

Stadt Borkum

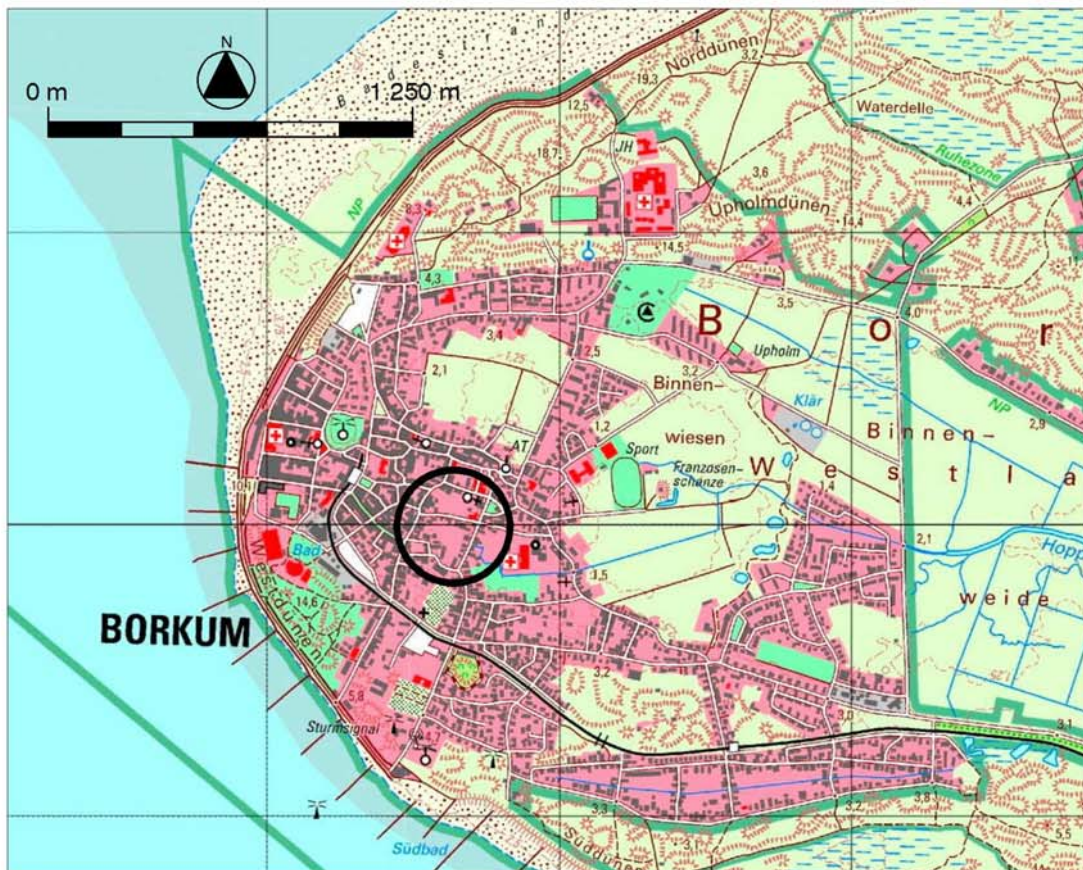
Bebauungsplan Nr. 21

"Gartenstraße"

2. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover
☎ (05 11) 21 34 98 88
Fax (05 11) 45 34 40
E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Konzeptionelle Grundlage der Planung	5
4. Begrifflichkeiten	9
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	10
7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans	10
8. Geschichtliche Entwicklung der Insel	11
9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur	12
10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	12
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung	13
II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans	14
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	14
2. Altlasten	17
3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen	18
III. Begründung der Festsetzungen	19
1. Art der baulichen Nutzung	19
2. Maß der baulichen Nutzung	27
3. Örtliche Bauvorschrift	29
4. Erhaltungssatzung	36
5. Verkehrsflächen	37
6. Grünflächen, Erhaltungsbindungen	38
7. Städtebauliche Werte	39
IV. Durchführung des Bebauungsplans	39
1. Bodenordnende Maßnahmen	39
2. Kosten der Stadt Borkum	39
3. Auswirkungen	39
V. Nachrichtliche Übernahmen	40
1. Wasserschutzgebiet	40
2. Richtfunktrasse	40
3. Baudenkmale	40
4. Bodenfunde	41
VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	41
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	41

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	42
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	42
4. Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes	42
5. Belange der Wirtschaft	42
VII. Abwägung: Umweltbelange	42
VIII. Abwägung: private Belange	44
IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	45
Verfahrensvermerke	47

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“, 2. Änderung ist Teil des historischen Ortskerns der Stadt Borkum.

Der Änderungsbereich liegt östlich Neue Straße zwischen dem Rektor-Meyer-Pfad, der Süderstraße und dem Süderpfad bis zum Wiesenweg/Schulgang.

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 „Bruchteilseigentum“ 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 „Bruchteilseigentum“ veräußert. Anders als bei dem üblichen Kauf einer Eigentumswohnung erwerben die Käufer nicht die reale einzelne Wohnung, sondern einen ideellen Anteil am gesamten Haus mit allen Wohnungen. Mit diesem Konstrukt des Bruchteilseigentums umgehen Investoren die Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB.

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

Durch den bevorzugten Bau von Ferienwohnungen reagiert der Wohnungsmarkt nicht auf den stetigen Bedarf nach Dauerwohnungen. Hier stehen ausschließlich wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Ferienwohnungen sind deutlich gewinnbringender als Dauerwohnungen.

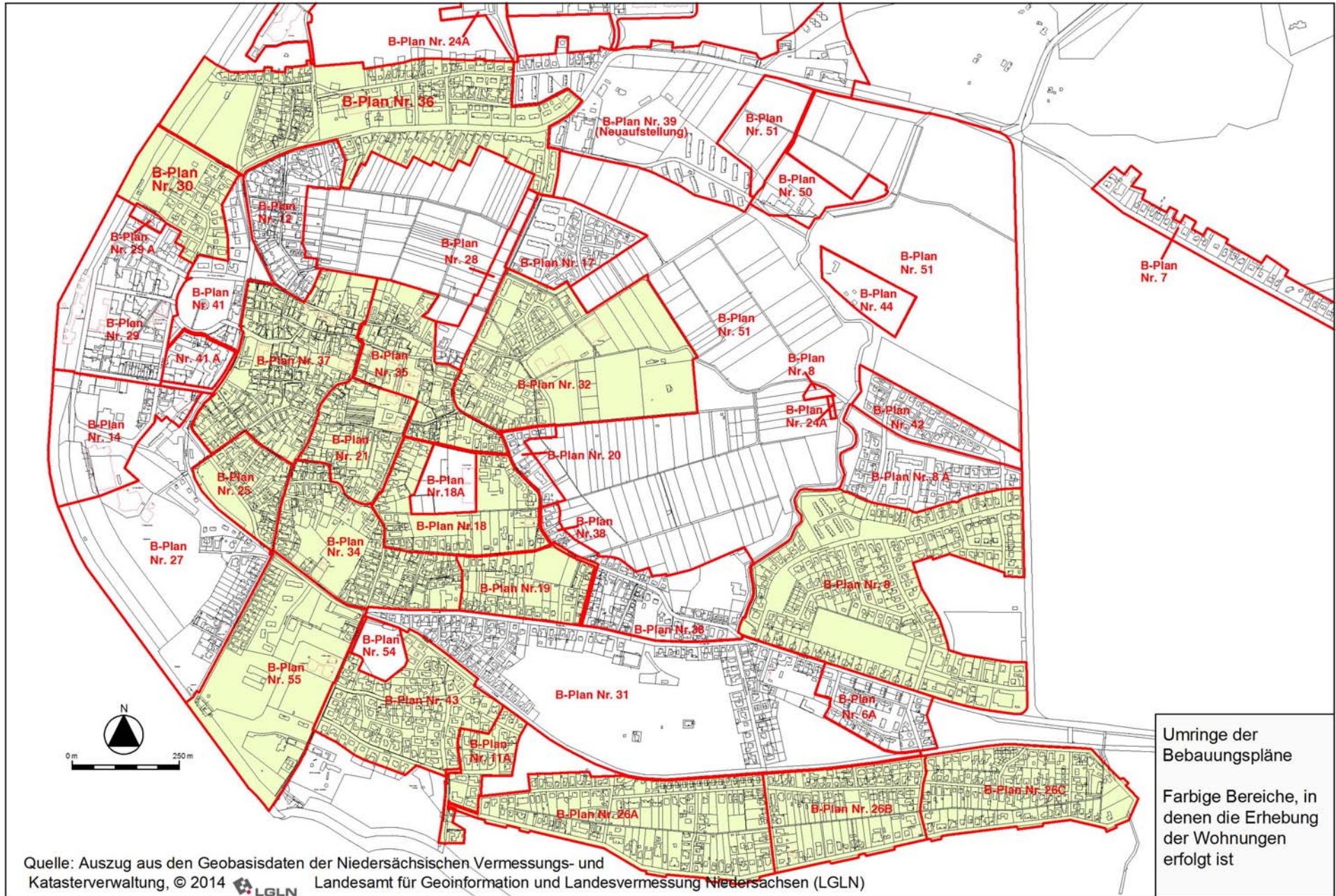
Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept der Dorferneuerungsplanung enthält Orientierungshilfen im Sinne eines Leitbildes und formuliert konkrete Handlungsansätze und Entwicklungsmaßnahmen für das Planungsgebiet der Dorferneuerungsplanung. Soweit die Planungsansätze des Leitbildes für die Bauleitplanung relevant sind, werden diese berücksichtigt. Die Dorferneuerungsplanung wurde von der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden, ausgearbeitet. Außerdem sollen die Baustruktur und die Baugestaltung im historischen Ortskern erhalten bleiben. Dafür wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) neu gefasst.

3. Konzeptionelle Grundlage der Planung

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

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

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



Auswertung der Erhebungsbögen im Ortskern							
B-Plan Nr.	Erhebungs- zeitraum	Erhebungs- ergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbst- genutzte Wohnungen	Miet- wohnungen	Ferien- wohnungen	%-Anteil der Ferien- wohnungen
18	Herbst 2011	100	132	46	13	73	55%
19	Frühjahr 2011	100	89	36	5	48	54%
21	Mai 2014	100	104	34	9	61	59%
25	Mai 2014	100	128	33	13	82	64%
34	Juni 2016	100	285	62	55	167	59 %
35	Juni 2016	100	241	50	36	155	64 %
37	Sept. 2015	100	666	115	84	467	70 %

Auswertung der Erhebungsbögen in den Siedlungsrandbereichen							
B-Plan Nr.	Erhebungs- zeitraum	Erhebungs- ergebnis in %	Anzahl Wohnungen insgesamt	Selbst- genutzte Wohnungen	Miet- wohnungen	Ferien- wohnungen	%-Anteil der Ferien- wohnungen
8	September 2015	100	350	159	72	119	34 %
11A	Winter 2013	100	93	28	4	61	66 %
26A	Frühjahr 2016	100	366	50	40	276	75 %
26B	Frühjahr 2016	100	235	32	33	170	72 %
26C	Juni 2016	100	213	54	37	122	58 %
30	Herbst 2011	100	102	13	15	74	66 %
32	Frühjahr 2016	rd. 60	72	12	19	41	57 %
36	Mai 2014	rd. 84	274	76	14	184	73 %
43	Frühjahr 2011	100	253	83	11	159	63 %
55	Sommer 2012	100	89	21	2	66	74 %

Aufgrund der flächigen Erfassung der Vielzahl an Daten liegen diese wie beim Bebauungsplan Nr. 18, 2. Änderung, Nr. 19, 3. Änderung, Nr. 30, 2. Änderung und Nr. 43, 2. Änderung schon einige Jahre (2011) zurück, sind aber immer noch repräsentativ. Damit sind diese Befragungen in etwa 45 % des gesamten Siedlungsbereiches durchgeführt worden, so dass an Hand dieser Ergebnisse festgestellt werden kann, dass der Anteil an Ferienwohnungen zu dem gesamten Wohnungsbestand zu hoch ausfällt. Danach liegt der Anteil der Ferienwohnungen im Ortskern zwischen 55 % und 70 % und in den Siedlungsrandbereichen zwischen 35% und 75 %.

Darüber hinaus ist die Bestandserhebung für die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 12 eingeleitet worden.

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

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

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

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

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

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

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

Um dieses Ziel auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

4. Begrifflichkeiten

Die nachfolgenden „Begriffe“ werden hier im Einzelnen erläutert, um Missverständnisse bei der Begrifflichkeit der getroffenen Festsetzungen von vornherein auszuschließen und eine eindeutige Zuordnung zu erreichen. Für die Begriffe soll es keine unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten geben. Sie werden in der 2. Änderung und der Begründung verwendet.

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

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

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

Beherbergungsbetriebe: 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, entweder weil dies nach der Art der Räumlichkeiten gar nicht möglich ist, oder weil die Inanspruchnahme beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung prägt.

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

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

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

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

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

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ als Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ dargestellt.

Eingelagert in die Sonderbauflächen sind Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung. Im Nordosten im Bereich Rektor-Meyer-Pfad/Schulgang/Wiesenweg sind Flächen für den Gemeinbedarf. Es handelt sich dabei um Flächen der Grundschule und der evangelisch reformierten Kirche.

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. 21 „Gartenstraße“. Er ist am 01.07.1983 rechtsverbindlich geworden. Mit der 1. Änderung wurde der gesamte ursprüngliche Bebauungsplan überarbeitet. Die 1. Änderung ist seit dem 15.01.1993 rechtswirksam. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gartenstraße“.

7. Allgemeine Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist es, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf den zunehmenden Verlust von Dauerwohnraum für Inselbewohner zu Gunsten von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Insel Borkum zu reagieren. Der Erhalt einer „gesunden“ Bevölkerungsstruktur mit einem ausgewogenen Verhältnis von Unterkünften für Feriengäste sowie Dauerwohnungen für Inselbewohner sind städtebaulich von großer Bedeutung. Ebenso soll die bestehende Nutzungsdichte und -struktur gewahrt und abgesichert werden. Darüber hinaus soll der historische Ortskern mit seiner besonderen städtebaulichen Eigenschaft und Gestalt erhalten werden.

Zweck der 2. Änderung ist der Erhalt bzw. die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses an Wohnraum für Inselbewohner sowie Unterkünften für Gäste und Personal. Durch baugestalterische Vorgaben soll die ortstypische Inselbebauung in der sich darstellenden Form und Ausprägung gewährleistet werden.

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

8. Geschichtliche Entwicklung der Insel

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

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

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

Seit einigen Jahren wird aufgrund des am 20. Mai 1987 ergangenen Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg - 1A 124/86 - und der darauf basierenden Genehmigungspraxis des Landkreises Leer auch das gewerbsmäßige Vermieten von Ferienwohnungen planungsrechtlich als Beherbergungsgewerbe beurteilt. Diese veränderte Rechtsanwendung führte in den letzten Jahren erneut zu einem verstärkten Bau von Ferienwohnungen. Da das Schaffen von Wohneigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgrund der Satzungen gemäß § 22 BauGB nach wie vor nicht möglich ist, werden Ferienwohnungen in Beherbergungsbetrieben neuerdings über so genanntes „Bruchteileigentum“ eigentumsrechtlich verselbständigt und überwiegend an Auswärtige verkauft. Auch wenn durch entsprechende Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen eine permanente Vermietung an

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

9. Erhalt und Steuerung der Insel- und Bevölkerungsstruktur

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

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

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

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch den Rektor-Meyer-Pfad,
- im Osten durch den Wiesenweg sowie den Schulgang,
- im Süden durch den Süderpfad und die Süderstraße und
- im Westen durch die Neue Straße.

Der Änderungsbereich setzt sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Der Bereich westlich des Wiesenweges und des Schulgangs ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Hier befinden sich eine Kirche und eine Schule. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wird von allen Seiten von Bebauungsplänen umgrenzt.

Die angrenzenden Bebauungspläne weisen ebenfalls SO-Gebiete aus. Es gibt aber auch Flächen für Gemeinbedarf Kirche und Schule. Nur der im Westen anschließende Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“, 3. Änderung setzt nördlich der Franz-Habich-Straße besondere Wohngebiete (WB) fest. In dem nordöstlichen Bereich grenzt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Grundschule“ an, die östlich Schulgang allgemeine Wohngebiete (WA)

festsetzt. 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 2. 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 2. 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 werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird und weniger als 20.000 m² beträgt. Bei der Größe des Änderungsbereiches von 4,81 ha und den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) liegt die Größe der Grundfläche bei weniger als 20.000 m².

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

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

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

II. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 4,81 ha**.

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen im Änderungsbereich

Im Frühjahr 2013, Aktualisiert Sommer 2014 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um neben den Hotels, Pensionen und anderen touristischen Unterkünften auch die Nutzungsstruktur mit Läden, Dienstleistungsbetrieben u. a. zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme). Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die Standorte der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungen (ohne Bettenvermietung).

Bestandserfassung		
Straße	Haus-Nr.	Nutzung
Neue Straße	9	Borkumer Zeitung
	17	Bäckerei
	19	Fahrradverleih, Verkauf von Fleisch und Wurst, Mode
	29	Modehaus, Bettenstudio, Wäscherei
Wiesenweg	18	Agentur für Arbeit, Planungsbüro

Lage auf der Insel

Der Änderungsbereich ist Teil des historischen Ortskerns. Die Bebauung auf der Ostseite der Neue Straße zeichnet sich überwiegend durch eine zweigeschossige offene Bauweise aus. Die Dachgeschosse sind weitestgehend ausgebaut. Nur das Gebäude Neue Straße Haus-Nr. 21 im Einmündungsbereich in die Gartenstraße hat drei Geschosse. Die übrige Bebauung ist eingeschossig.



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

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

Im Bereich der Neue Straße in den Gebäuden Haus-Nr. 15, 23 und 27 sowie Rektor-Meyer-Pfad Haus-Nr. 4 sind Hotels und Pensionen. Im Änderungsbereich gibt es eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen. Im Rektor-Meyer-Pfad Haus-Nr. 2 ist das Personal der Bundesknappschaft See-Bahn untergebracht. Daneben gibt es auch Gebäude mit selbst genutzten Wohnungen und Mietwohnungen. Diese Dauerwohnungen stehen den Personen zur Verfügung, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel haben. Im Verlauf der „Neue Straße“ sind einige Läden sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Der nordöstliche Teil ist durch die ev. ref. Kirche mit dem Gemeindehaus geprägt. In dem Eckbereich Rektor-Meyer-Pfad / Schulgang befindet sich das Gelände der Grundschule mit der Turnhalle.

Die überwiegende Bebauung ist nach 1945 entstanden. Die Bebauung im Verlauf der Neue Straße und Süderstraße und punktuell in der Gartenstraße und dem Rektor-Meyer-Pfad entstand in der Zeit von 1871 – 1918, auch vereinzelt bis 1945 (Quelle: Dorferneuerung Gebäudealter, Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden).

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es keine Baulücken mehr. Die letzte wurde vor rd. 2 Jahren geschlossen. Es handelt sich dabei um den Lückenschluss auf den Flurstücken 159/3, 159/4 und 195/5 südlich der Gartenstraße mit der Haus-Nr. 8.

Aktuelle Vegetation

Nach der Auswertung der Bestandskartierung der Dorferneuerungsplanung (Grünstruktur, Karte 4 und 5) ist der Änderungsbereich durch einen hohen Anteil an Grünflächen bestimmt. Diese Freiräume, die wie Inseln in mitten der straßenbegleitenden Bebauung liegen, haben für das Ortsbild einen bedeutenden Stellenwert. Sie stellen sich nördlich der Gartenstraße als Bauern- und Nutzgärten dar. Diese historische Flächennutzung hat einen bedeutenden ortsbildprägenden Charakter, der in dieser Form erhalten werden sollte. Südlich der Bebauung Rektor-Meyer-Pfad Haus-Nr. 2 und 4 und östlich der Neue Straße Haus-Nr. 9A sind Ziergärten mit Fichten und mit einem hohen Strauch- und Baumbestand. Westlich der ev. ref. Kirche ist eine grundstücksbegrenzende Baumreihe. Ansonsten gibt es auf dem Kirchengrundstück einen hohen Anteil an Bäumen mit unterschiedlicher Kronenausbildung.

Südlich der Gartenstraße stellen sich die Freiflächen als Ziergärten oder Scherrasenflächen dar. Ortsbildprägend sind hier die Baumreihe an der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 159/1. Auch ist der hohe Anteil von kleinkronigen Bäumen von Bedeutung.

Die Gartenstraße als West-Ostverbindung vom Altstadtgebiet in die freie offene Landschaft ist auch eine Achse mit fremdenverkehrlicher Bedeutung. Die Baum- und Vegetationsbestände sind bedeutend für die Arten- und Lebensgemeinschaften und haben dazu noch einen bedeutenden Eindruck auf das abwechslungsreiche Stadtbild von Borkum.

Boden/Geländeverhältnisse

Im Änderungsbereich stehen im Wesentlichen sandige, vergleichsweise kalkarme Humusböden auf undurchlässigem Ton an. Das Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,7 bis 3,7 m üNN. Der tiefste Punkt liegt an der westlichen Grenze des Kirchgrundstücks am Rektor-Meyer-Pfad bei 2,7 m üNN. Der nordöstliche Teil weist im Eckpunkt Rektor-Meyer-Pfad / Schulgang eine Höhe von 3,7 m üNN aus.

Grund- und Oberflächenwasser

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

Luft/Klima

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

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

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

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

Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es drei denkmalgeschützte Ensembles. Darüber hinaus sind das Gebäude Rektor-Meyer-Pfad Haus-Nr. 4 sowie die ev. ref. Kirche Baudenkmale. Die Einfriedungen (Rieme) zum Straßenrand am Süderpfad Haus-Nr. 1 und Süderstraße Haus-Nr. 17 sowie 19 sind denkmalgeschützt.

Außerdem gibt es entsprechend der Dorferneuerungsplanung (Karte Baustruktur) ortsbildtypische Gebäude an der Süderstraße Haus-Nr. 7 und Nr. 11 sowie Wiesenweg Haus-Nr. 16. Ortsbildprägend ist die Bebauung Wiesenweg Haus-Nr. 18 und der Altbau des Gebäudes Gartenstraße Haus-Nr. 6 (Westseite). Diese denkmalgeschützte, ortsbildtypische und –prägende Bebauung hat eine besondere Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Borkum. Sie ist charakteristisch für die historische Altstadt (Quelle: Dorferneuerung Gebäudealter).

Die historischen Gebäude zeichnen sich durch ihre Maßstäblichkeit, Proportionen der Gebäude zu einander (Gebäudehöhe/Dachform) und der Material- und Farbwahl positiv auf das allgemeine Ortsbild aus. Die neuere Bebauung in der Gartenstraße und dem Wiesenweg hat sich in Teilen der inseltypischen Bebauung angepasst.

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

2. Altlasten

Altlasten

Nach den Informationen, die die Stadt Borkum und der Landkreis Leer besitzen, sind Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen

etc. zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Abfallrechtliche Belange

Bei der Durchführung von Vorhaben unterliegen anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Leer in der jeweils gültigen Fassung.

3. Auswertung der Anzahl der Wohnungen

Parallel zu den gewerblichen Nutzungen hat die Stadt im Herbst 2011/Frühjahr 2012, aktualisiert im Frühjahr 2014, 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% Erhebung bis Mai 2014) ist folgendes festzustellen:

- 104 Wohnungen insgesamt davon
- 34 selbstgenutzte Wohnungen,
- 9 Mietwohnungen und
- 61 Ferienwohnungen.

Danach beträgt der Anteil von Ferienwohnungen 59 % im Änderungsbereich, wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil davon Zweitwohnungen sind, die dem Fremdenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen (32 %) und Mietwohnungen (9 %) beträgt danach 41 %. Festzustellen ist, dass hier bereits ein städtebaulich unerwünschtes Zurückdrängen an Dauerwohnraum für Inselbewohner eingesetzt hat und damit ein Eingriff in die „gesunde“ Bevölkerungsstruktur erfolgt ist. Diese Verhältnisse müssen zu Gunsten der Inselbevölkerung verbessert werden.

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

Anmerkung: Die Auswertung der Erhebungsbögen ist in Form einer Tabelle zusammengefasst. In der Tabelle steht für jedes bewohnte Gebäude (z. B. Gartenstraße Haus-Nr. 6) die spezielle Art der Nutzung des Gebäudes, sofern diese von der Wohnnutzung abweicht. Außerdem wurde die Anzahl der Wohnungen insgesamt ermittelt sowie davon die Anzahl der Ferienwohnungen, selbstgenutzter Wohnungen und die sonstigen Wohnungen (Mietwohnungen).

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

III. Begründung der Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ deckt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 vollständig ab.

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 mit den daraus resultierenden Zielen zur Sicherung des Nordseeheilbades als Fremdenverkehrsort.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 setzt die wesentlichen Teile des Änderungsbereiches als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Diese Zielvorgabe hat weiterhin Bestand und deshalb wird hier in der 2. Änderung das SO-Gebiet übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden nunmehr feingliedriger gefasst, damit sie den planungsrechtlichen Zielen entsprechen.

