,08</b>	<b>3%</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>26.292</b>	<b>2,63</b>	<b>100%</b>

## IV. Durchführung des Bebauungsplans

### 1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

### 2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

### **3. Auswirkungen**

Durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A eingehalten werden.

## **V. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Wasserschutzgebiet**

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

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

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

Der Änderungsbereich liegt **nicht** im Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ mit Ausnahme der Dünenfläche östlich der Randzelstraße. Die Grenzen des Nationalparks grenzen im Westen, Osten und Süden direkt an den Änderungsbereich an, so dass die Belange der Schutzgebiete in die Abwägung einzustellen sind.

Die umgebenen Flächen, die im Nationalpark liegen, sind gemäß § 5 „Gliederung in Zonen“ des Gesetzes über den Nationalpark nach Abs. 1 Nr. 1 der Zwischenzone zugeordnet.

Die Umgrenzung des Nationalparks ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Die Außengrenzen des Nationalparks sind identisch mit den Grenzen des Vogelschutzgebietes V01 und des FFH-Gebietes 001.

### **3. Geschütztes Biotop**

Am Südostrand des Änderungsbereiches befindet sich das geschützte Biotop GB-LER-1061-1. Es handelt sich um eine Graudünen-Grasflur, die gemäß § 30 BNatSchG zu schützen ist.

Der überwiegende Teil des Biotops liegt außerhalb des Plangebietes. Das geschützte Biotop wurde nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen, sind verboten. Verstöße gegen die Verbote stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit einer empfindlichen Geldbuße geahndet werden.

#### **4. Wasserstraßengesetz**

Der Freihaltebereich des Leuchtfeuers „Quermarke“ ist im Bebauungsplan aufgenommen. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Freihaltebereich ist aber nicht von Bedeutung, sodass Beeinträchtigung des Leuchtfeuers nicht besteht. Die Gebäude im räumlichen Geltungsbereich weisen diese Höhe nicht auf und sind aufgrund der getroffenen Festsetzung auch nicht zulässig.

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

#### **5. Bodenfunde**

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“.

#### **6. Küstenschutz**

Die Flächen südlich des Greune-Stee-Weges und in westlicher Verlängerung sind gemäß § 20a Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) als Schutzdünen gewidmet. Die dem Sturmflutschutz und der Bestandssicherung der Insel dienenden Dünenbereiche einschließlich der seeseitigen Sicherungswerke sind als Schutzdünen gewidmet und den einschlägigen Schutzbestimmungen unterstellt. Im Änderungsbereich sind davon das bebaute Grundstück auf der Ostseite der Randzelstraße Haus-Nr. 27, öffentliche Straßenverkehrsflächen und Dünenflächen. Die Gebäude haben seit mindestens 70 Jahren Bestand.

Gemäß § 14 NDG Abs. 1 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung der Schutzdünen außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung durch ihren Träger, den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Norden-Norderney, verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel Freisitze, Aussichtsplattform, Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen sondern alle Nutzungen jeder Art, auch ohne Errichtung baulicher Anlagen. Die Deichbehörde kann gemäß § 14 Abs. 2 NDG i. V. m. § 20 a NDG zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, die gem. § 14 Abs. 3 und 4 NDG entschädigungslos widerruflich sind. Die vor Widmung der Schutzdünen schon vorhandenen Nutzungen unterliegen zwar dem Bestandsschutz, dürfen jedoch nach Aufgabe nicht wiederaufgenommen werden. Ob jedoch für eine Nutzung eine deichrechtliche Ausnahme-genehmigung erteilt werden kann, bedarf der Einzelfallprüfung nach Vorlage eines entsprechenden Antrages bei der zuständigen Deichbehörde. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf gemäß § 14 Abs. 2 bzw. § 14 Abs. 2 i. V. m. § 20a NDG nur in besonderen

Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zugelassen werden, wenn die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet bleibt. Auch diese Ausnahmegenehmigungen sind widerruflich.

Der Schutzdünenbereich und seine landseitige Grenze sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

## **VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange**

### **1. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

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

Folgende Hinweise zur Abwasserbeseitigung sollten beachtet werden:

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

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

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

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

### **3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung soll die Wohnungssituation für Inselbewohner und Personalunterkünfte verbessert werden. Damit kann erreicht werden, dass mehr Bewohner auf der Insel gehalten werden oder

sogar neue hinzuziehen. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur ganzjährig.