In dem Urteil des Nds. OVG vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 wird deutlich herausgestellt (Zitat): „Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der Dauerwohnnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. Mit diesem Ansatz wird der Gebietscharakter hinreichend deutlich bestimmt; zugleich unterscheidet sich das Sondergebiet wesentlich von den Gebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO.

Im Änderungsbereich handelt es sich um eine gewachsene Mischung aus Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben und Dauerwohnungen aber auch Zweitwohnungen sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie um Räumlichkeiten für freie Berufe.

In den sonstigen Sondergebieten SO1, SO1.1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ sind zulässig:

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

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

Insoweit ist die Stadt der Überzeugung, dass die Insel mittlerweile über eine ausreichende Anzahl von Ferienwohnungen, die eine „autarke“ Lebensführung ermöglichen, verfügt. Der Bestand vorhandener Ferienwohnungen soll demzufolge festgeschrieben und neue

Ferienwohnungen nicht mehr zugelassen werden. Zweitwohnungen, die nur sporadisch von den Eigentümern genutzt werden, stehen dem Fremdenverkehr nur marginal zur Verfügung; sie sind zukünftig nicht mehr zuzulassen.

In diesen Beherbergungsbetrieben (Hotels, Pensionen) sind nur Zimmer, Appartements und Suiten jeweils ohne Küchen bzw. Kochgelegenheiten zulässig. Abstellräume jedweder Art sind unzulässig.

Die zulässige Art und Form von Beherbergungsbetrieben hat sich aufgrund des Urteils des Nds. OVG vom 18.09.2014 (Az.: 1KN 123/12) gefestigt (Zitat):

„Ein Beherbergungsbetrieb stellt Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung, die zur Erzielung von Einkünften an einen wechselnden Personenkreis vermietet werden.“

Entsprechend der bestehenden Nutzung sollen auch zukünftig nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebieten **SO1 und SO2 mit Ausnahme von SO1.1** zulässig sein.

Für die Auslegung des Begriffs **kleiner Betrieb** kommt es auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Bedeutung in der konkreten Örtlichkeit an. Für die Einstufung als Beherbergungsbetrieb „klein“ kann die Anzahl der durchschnittlichen Bettenzahl sehr fließend sein. Ein kleiner Beherbergungsbetrieb kann noch für die Unterbringung von 20 bis 25 Gästen gelten, so das OVG Lüneburg vom 17.07.1979 – VI A 124/78. In einem weiteren Urteil ist offen geblieben, ob ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit 30 Betten noch als klein einzustufen ist. Die Bettenzahl ist eine mögliche, nicht aber zwingende Messgröße. Bei der Bestimmung der Anzahl der Betten ist die Gebietsverträglichkeit entscheidend. In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni - Betriebe) ohne Verabreichung warmer Mahlzeiten, Gastehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienapartments und -wohnungen. Mit der Einschränkung „kleine“ wird eine der allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 BauNVO – nämlich der Tatbestand Umfang als generelle Beschränkung im Hinblick auf die Eigenart des reinen Wohngebietes – vorweggenommen. Die Frage, ob der Betrieb klein ist, kann nur im Einzelfall insbesondere hinsichtlich des für das Wohngebiet festzusetzenden Nutzungsmaßes entschieden werden. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes im allgemeinen bedeuten, größere Hotelbetriebe, die aber aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit der hier inselprägenden kleinteiligen Struktur in diesem Änderungsbereich mit Ausnahme im SO1.1 nicht zulässig sein sollen.

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. Auch Ferienwohnungen mit ihrer Terrassen- und Balkonnutzung bringen eine höhere Störung, weil Feriengäste die Abend- und frühen Nachtstunden länger nutzen können als die arbeitende Wohnbevölkerung.

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

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Im Verlauf des Rektor-Meyer-Pfades gibt es einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit 36 Betten. Nach der vorgenannten Rechtsprechung (OVG Lüneburg v. 17.07.1979) handelt es sich bei der Größenordnung dieses Betriebes um einen Grenzfall. Deshalb wird zur Rechtssicherheit dieses Beherbergungsbetriebes das Einstufen als „klein“ weggelassen. Im SO1.1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, wobei die Form und Ausstattung die Festsetzung eines kleinen Betriebes des Beherbergungsgewerbes entsprechen muss. Damit ist der Sicherung dieses Betriebes Rechnung getragen worden.

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

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 sollen zwei Wohnungen (Dauerwohnungen) in einem Wohngebäude zur Deckung des Bedarfs an Dauerwohnraum für die Inselbewohner zulässig sein. Es sollen aber weiterhin mindestens zwei Dauerwohnungen zulässig sein.

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

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf das Baugrundstück bzw. auf die festgesetzte Mindestgröße des Baugrundstücks abgestellt. Dabei ist das Ziel der Stadt keine Zwischenlösungen zuzulassen. Bei einer doppelten oder mehrfachen Mindestgröße der Baugrundstücke ist dann auch dementsprechend eine doppelte oder mehrfache Anzahl der Dauerwohnungen zulässig. Das bedeutet, dass bei einem 500 m² großen Baugrundstück bei der festgesetzten Mindestgröße von 600 m² auch nur zwei Dauerwohnungen Bestand haben; bei mehr als 1.000 m² Grundstücksgröße wären somit maximal vier Wohnungen zulässig.

Das bedeutet, dass auf dem Grundstück von 1.000 m² auch nur drei Wohnungen errichtet werden können. In Abhängigkeit der Mindestgröße der Baugrundstücke ist somit eine ungerade Anzahl an Dauerwohnungen zulässig.

Diese Festsetzung ist eindeutig und hat zur Folge, dass im ungünstigsten Fall es bei einem 1 m² mehr eine bessere Ausnutzung des Grundstücks erreicht ist. Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke ist nicht verhandelbar.

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

Die bestehenden Nutzungen sollen auch zukünftig im Rahmen des Bestandsschutzes fortgeführt werden können. Erst bei Neubau eines Wohngebäudes ist die festgesetzte Anzahl mit zwei Dauerwohnungen einzuhalten. Davon ausgenommen sind die Fälle, in denen durch Ereignisse, die nicht durch das menschliche Eingreifen entstanden sind: **Gebäude sind durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse vollständig zerstört worden (analog § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Nur dann darf in dem Neubau wieder die bestandene Anzahl an Wohnungen des zerstörten Gebäudes neu errichtet werden.** Bei solchen Extremfällen findet die Regelung „nur 2 Wohnungen (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. 25 von 1990 hatte somit ca. 25 Jahre Gültigkeit. Er setzte die Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Gebäude überwiegend mit zwei fest. Ausnahmen bestehen nur für die Gebäude Neue Straße Haus-Nr. 34, 36, 38, 40, 42, 44, 44a, 46 und 48. Hier sind 4 Wo 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 10.08.2015 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 Anteils von 59 % an bestehenden Ferienwohnungen entspricht es der planerischen Konzeption der Stadt keine neuen Ferienwohnungen zu zulassen (vgl. die Abschnitte I.3., Seite 5 ff. und II. 3., Seite 18). 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. Sie unterliegen aber teilweise nicht dem Bestandsschutz. Nicht bestandsgeschützte Ferienwohnungen sind aber städtebaulich vertretbar. Sie genießen einen Vertrauensschutz. Ihre „Beseitigung“ würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Sie entsprechen aber dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB mit der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das ist hier der Fall, da es sich um den überwiegend bebauten Siedlungsrandbereich handelt.

Die Möglichkeit über eine Art Härteklausel 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 10.08.2015 nachweislich vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zulässig ist. Das gilt aber nur für Ferienwohnungen, die die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Nds. Bauordnung (NBauO) erfüllen.

Der 10.08.2015 wurde als Stichtag gewählt, weil dass das Datum des Verwaltungsausschusses zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war. Im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurf wurde insbesondere in dem davor liegenden Bauausschuss die Sicherung der bis zu dem Zeitpunkt bestehenden Ferienwohnungen eingehend diskutiert. Aufbauend auf dem damit festgelegten Bestandsschutz sind Erweiterungen und Änderungen vorhandener Ferienwohnungen zulässig.

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

Die Ferienwohnungen sind vorhanden, sind aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, verursachen keine Immissionskonflikte innerhalb der Gesamtsituation. Die allgemeine Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ im SO1, SO1.1 und SO2 wird dadurch bestätigt.

- **Ferienwohnungen in Dauerwohnungen umzuwandeln**

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

Im SO1, SO1.1 und SO2 sind ausnahmsweise zulässig:

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

Als Ergänzungsnutzungen könnten diese Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur im historischen Ortskerns erhöhen. Die Räumlichkeiten fügen sich in die vorhandene Nutzung ein. Sie ist mit der schutzwürdigen Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung vereinbar.

Da Einrichtungen für sportliche Zwecke sehr flächenintensiv sind, wird auf ihre Zulässigkeit im historischen Ortskern verzichtet.

Darüber hinaus sind im SO1 ausnahmsweise zulässig:

- **Räume für freie Berufe**

Entsprechend der Bestandsaufnahme gibt es in diesem Teil des Änderungsbereiches Räume für Freischaffende. Diese sollen auch in Zukunft gesichert werden. Aufgrund dieser hier vorzufindenden Nutzungsstruktur soll dies aber auf Räume beschränkt bleiben. 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.

Darüber hinaus sind im SO2 ausnahmsweise zulässig:

- **Schank- und Speisewirtschaften**

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

Im Verlauf der Neue Straße gehören Schank- und Speisewirtschaften seit jeher zum allgemeinen Straßenbild. Diese Nutzungsstrukturen sollen an diesem Standort gesichert werden. Es handelt sich hierbei um eine Ergänzung zu der vielfältigen Ladennutzung und den eingestreuten Schank- und Speisewirtschaften. Es soll aber im Einzelfall entschieden werden können, ob bei Neueinrichtungen an dem Standort eine positive Entscheidung weiterhin möglich ist. Dies begründet sich aus dem Störungsgrad solcher Anlagen. Deshalb sind im **SO2** Schank- und Speisewirtschaften **ausnahmsweise zulässig**.

- **Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²**

Zur Erhaltung der kleinteiligen Größenordnung entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung dieser Kleinstadt sind Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig. Sie befinden sich ausschließlich im Verlauf der Neue Straße mit einem breiten Branchenmix. Diese sichern die Nutzungsvielfalt und –dichte innerhalb des historischen Ortskerns. Die festgesetzte Verkaufsfläche entspricht der heutigen bestandsüblichen Größe der Verkaufsflächen. Darüber hinaus würden größere Verkaufsflächen die Klein-

maßstäblichkeit dieses Fremdenverkehrsortes mit dem vorgehaltenen Branchenmix nicht entsprechen.

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

Eine Kleinstadt wie Borkum mit gut 5.200 Einwohnern müssen keine Geschäfte mit großen Verkaufsflächen vorgehalten werden. Auch nicht vor dem Hintergrund als Touristenmagnet insbesondere in der wärmeren Jahreszeit. Ziel ist es einen breiten Branchenmix in kleinen Läden zu erreichen. Auch wird die Erlebbarkeit der Fußgängerzonen mit den Läden unterschiedlicher Auslagen, der Lokalitäten vom Schnellimbiss bis zum gehobenen Restaurant gestärkt und hat damit seine besondere Attraktivität.

Auch das Angebot von Waren, Gütern und Dienstleistungen mit dem punktuellen Gaststättenangebot stärkt die sogenannte „Laufstrecke“ innerhalb des historischen Ortskerns, wie Neue Straße und Süderstraße. Diese Konzentration von Verkaufsstellen unterschiedlicher Struktur hat sich auch im Hinblick als Fremdenverkehrsstandort bewährt und gilt auch als Leitbild für die Zukunft. Das entspricht der konzeptionellen Grundlage bei der Festsetzung der Verkaufsflächen.

Diese ausnahmsweise zulässige Festsetzung der Ladennutzung **im SO2** ist notwendig, um im Einzelfall wegen des möglichen Störungsgrades reagieren zu können.

- **Gebäude und Räume für freie Berufe**

Die genannten Nutzungen sind punktuell ebenfalls im Änderungsbereich vorhanden. Diese Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur im historischen Ortskern mit den Kur- und Heileinrichtungen und andere ansässige Freiberufler soll auch in Zukunft beibehalten bleiben. 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.

- **Nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**

Im SO2 sind nicht störende Handwerksbetriebe punktuell verteilt. Es handelt sich dabei um die ortstypischen kleinen Betriebe wie Fahrradverleih u. -reparatur, Wäscherei u. ä. Diese sind seit Jahrzehnten innerhalb der gewachsenen Ortslage vorhanden. Sie ergänzen das Nutzungsangebot in kurzer fußläufiger Entfernung der hier wohnenden Bevölkerung aber auch der Gäste. Unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach der BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig, wobei nicht störende Handwerksbetriebe auch ausnahmsweise in einem reinen Wohngebiet (WR) zulässig sind. Es handelt sich damit um eine verträgliche Nutzung, die

auch mit dem Wohnen in Kurgebieten, Gebiete für die Fremdenbeherbergung vereinbar sind.

Zu den (sonstigen) Gewerbebetrieben gehört im planungsrechtlichen Sinne auch die Vermietung einzelner Ferienwohnungen zur Erzielung von Einkünften. Solche Gewerbebetriebe, die einem Beherbergungsbetrieb ähneln oder vergleichbar sind, fallen nicht darunter und sind damit nicht zulässig.

Im SO1, SO1.1 und SO2 sind unzulässig:

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

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

- **Ferienwohnungen und Zweitwohnungen**

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

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

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

Sie sollen innerhalb des 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 orientiert sich am Bestand der baulichen Anlagen. Festzustellen ist aber, dass im Rektor-Meyer-Pfad und Neue Straße punktuell Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) festgesetzt sind, die nicht den baulichen Bestand erfassen. Das städtebauliche Ziel ist, den Bestand zu sichern, deshalb erfolgte eine generelle Überprüfung der GRZ dieser Grundstücke. Vgl. dazu die Tabelle „Ermittlung der GRZ“. Die GFZ wurde bei den Fällen einer Überschreitung der GRZ ebenfalls behandelt.

Tabelle zur Ermittlung der GRZ

Straße	Haus-Nr.	Größe Flurstück (m²)	Größe Hauptgebäude (m²)	bestehende GRZ	festgesetzte GRZ (alt)	Differenz	festgesetzte GRZ (neu)
Neue Straße	9+9a	1.210	621	0,51	0,50	-0,01	0,5
Neue Straße	11	462	280	0,61	0,50	-0,11	0,6
Neue Straße	13	459	229	0,50	0,50	0,00	0,6
Neue Straße	15	800	490	0,61	0,50	-0,11	0,6
Rektor-Meyer-Pfad	2	1.566	795	0,51	0,50	-0,01	0,5
Rektor-Meyer-Pfad	4	1.006	416	0,41	0,40	-0,01	0,4

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

Aufgrund der geringen Größen der Baugrundstücke und der kleinteiligen Baustruktur insbesondere im unmittelbaren Ortskern wird ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus zugelassen. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann dieses Vortreten nur in geringem Ausmaß, dass in der Regel mit 0,3 m benannt wird, erfolgen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bleibt davon aber unberührt und ist weiterhin einzuhalten.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet.

In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festsetzung der Zwei-/ Dreigeschossigkeit wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 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.

Zur Erhaltung der Grundstückstruktur innerhalb des **SO1, SO1.1 und SO2** war die Mindestgröße der Baugrundstücke bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 festgesetzt. Diese Festsetzung ist in der 2. Änderung übernommen worden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen sollen folgende Planungsziele gewährleistet bleiben:

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

Alle Grundstücke, die vor Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 die zulässige Mindestgröße unterschreiten, haben Bestandsschutz.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 war flächendeckend eine „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Situation und den gesetzten städtebaulichen Zielen einer Einzelhausbebauung wird die Bauweise auf die bestehende Bebauung abgestellt. Deshalb wird entsprechend dem Bestand die „offene Bauweise, nur Einzelhäuser“ festgesetzt. Nur an der Süderstraße bei Haus-Nr. 7 und 9 sowie Haus-Nr. 19A und 19B (Neubau von 2011) gibt es Ausnahmen. Hier sind Doppelhäuser vorhanden, die somit auch entsprechend festgesetzt sind.

Im Bereich der Neue Straße Haus-Nr. 9 bis 17 und dem Gebäude Rektor-Meyer-Pfad Haus-Nr. 2 handelt es sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten der Bebauung nicht eindeutig um offene Bauweise, da die seitlichen Grenzabstände geringer bemessen sind, als es baurechtlich zulässig wäre. Aufgrund dieser Situation ist zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 5 NBauO wird zugelassen, dass der seitliche Grenzabstand („Bauwich“) verringert werden kann, wenn die besondere baugestalterische oder städtebauliche Absicht darin besteht, dass zum einen das historische Ortsbild im Sinne des Denkmalschutzes erhalten bleiben soll und zum anderen neue Gebäudeformen oder neuartige städtebauliche Strukturen geschaffen werden können. Diese Besonderheit bezieht sich nur auf den o. g. Bereich Neue Straße / Rektor-Meyer-Pfad, so dass auch hier nur die textliche Festsetzung Anwendung findet.

Es sollte nicht unerwähnt bleiben, dass Räume, die vom Bauwich aus belichtet werden, eine Einschränkung der Wohnqualität hinnehmen müssen. Bei der Grundrissgestaltung von neuen Gebäuden ist darauf besonders zu achten. Das Problem des Fenster- und Lichtrechts ist nicht Sache des Bebauungsplans. Es wird vielmehr durch das Bauordnungsrecht (NBauO) und das Nachbarrecht geregelt.

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.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorgartenbereich Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zugelassen. Zulässig sind hier jedoch ein nicht überdachter Einstellplatz, Einfriedungen und Terrassennutzungen ohne feste Bauten.

Bei einem größeren Abstand von 5 m zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie können Garagen und Nebenanlagen hinter dieser 5 m-Linie errichtet werden. Ziel ist es, den Vorgarten in einer gewissen Breite als Erlebnisraum auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten, um dort begrünte Flächen als Vorgärten zu erhalten bzw. zu schaffen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterstützen das Ziel, die Freiflächen der Baugrundstücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken und insbesondere hinteren Grundstücksteilen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden können.

3. Örtliche Bauvorschrift

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ gibt es bereits eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie wird mit der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass das Erscheinungsbild des Ortskerns von Borkum erhalten bleibt.

Mit der durchgeführten Bestandsaufnahme im Frühjahr 2013, aktualisiert im Sommer 2014 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 Baupochen. Es handelt sich hierbei um den historischen Ortskerns, um die am Hauptstrand vorhandenen Bäderarchitektur und die Stadtrandbereiche. 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 zum historischen Ortskern. Die Gestaltungsideen der Stadt lassen sich für den Änderungsbereich hinreichend zuverlässig entnehmen.

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten und zur Hervorhebung bzw. Erhaltung der Eigenart oder des Eindrucks von Baudenkmalen, die in dieser Änderung in hoher Anzahl vorhanden sind, sind die Auswahl der Baustoffe und die Farbwahl der sichtbaren Bauteile von Wichtigkeit. Neben einer Vielzahl von Baudenkmalen gibt es einen hohen Anteil von ortsbildtypischen und -prägenden Gebäuden. Die wesentlichen Merkmale 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 an das historische Vorbild eine Attraktivitätssteigerung für den für die Stadt Borkum überaus wichtigen Fremdenverkehr einhergeht. Dies ist ein zulässiges städtebauliches Ziel wie in dem Urteil (Nds. OVG v. 18.09.2014 Az.: 1 KN 123/12) entschieden (Zitat):

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

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

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

Die örtliche Bauvorschrift nimmt die Ziele des Entwicklungskonzeptes der Dorferneuerungsplanung als Leitbild bei dieser Planung auf. Die getroffenen Festsetzungen erfolgten in Abstimmung mit der Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden, als Bearbeiter der Dorferneuerung Borkum und der Denkmalpflege des Landkreises Leer.

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,
- Veranden,
- Gestaltung von Fenstern,
- Außentreppen, Balkone,
- Vordächer,
- Antennen,
- Einstellplätze,

- Einfriedungen,
- Befestigte Flächen.

a) Material- und Farbauswahl

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

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

Seit 1875 verbreitete sich auf Borkum mit der Putzarchitektur eine völlig neue Gestaltungsrichtung. Zunächst erschien sie in spätklassizistischen Formen. Die Fenster wurden durch Brüstungsfelder und gerade Verdachungen hervorgehoben und die Fassaden durch aufgesetzte Gesimse, Lisenen und Eckquaderungen gegliedert. Die Dächer waren möglichst flach gehalten, um ein kubisches Erscheinungsbild zu erzielen. Die Stilrichtung wurde gern für den Bau von Pensionen und Hotels übernommen, bot sie doch die Möglichkeit, sich von der Konkurrenz abzuheben. In den folgenden Jahrzehnten wurden etliche Straßenfassaden nachträglich verputzt und auf diese Weise stilistisch modernisiert. Um 1885 gewann die Neorenaissance als Vorbild zusehends an Popularität. Die Bauten waren aber wesentlich plastischer modelliert und zeichneten sich durch den Verzicht auf Symmetrie und vorspringende Gebäudeteile wie Erker und Balkone aus. Fensterverdachungen wurden oft abwechselnd als Segment- und Dreiecksbögen ausgeführt. Auf Borkum orientierte man sich vorzugsweise an der niederländischen Renaissance und versah die geblinkerten Fassaden mit einer üppigen Putzgliederung.

Der **Teil A** beginnend mit der Bebauung Neue Straße Haus-Nr. 19 bis Rektor-Meyer-Pfad Haus-Nr. 4 ist überwiegend geprägt durch Putzbauten mit eingelagerten Gebäuden aus rotem Ziegelmauerwerk. Es gibt in der Neue Straße auch Gebäude, die im Erdgeschoss verputzt sind (z. B. Haus-Nr. 27) und ansonsten sich als Ziegelbauwerk darstellen. Die verputzten Flächen sind in hellen Farbtönen gehalten.

Im **Teil B** sind die Gebäude mit wenigen Ausnahmen aus rotem Ziegelmauerwerk errichtet worden. Das entspricht dem ursprünglichen Baumaterial auf Borkum.

Die Bebauung im Änderungsbereich ist durch Gebäude aus rotem Ziegelmauerwerk geprägt. Aber es gibt auch eine Vielzahl von Gebäuden die verputzt sind. Die verputzten Flächen sind in weißen oder elfenbein oder grauen Farbtönen zu streichen.

Zur Bestimmtheit der vorgegebenen Farben des Ziegelmauerwerks ist darauf hinzuweisen, dass die Farben den RAL-Farben zu entsprechen haben, diesen also gleich kommen müssen. Die Farbtöne lassen dabei durchaus inhomogene Steinchargen zu. Dass die Steine naturgemäß

keine vollkommen einheitliche Farboberfläche, wie etwa ein Lack, bilden können, ist eine Selbstverständlichkeit. Das OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 – kommt dabei zu folgendem Ergebnis (Zitat):

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

Bei der Gestaltung der Fassaden sind weder glänzende noch reflektierende Materialien wie Glasbausteine, Keramik, Aluminium, Kupfer etc. zulässig. Diese Materialien verfälschen den Gesamteindruck des Gebäudes und sind deshalb unzulässig.

Die Gebäude oder Gebäudeteile, die verputzt sind, müssen gestrichen werden. Hier sind die RAL Farbtöne weiß, grau oder beige zu verwenden. Dies sind die ortstypischen Farben. Sie sollen auch in Zukunft zur Erhaltung des Ortsbildes Verwendung finden. Durch die Vorgabe von RAL Farbtönen ist eine hinreichende Bestimmtheit für die Farbgebung des Ziegelmauerwerks als auch der zu streichenden Putzflächen vorgegeben. Von Wichtigkeit ist, dass alle Fassaden des Gebäudes in einem Farbton auszuführen sind, um ein einheitliches Bild zu erhalten. Zur Unterstützung zum Erhalt der Farbgebung sind die Putze in glatter Form auszuführen, dass minimiert die Verschmutzung der Fassade. Gliedernde Fassadenteile, die die Fenster- und Türeintrahmungen, gliedernde Geschossgesimse und Frieze u. a. können zur Unterstützung des Erscheinungsbildes farblich abgesetzt werden.

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.

Alle Be- und Entlüftungsanlagen, die von öffentlichen Räumen wahrgenommen werden können, sind so auszuführen, dass sie sich in die jeweiligen Außenwände integrieren. Das bedeutet, dass für diese Anlagen und Einrichtungen eine Farbwahl vorzunehmen ist, die keine spiegelnde Wirkung erzielen.

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

b) Dachformen und -farben

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

Zur Vermeidung störender Elemente ist entsprechend der bestehenden Dachform der Hauptgebäude - grundstücksbestimmende Gebäude auf den Baugrundstücken - das Sattel- und

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

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

Dachaufbauten sind nur ohne Drempel auszuführen. Das bedeutet, dass direkt oberhalb der Decke des Gebäudes die Fußfette zu legen ist, auf der dann die Sparren befestigt werden. Bei dieser Bauform soll es auch zukünftig bleiben und somit sind Drempel unzulässig.

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

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

c) Veranden

Im Verlauf der Neue Straße befinden sich einige Verandenvorbauten. Durch die Gepflogenheit, den Logierhäusern, Pensionen und Hotels Veranden vorzusetzen, welche als Speise- und bei schlechtem Wetter als Aufenthaltsraum dienten, wurden die Straßenräume innerhalb des alten Dorfes zusätzlich verengt. Die ortstypische Bezeichnung „Tente“ verweist auf die Frühzeit des Borkumer Tourismus: seit 1852 wurden die provisorischen Zelte durch die auch heute noch charakteristischen Leichtbauten aus technischem Fachwerk ersetzt. Die Vollverglasung der oberen Wandbereiche vermittelte das Gefühl, an dem begehrten Seeklima teilzuhaben und ermöglichte den gesellschaftlichen Kontakt zu anderen Gästen. An belebten Straßen errichtete man auch zweigeschossige Veranden, welche die ganze Fassade einnehmen konnten. Die touristische Nutzung wurde in das Obergeschoß verlegt und das Erdgeschoß diente Einzelhandelszwecken.

Zur Erhaltung der ehemals typischen Erscheinungsformen der Veranden in transparenter Leichtbauweise ist festgesetzt, dass die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen mindestens 40 % Glasflächen unter Beachtung der Feuersicherheit haben

müssen. Veranden sind aus Holz und Ziegel zu erstellen. Die Verwendung von Materialien und Farben ergeben sich aus den ortsbildtypischen Vorgaben, die nunmehr in der ÖBV festgesetzt sind.

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

d) Gestaltung von Fenstern

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

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

d) Außentreppen, Balkone

In der jüngsten Vergangenheit sind im 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 soll aber auch in Zukunft ausgeschlossen bleiben.

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

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

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

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

Alle zu verwendenden Metallelemente bei den Außentreppen und Balkonen sind matte, nicht glänzende Farben zu verwenden.

e) Vordächer

Zum Schutz der Haustüren vor Witterungseinflüssen sind Vordächer zulässig. Sie sind im historischen Ortskern auch vorhanden. Sie sollen aber zur Erhaltung der Fassadengestaltung nicht breiter als die doppelte Breite der Haustür sein. Dies reicht für einen Wetterschutz aus.

f) Parabolantennen

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

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

g) Einstellplätze

Innerhalb des historischen Ortskerns 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 auf dem jeweiligen Baugrundstück nur ein nicht überdachter Einstellplatz zulässig. Dieser Einstellplatz sowie alle anderen Einstellplätze auf dem Baugrundstück dürfen nicht vollversiegelt werden, deshalb sind nur Rasengittersteine und Pflasterungen mit hohem Fugenanteil zulässig. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung eines hohen Abflussbeiwertes und fördern die Grundwasserneubildung.

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

h) Einfriedungen

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

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

Der einfache Holzlattenzaun in senkrechter Verlattung und Hecken sind inseltypisch. Sie lassen durch ihre offenen Art dörfliche Kontakte knüpfen und die „Überschaubarkeit“ des Raumes zwischen den Gebäuden bleibt erlebbar.

i) Befestigte Flächen

Auf den privaten Baugrundstücken können Zuwegung, Plätze, Terrassen u. ä. gepflastert werden. Die Pflasterung hat der Beschaffenheit und Farbwahl von Klinkern und Natursteinen mindestens zu entsprechen, soweit diese nicht im „Original“ verwendet werden. Dies trägt zu einem harmonischen Bild im Zusammenspiel mit den gepflasterten Flächen im öffentlichen Raum bei. Sie tragen bedingt auch zur Grundwassergewinnung bei, da ein Teil des Oberflächenwassers aufgrund des Fugenanteils versickern kann.

Asphalterte Flächen stören das allgemeine Erscheinungsbild erheblich und stellen eine Vollversiegelung her, die nicht erwünscht ist.

4. Erhaltungssatzung

Der Änderungsbereich befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 2 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 21.09.1987 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,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild des Nordseebad prägen (Satzung Nr. 2),
2. weil sie aus städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind (Satzung Nr. 2),
3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, d. h. die Bevölkerungsstruktur zu erhalten (Satzungen Nr. 2 bis Nr. 12).

Von Wichtigkeit ist dabei, dass schon vor rd. 30 Jahren erkannt worden ist, dass diese Ziele zur Erhaltung des Nordseeheilbades von wesentlicher Bedeutung waren. In der Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 2, die hier zitiert wird, wurde seinerzeit schon auf die sich anbahnenden Missstände hingewiesen:

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

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

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

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

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

5. Verkehrsflächen

Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Der Änderungsbereich wird von der Süderstraße, dem Süderpfad, der Neue Straße, dem Rektor-Meyer-Pfad, dem Schulgang und dem Wiesenweg erschlossen.

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

Die Süderstraße, der Süderpfad, die Neue Straße, die Gartenstraße und der Wiesenweg haben für den fließenden Verkehr eine untergeordnete Funktion. Diese Straßen sind verkehrsberuhigte Bereiche. Hier gilt ganzjährig Schrittgeschwindigkeit mit Sperrzeiten für Kfz aller Art. Der Rektor-Meyer-Pfad und der Schulgang sind Spazier-, Wander- und Radwege. Es besteht striktes Fahrverbot für Kraftfahrzeuge und Go-Carts.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Kleinbahn und der Buslinie auf der Straße Am Langen Wasser und der Deichstraße. Die nächstgelegenen Haltepunkte südlich des Änderungsbereichs H 1 „Busbahnhof“ und H 10 „Berufsschule“ sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof der Kleinbahn liegt im Westen des Änderungsbereichs am Georg-Schüttele-Platz.

Ruhender Verkehr

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

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

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es im Änderungsbereich, nördlich des Fauermanns Pad, einen kleinen öffentlichen Parkplatz mit 5 Stellplätzen.

Auf dem Großparkplatz „Ankerstraße“ südlich der Deichstraße ca. 200 m vom Änderungsbereich entfernt ist Raum für ca. 210 Parkplätze vorhanden. Darüber hinaus besteht in rd. 250 m Entfernung nordwestlich des Änderungsbereichs der Großparkplatz „Am Langen Wasser“ mit rd. 300 Plätzen. Diese Großparkplätze decken wesentliche Teile des Bedarfs an Parkplatzflächen für den historischen Ortskern sowie den östlichen Siedlungsbereich ab.

6. Grünflächen, Erhaltungsbindungen

Die ortsbildprägenden Grünflächen beiderseits der Gartenstraße stellen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Borkum dar. Sie haben, wie im Dorferneuerungsplan der Stadt herausgestellt, einen hochwertigen Stellenwert für das Kleinklima sowie aus ökologischer Sicht für die Arten und Lebensgemeinschaften. Deshalb sollen diese Freiräume mit dem hohen Vegetationsanteil in dem Teil des Änderungsbereiches südlich der Gartenstraße in der sich darstellenden Ausdehnung erhalten bleiben.

Sie werden als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Garten / Wiese“ festgesetzt. Südlich des Rektor-Meyer-Pfads Haus-Nr. 4 befindet sich eine Wiese. Bei dieser Nutzung soll es bleiben. Die Fläche wird daher als „Wiese“ festgesetzt.

Der erhaltenswürdige Baum- und Strauchbestand innerhalb der Grünflächen soll ebenfalls bestehen bleiben. Er wird daher als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die besonders herausragenden Einzelbäume innerhalb des gesamten Änderungsbereichs werden ebenfalls mit einer Erhaltungsbindung belegt.

Bei der Festsetzung von „Flächen mit Bindungen für den Erhalt eines Baumes“ ist die Erhaltung vorrangig gegenüber einer Bebauung. Es würde keine abschließende Lösung darstellen, um den Baum herum, in einem entsprechenden Abstand die Baugrenze festzusetzen. Da die einzuhaltenden Abstände von dem Stamm des Baumes wesentlich von der Baumart abhängig sind. Deshalb ist im Einzelfall zu prüfen, welcher Abstand zum Stamm des Baumes einzuhalten ist, damit unter Erhaltung des Baumes gebaut werden kann.

7. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt 4,81 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Städtebaul. Werte:	gerundete Flächen in m²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
SO1	18.623	1,86	
SO1.1	1.006	0,10	
SO2	7.753	0,78	
Summe: Sonstige Sondergebiete	27.382	2,74	57%
Kirche	4.263		
Schule	1.238		
Summe: Fläche für Gemeinbedarf	5.501	0,55	11%
Straßenverkehrsflächen	3.346	0,33	7%
private Grünflächen	11.865	1,19	25%
GESAMTFLÄCHE	48.094	4,81	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Borkum

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 entstehen der Stadt Borkum keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 eingehalten werden.

V. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet

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

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

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

2. Richtfunktrasse

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Richtfunktrasse Nr. 531 „Borkum-Emden“ der Deutschen Telekom. Der Schutzbereich überdeckt noch die nördlichen Flächen der Süderstraße und des Süderpfads der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21. Im Schutzbereich der Richtfunktrasse besteht eine Beschränkung der Gebäudehöhe von 20 m ü. NN. Da das Gelände in dem Teil des bebauten Bereichs bei ca. 3,7 m ü. NN liegt, dürfen Gebäude nicht höher als rd. 16 m sein. Solche Gebäudehöhen sind nicht vorhanden und aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit nicht zu erwarten. Die Beschränkung dürfte daher keine praktische Bedeutung haben.

3. Baudenkmale

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

Gruppe Nr. 0009

- Neue Straße 11 - Wohnhaus, Logiehaus, 2-gesch. Ziegelbau, erbaut um 1895
- Neue Straße 13 - Wohnhaus, Logiehaus, 2-gesch. Putzbau, erbaut um 1896
- Neue Straße 15 - Wohnhaus, Logiehaus, 2-gesch. Ziegelbau, Straßenseite verputzt, erbaut um 1890
- Neue Straße 17 - Wohnhaus, Logiehaus, 2-gesch. Putzbau, erbaut um 1890

Gruppe Nr. 0005

- Neue Straße 27 - Wohnhaus, Pensionshaus, „Villa Hoffnung“, erbaut 1908
- Neue Straße 29 - Wohn- und Geschäftshaus, Pensionshaus, 1912, prägendes Element einer Straße

Gruppe Nr. 0012

- Süderpfad 21 - Wohnhaus, erbaut Ende 19. Jh.
- Süderstraße 17 - Einfriedung, Rieme
- Süderstraße 19 - Einfriedung, Rieme

Darüber hinaus gibt es folgende Einzeldenkmale:

- Rektor-Meyer-Pfad 4 - Villa, Logiehaus, „Villa Daheim“, 2-gesch. verputzter Massivbau, erbaut „1898“
- Rektor-Meyer-Pfad 6 - Kirche ev. ref., Roter Backsteinbau, Errichtet 1896
- Süderpfad 1 - Einfriedung, Rieme

Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Diese Maßnahmen unterliegen ferner der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG. Zuständig hierfür ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer.

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind bebaut. Das Nebeneinander der Denkmale und der Bebauung funktioniert schon seit längerer Zeit. Daran ändert sich durch diese Planung nichts. Die Denkmale sind im Änderungsbereich wie auch die an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzenden Gruppendenkmale gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

4. Bodenfunde

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21.

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.

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

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

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

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

Die 2. Änderung fördert die Belange der Baustruktur, in dem die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) auf die inseltypischen Gestaltungsmerkmale abgestimmt ist. Zur Eingliederung von Neu- und Umbauten werden aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen im Wesentlichen die Art, Form und Farbe der Materialien festgesetzt. Das dient dem Erhalt des historischen Ortskerns und trägt zum allgemeinen Gestaltung des Ortsbildes bei.

5. Belange der Wirtschaft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 sichert die mittelständigen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Inselbewohner und der Gäste (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Festsetzungen basieren auf der bestehenden Nutzungsstruktur und –dichte und zeigen die Palette der zulässigen Nutzungen auf, die überwiegend auf den Tourismus ausgerichtet sind. Das fördert die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf Borkum. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

VII. Abwägung: Umweltbelange

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

Eingriffsregelung

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

Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist. Sie ist am 15.01.1993 rechtsverbindlich geworden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die BauNVO 1977 angewandt. Die 2. 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 1993 des Bebauungsplans Nr. 21 mussten diese Parameter in der Form noch nicht beachtet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Die Grundfläche dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die Grundflächenzahlen, die in dem Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzt sind. Deshalb ist in der 2. Änderung festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann.

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

Immissionsschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21:

- grenzt im Norden und teilweise im Osten an den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 35 „Grundschule“, 2. Änderung.
- Im Osten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 18 „Süderreihe“, 2. Änderung und
- im Süden der Bebauungsplan Nr. 34 „Süderstraße“, 2. Änderung.
- Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“, 3. Änderung an.

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Zentrum“, 3. Änderung setzt auf der Nordseite der Franz-Habichstraße besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO fest. Diese Baugebietsart bestimmt den Straßenverlauf. Damit ist eine verträgliche Gebietsfestsetzung im Zuge dieses Straßenverlaufes gegeben. Diese Straße ist Fußgängerzone. Der verbleibende Teil im Norden angrenzend ist als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt.

Alle genannten Bebauungspläne setzen ebenfalls sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Im Nordosten grenzen noch kirchlich genutzte Flächen und das Gelände der Grundschule an, die als Flächen für den Gemeinbedarf „Kirche“ und „Schule“ festgesetzt sind. Aus diesem Grunde grenzen gleiche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander. Diese Sondernutzung umfasst die wesentlichen Teile der Siedlungsflächen der Stadt Borkum, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden.

Die Stadt Borkum hat zur Bekämpfung des Lärms die Borkumer Lärmbekämpfungs-Verordnung (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 2. Änderung des Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe bis keine Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

VIII. Abwägung: private Belange

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer zum Bau von Ferienwohnungen werden zugunsten der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnungen sowie der Bereitstellung von Unterkünften für einen wechselnden Personenkreis zurückgestellt. Dies ist für die Sicherung von Wohnraum für die Inselbewohner und für den Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und der Fremdenverkehrsnutzung erforderlich. Durch diese Einschränkung ist aber dennoch die langfristige Nutzung der Grundstücke in dem Fremdenverkehrsort gesichert. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

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

IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

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

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

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

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft auf Borkum, auf die der Urlauber auf Borkum besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt Borkum hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und damit die Schaffung weiterer Beherbergungsbetriebe unterbunden. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Borkum grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes. Um dieses Ziel auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ zu erreichen, sind die zurzeit im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ändern. Es ist beabsichtigt Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe, die das Vermieten von Ferienwohnungen mit Küche bzw. Kochgelegenheiten zum Gegenstand haben, zukünftig nicht mehr zuzulassen.

Insbesondere soll damit erreicht werden, dass zukünftig auf dem Immobilienmarkt stark nachgefragte Ferienwohnungen mit Küchen usw. nicht mehr geschaffen werden und bestehende Dauerwohnungen erhalten bleiben bzw. der Bau neuer Dauerwohnungen wieder attraktiv wird.

Weiterhin soll die Zulässigkeit von Zweitwohnungen ausgeschlossen werden, die im Regelfall weder dem Dauerwohnungsmarkt noch dem Fremdenverkehr zur Verfügung stehen.

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

schrieben. 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“ SO1, SO1.1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO werden die Zulässigkeiten aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die 2. Änderung gefördert.

Ziel der Stadt Borkum ist die Erhaltung der Baustruktur für die künftigen Generationen. Hier insbesondere das Erscheinungsbild und die Gestalt des historischen Ortskerns.

Die 2. Änderung berücksichtigt den Erhalt der Kleinteiligkeit der Bebauung, das vorgegebene und zu wahrende Verkehrssystem und wirkt einer weiteren Versiegelung über das gebotene Maß hinaus entgegen. Es gilt den Status als Fremdenverkehrsort unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges zu fördern.

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

Die Vielfältigkeit der Nutzungsstruktur insbesondere in der Neue Straße fördert die Attraktivität der Stadt Borkum auch für den Fremdenverkehr.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sich ausschließlich am Bestand orientiert. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Durch feingliedrige Vorgaben in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) haben sich Neubauten dieser historischen Struktur in ihrer Erscheinungsform und Farbgebung einzupassen. Das ist ein wesentlicher Beitrag zur Baupflege des historischen Ortskerns.

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

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, finden Beachtung. Bei dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um die historische Kernstadt. Die beste-

henden 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im April 2016

gez. Kreutz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Stadt Borkum hat in seiner Sitzung am 08.08.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Borkum, den 12.08.2016

Siegel

gez. Lübben

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gartenstraße“ der Stadt Borkum mit der Urschrift wird beglaubigt.

Borkum, den _____

Der Bürgermeister