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

Die 1. Änderung fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) rahmengebend auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen im Wesentlichen die Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Das dient dem Erhalt des Siedlungsrandbereiches und trägt zum allgemeinen Gestaltung des Ortsbildes bei.

### **VII. Abwägung: Umweltbelange**

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

#### **Eingriffsregelung**

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Das gilt nicht für Bebauungspläne und seine Änderungen – wie in diesem Fall – wenn die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Der Bebauungsplan Nr. 11A „Süddünen“ ist am 01.11.1990 rechtsverbindlich geworden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11A wurde die BauNVO 1977 angewandt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans verändert zwar nicht die Grundflächenzahl (GRZ) bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber die Grundflächen von

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

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1990 der des Bebauungsplans Nr. 11A mussten diese Parameter in der Form noch nicht beachtet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Die Grundfläche dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die Grundflächenzahlen, die im Bebauungsplan Nr. 11A festgesetzt sind. Deshalb ist in der 1. Änderung festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht.

### Immissionsschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A wird von folgenden in Kraft getretenen Bebauungsplänen umgrenzt:

- Im Westen vom Bebauungsplan Nr. 43 „Am Elektrischen Leuchtturm“, 2. Änderung,
- im Norden vom Bebauungsplan Nr. 31 „Loogster Dünen“, Neuaufstellung und
- im Osten vom Bebauungsplan Nr. 26A „Kiebitzdelle -West“.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Loogster Dünen“, Neuaufstellung setzt angrenzend die Bahntrasse der Borkumer Kleinbahn fest. Nachfolgend sind sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt.

Die Bebauungspläne Nr. 26A und Nr. 43, 2. Änderung setzt ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Es grenzen damit die gleichen Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden. Die Änderungsinhalte haben keine Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis d) und i) sowie j) BauGB.

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

### Andere Umweltbelange

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Siedlungsrandbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

## **VIII. Abwägung: private Belange**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer zum Bau von Ferienwohnungen werden zugunsten der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnungen sowie der Bereitstellung von Unterkünften für einen wechselnden Personenkreis zurückgestellt. Dies ist für die Sicherung von Wohnraum für die Inselbewohner und für den Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und der Fremdenverkehrsnutzung erforderlich. Durch diese Einschränkung ist aber dennoch die langfristige Nutzung der Grundstücke in dem Fremdenverkehrsort gesichert. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

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

## **IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials**

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

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

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

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

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

Um dieses Ziel auch im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Neue Nebenwohnungen und Ferienwohnungen sind zukünftig unzulässig. Insbesondere soll damit erreicht werden, das zukünftig auf dem

Immobilienmarkt stark nachgefragte Ferienwohnungen mit Küchen usw. nicht mehr geschaffen werden und bestehende Dauerwohnungen erhalten bleiben bzw. der Bau neuer Dauerwohnungen wieder attraktiv wird.

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

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

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „sonstige Sondergebiete“ SO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die 1. Änderung gefördert.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A 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 Grünflächen und die angrenzenden Dünenbereiche mit den hohen Vegetationsanteilen im Änderungsbereich aber auch unmittelbar angrenzend haben aufgrund der Siedlungsrandlage eine besondere bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die bestehende Nutzung entstehen keine Beeinträchtigungen für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A berücksichtigt den Erhalt der Bebauung in der sich darstellenden Art und wirkt einer weiteren Verdichtung über das gebotene Maß hinaus entgegen. Es gilt den Status als Fremdenverkehrsort unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu fördern.

Die Planung ist abgestellt auf die Sicherung der Umwelt im Zusammenspiel mit Natur und Landschaft (Nationalpark), den Erhalt der Ressourcen, der Zusammensetzung der Bevölkerung, der zu wahrenen Stadtgestalt mit dem bestehenden Verkehrssystem, der notwendigen Infrastruktur und der insularen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt als Nordseeheilbad. Das

beinhaltet ein breites Quartierangebot für die Gäste sowie ein attraktives touristisches Ferien- und Freizeitangebot.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sich ausschließlich am Bestand orientiert. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

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

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, finden Beachtung. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um einen bebauten Siedlungsrandbereich. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

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

## **Verfahrensvermerke**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Februar 2019

gez. Kreutz

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

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen.

Borkum, den 19. Juli 2019

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Lübben

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11A „Süddünen“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister