

Satzung

der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 17.08.2017

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nieders. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Stadt Borkum in seiner Sitzung am 17. August 2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gebiete sämtlicher Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB der Stadt Borkum mit Wohngebäuden sowie sämtliche mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben bebaute bzw. bebaubare Grundstücke innerhalb der Innenbereiche (§ 34 BauGB) und des Außenbereiches (§ 35 BauGB) in der Gemarkung Borkum.

Der räumliche Geltungsbereich, der sich aus den äußeren Abgrenzungen der Bebauungspläne ergibt, sowie eine Aufstellung der bebauten Grundstücke, die sich im Außenbereich (§ 35 BauGB) befinden, werden in den Anlagen 1 – 6 dargestellt.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen der im § 1 dieser Satzung bestimmten Grundstücke / Gebiete unterliegen der Genehmigung:

- a) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- b) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- c) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- d) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,

e) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

(2) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, sonstiger Satzungen und Vorschriften des öffentlichen Baurechtes.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Veröffentlichung in Kraft.

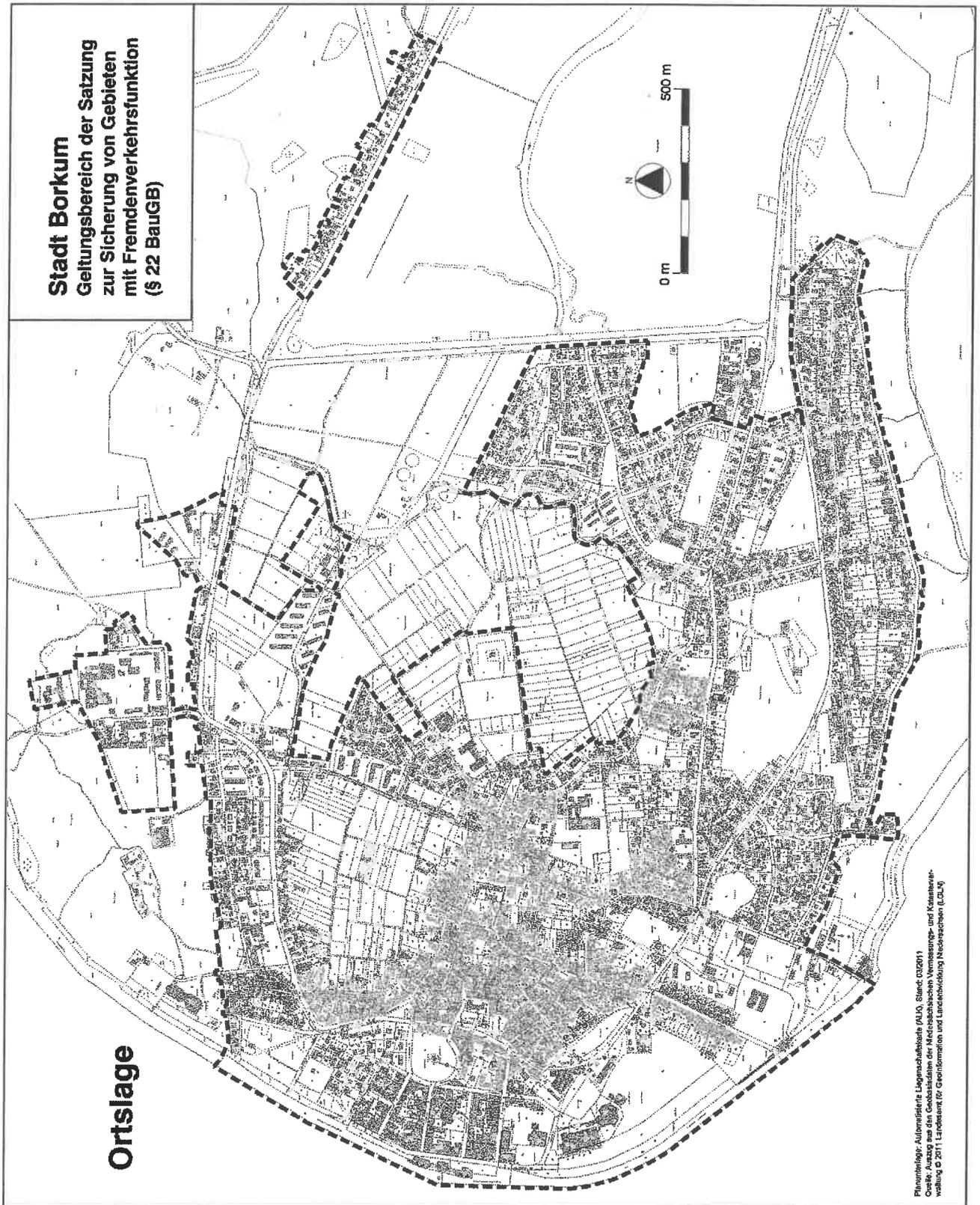
26757 Borkum, den 18.08.2017



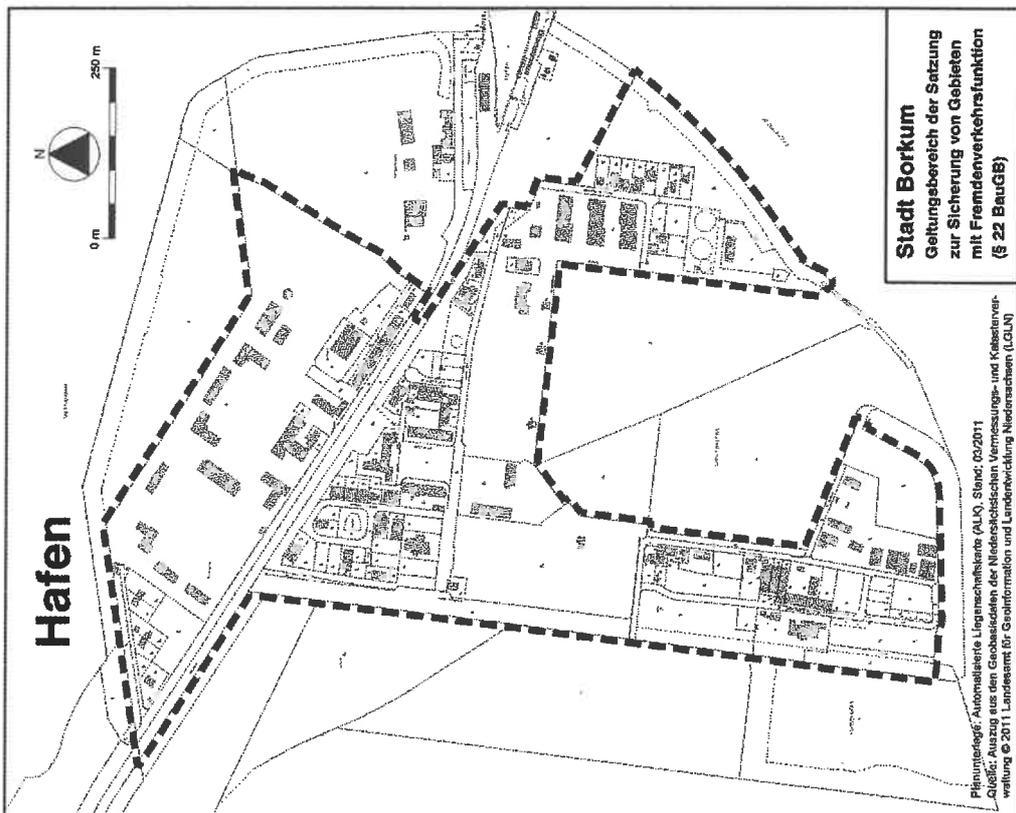
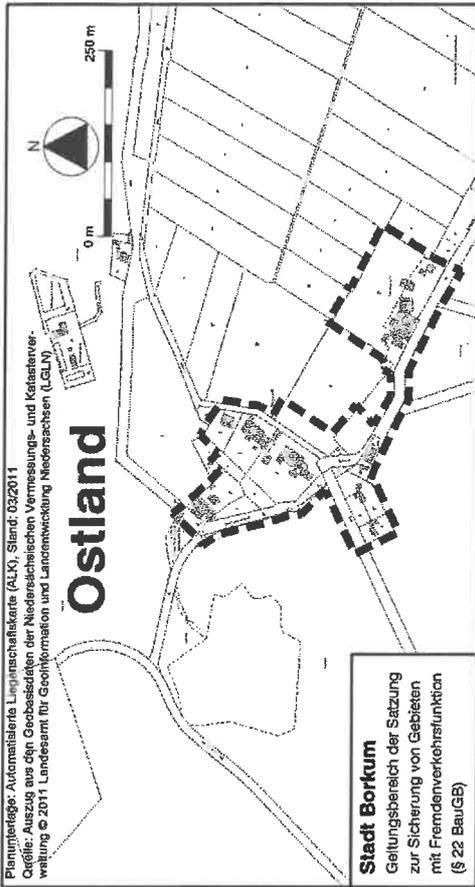
Lübben
Bürgermeister



Anlage 1 zur Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit
Fremdenverkehrsfunktion



Anlage 2 zur Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion



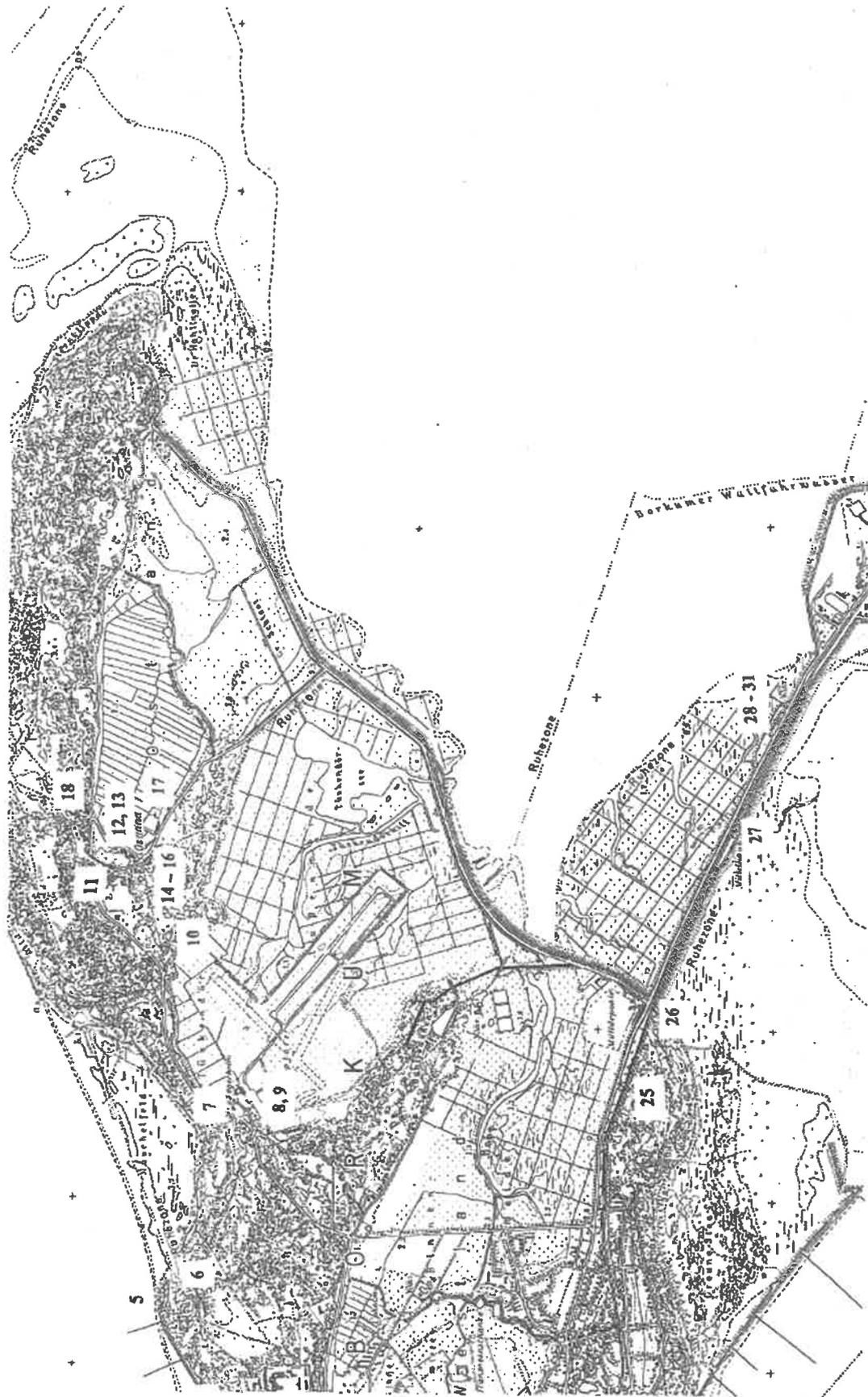
Anlage 3 zur Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit
Fremdenverkehrsfunktion

Aufstellung der bebauten Außenbereichsgrundstücke:

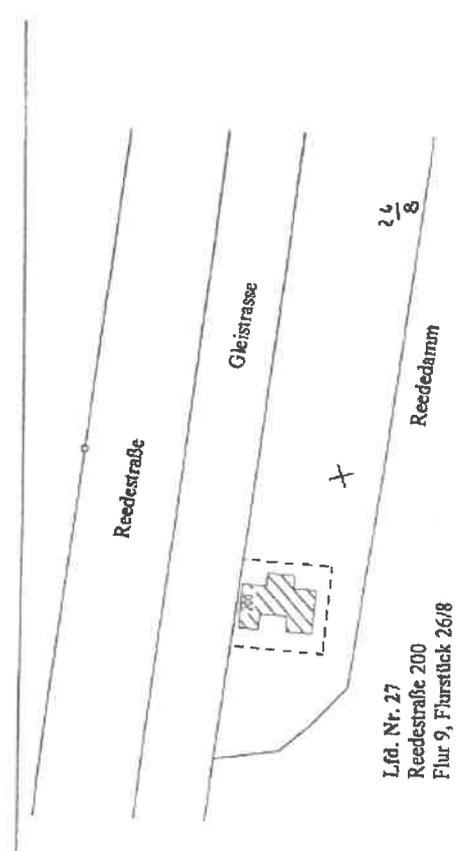
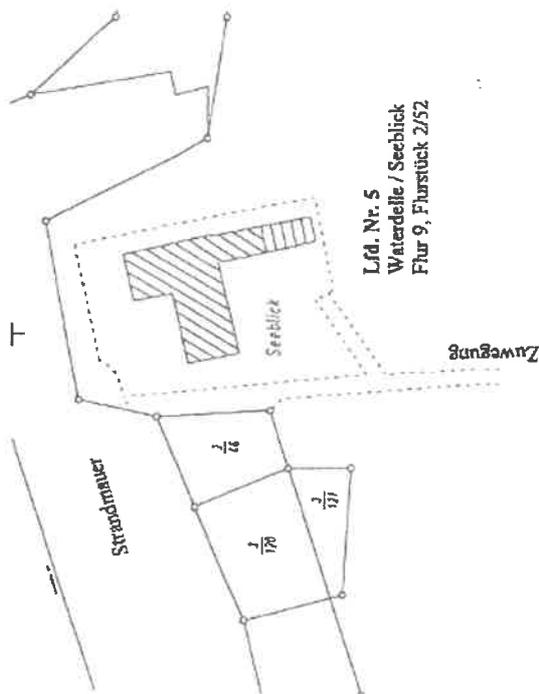
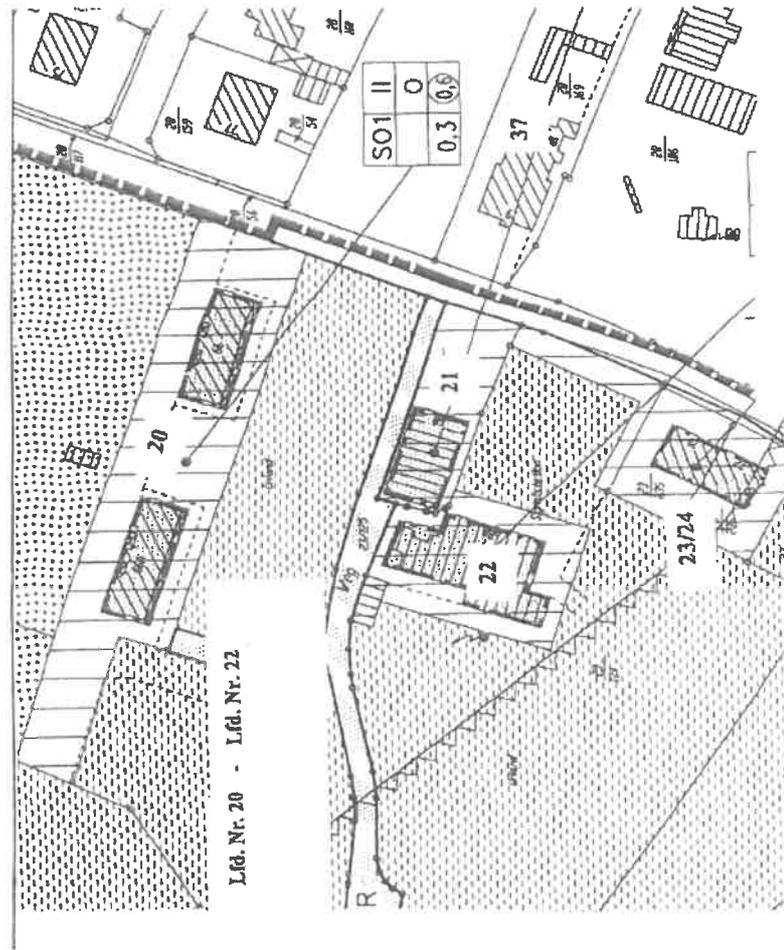
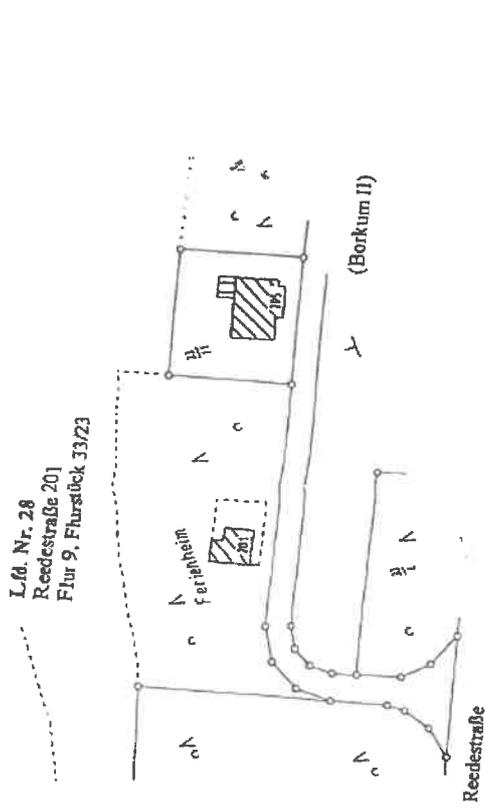
lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Flur	Flurstück(e)	Grundb.-Blatt	Anmerk.
1.	Hindenburgstraße 144	9	3/380	4796	
2.	Norrdünen 1	9	3/211	1450	
3.	Norrdünen 3	9	3/212	1462	
4.	Norrdünen 5	9	3/209	1387	
5.	Waterdelle/Seeblick	1	2/52	1401	*/ Anlage 5
6.	Waterdelle 46	1	121/3	1598	
7.	Ostfriesenstraße 110	1	2/32	2358	
8.	Ostfriesenstraße 102	1	3/125, 3/11, 3/100	887	
9.	Ostfriesenstraße 102, Wohnhaus	1	3/97	1870	*/ Anlage 6
10.	Ostfriesenstraße 112	1	156/9	3010	
11.	Ostland 5	12	88/4 , 89/4	4402	
12.	Ostland 3	12	12/1	1776	
13.	Ostland 4	12	7/1	1775	
14.	Ostland 15	1	146/9	4651	
	Ostland 15		9/1	5024	
15.	Ostland 16	1	6/2	1268	
16.	Ostland 2	12	13/1	4684	
17.	Ostland 1	12	78/3	1826	
18.	Ostland 13	1	2/49	1379	
19.	Süderstraße 91	9	28/67, 43/8, 26/6	964	
	Süderstraße 91		28/29, 43/10	"	
20.	Süderstraße 66, 66 A	9	23/191	3021	*/ Anlage 5
21.	Süderstraße 68	9	23/123	4518	
22.	Süderstraße 68 A	9	23/124	4695	*/ Anlage 5
23.	Süderstraße 70	9	23/235	5015	
24.	Süderstraße 72	9	23/236	5016	
25.	Reedestraße 197	9	957/28	1409	*/ Anlage 6
26.	Reedestraße 198	9	32/20, 32/30	1828	
27.	Reedestraße 200	9	26/8	1409	*/ Anlage 5
28.	Reedestraße 201	9	33/23	1409	*/ Anlage 5
29.	Reedestraße 205	9	33/11	4281	
30.	Reedestraße 207	9	33/10	4299	
31.	Reedestraße 211	9	33/9	1742	

*/ nur jeweils der bebaute Grundstücks-
teil, in den Anlagen dargestellt

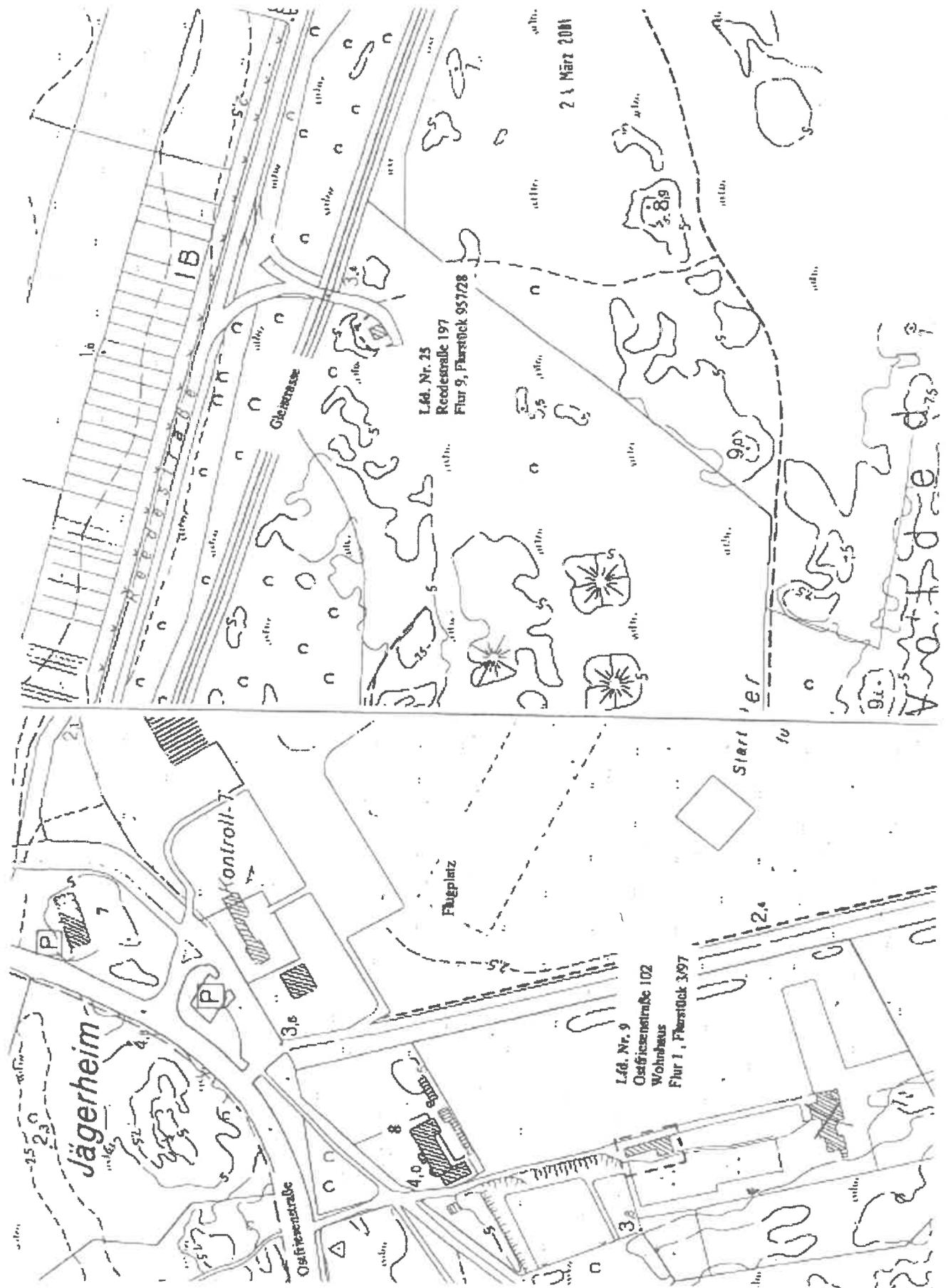
Anlage 4 zur Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit
Fremdenverkehrsfunktion



Anlage 5 zur Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit
Fremdenverkehrsfunktion



Anlage 6 zur Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit
Fremdenverkehrsfunktion



Begründung

zur Satzung gemäß § 22 Baugesetzbuch der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 17.08.2017

Veranlassung

Bereits im Jahre 1987 hat die Stadt Borkum auf der Grundlage der damaligen Fassung des § 22 Baugesetzbuches (BauGB) eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erlassen und diese durch Satzung vom 03. April 2001 bezogen auf die Erweiterung und Konkretisierung des räumlichen Geltungsbereiches ergänzt. Aufgrund der Änderung des § 22 BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) wird eine neue Satzung erlassen, durch die die beiden zuvor genannten Satzungen ersetzt werden. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit und Handhabbarkeit wird darauf verzichtet, eine weitere (dritte) Satzung zu erlassen.

Ermächtigung

Die Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermächtigt nur solche Gemeinden zum Erlass von Satzungen, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind. Die Stadt Borkum ist als anerkanntes Nordseeheilbad bekanntlich vollständig durch den Fremdenverkehr geprägt. Detaillierte Erläuterungen dazu erübrigen sich deshalb. Auf die Begründungen zu den ursprünglichen Satzungen aus 1987 und 2001, deren Inhalte nach wie vor zutreffen, wird insoweit ergänzend verwiesen. Sie sind dieser Begründung anliegend beigelegt. Insofern ist die Ermächtigung der Stadt Borkum zum Erlass dieser Satzung zweifelsfrei gegeben.

Erfordernis / Sachlicher Geltungsbereich

Das Erfordernis zur Einführung eines nunmehr rechtlich möglichen Genehmigungsverbehaltens bezüglich der Begründung von Bruchteilseigentum, der Regelung der ausschließlichen Benutzung von Bruchteilseigentum sowie der Nutzung von Räumen als Nebenwohnung im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 BauGB ist angesichts der zu beobachtenden Entwicklung der letzten 10 bis 15 Jahre gegeben.

Mit Beginn des Fremdenverkehrs auf Borkum sind Anfang des 20. Jahrhunderts nach und nach Fremdenverkehrseinrichtungen geschaffen wurden. Dies waren zunächst einzelne Fremdenzimmer in Wohngebäuden, später entstanden auch größere Pensionsbetriebe, Hotels, Gaststätten, Restaurants usw.. Ferner wurden umfangreiche Infrastruktureinrichtungen für Feriengäste sowie Kureinrichtungen mit entsprechenden Unterbringungsmöglichkeiten gebaut.

Seit den siebziger Jahren sind zunehmend Ferienwohnungen geschaffen worden, die u.a. Familien mit Kindern eine preiswerte Ferienunterkunft bieten. Gleichzeitig gab es zu der Zeit sehr viele Interessenten für den Erwerb dieser Ferienwohnungen. Sie wurden überwiegend von Auswärtigen gekauft und zu einem sehr großen Teil als so genannte Zweitwohnungen (jetzt Nebenwohnungen) eigengenutzt. Dies führte zu einer bekanntlich sowohl aus städtebaulicher als auch aus fremdenverkehrlicher

Sicht unerwünschten Entwicklung. Viele Ferienwohnungen waren nur noch wenige Wochen im Jahr genutzt, dem Fremdenverkehr standen sie nur noch marginal zur Verfügung. Heruntergelassene Rollläden sorgten über Monate hinweg für „unbewohnte“ Straßenzüge, dennoch mussten die Stadt weiterhin die Infrastruktureinrichtungen vorhalten und unterhalten. Immer mehr Bauland wurde für Zweitwohnungen verbraucht und somit gleichzeitig der örtlichen Bevölkerung für den Bau von Dauerwohnungen entzogen. Um diese für den Fremdenverkehr nachteilige Entwicklung einzudämmen, hat die Stadt Borkum, wie bereits oben erwähnt, 1987 und 2001 eine Satzung nach § 22 BauGB erlassen. Damit konnte über Jahre hinweg erfolgreich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterbunden werden. Ergänzend wurden Erhaltungssatzungen nach dem besonderen Städtebaurecht erlassen, um einerseits den besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Charakter der Inselgemeinden zu bewahren, andererseits aber auch eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung („gesunde“ Bevölkerungsstruktur) aufrecht zu erhalten. Die Bebauungspläne der Stadt Borkum wurden in den Folgejahren dementsprechend wiederholt geändert bzw. neu aufgestellt, um insoweit eine geordnete städtebauliche und fremdenverkehrliche Entwicklung sicher zu stellen. Vorrangig sollten dadurch eigengenutzte Zweitwohnungen, die dem Fremdenverkehr auf den Inseln nicht mehr zur Verfügung stehen, verhindert werden. Stattdessen wurde die Schaffung von Beherbergungsbetrieben, womit vorrangig Hotels und Pensionen gemeint waren, planungsrechtlich ermöglicht; schließlich sollten die touristischen Potenziale der Insel adäquat genutzt werden.

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

Neben der erneuten Änderung aller Bebauungspläne mit neuen und detaillierteren Regelungen bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll mit der Einführung eines umfassenden Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 BauGB die geschilderte nachteilige Entwicklung unterbunden werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erfasst zum einen die Gebiete sämtlicher bestehender Bebauungspläne. Der weitaus größte Teil des auf Borkum besiedelten Bereiches ist zwischenzeitlich durch rechtsverbindliche Bebauungspläne i.S. des § 30 BauGB überdeckt. (siehe dazu beigefügte Auflistung aller rechtsverbindlicher Bebauungspläne.) Die Geltungsbereiche der einzelnen

Bebauungspläne sind jeweils konkret auf einer Planunterlage der Katasterverwaltung des Landes Niedersachsen festgelegt und insoweit zweifelsfrei nachvollziehbar. In nahezu allen Bebauungsplangebieten sind sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Teilweise gibt es im Bereich einzelner Bebauungsplangebiete festgesetzte „Allgemeine Wohngebiete“ und „Reine Wohngebiete“, aber auch andere Gebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung. Für alle Gebiete soll die Satzung gelten, weil auch diese eine große Bedeutung für den Fremdenverkehr, u.a. Dauerwohnungen für Insulaner sowie Unterkünfte für Saisonpersonal haben. Zusätzlich sind sämtliche mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben bebaute Grundstücke im Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Außenbereich (§ 35 BauGB) erfasst. Diese Gebäude enthalten teilweise Dauerwohnungen für Insulaner die auch zukünftig angesichts des knappen Angebotes an Dauerwohnungen auf der Insel mit dieser Nutzung vorgehalten werden sollen. Schließlich sind Dauerwohnungen für einen Personenkreis, der seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel hat (Inhaber von Beherbergungsbetrieben, im Fremdenverkehr tätiges Personal), auch aus fremdenverkehrlicher Sicht sehr wichtig. Ein Teil dieser Wohnungen ist in der Vergangenheit bereits zu Zweitwohnungen umfunktioniert worden. Ferner befinden sich auch im Außenbereich auf einigen Grundstücken Beherbergungsbetriebe, in denen die Umwandlung von Räumen in Nebenwohnungen, die an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, aus fremdenverkehrlicher Sicht bedenklich ist. Diese Entwicklung gilt es zu unterbinden.

Anlagen:

- 1) Auflistung aller rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit Lageplan
- 2) Satzungen mit Begründungen vom 02. Dezember 1987 und 28. März 2001

26757 Borkum, den 18.08.2017



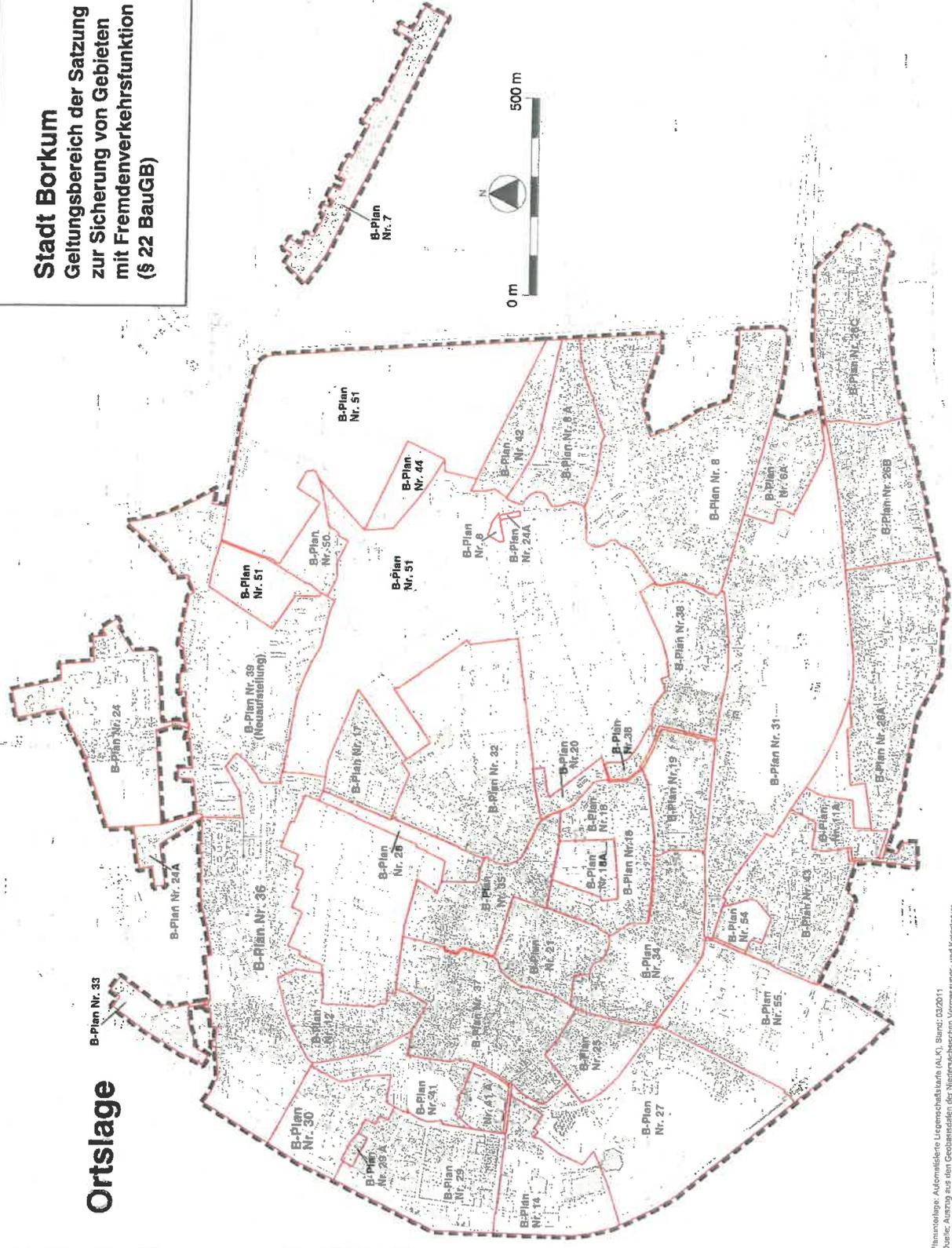
Lübben
Bürgermeister



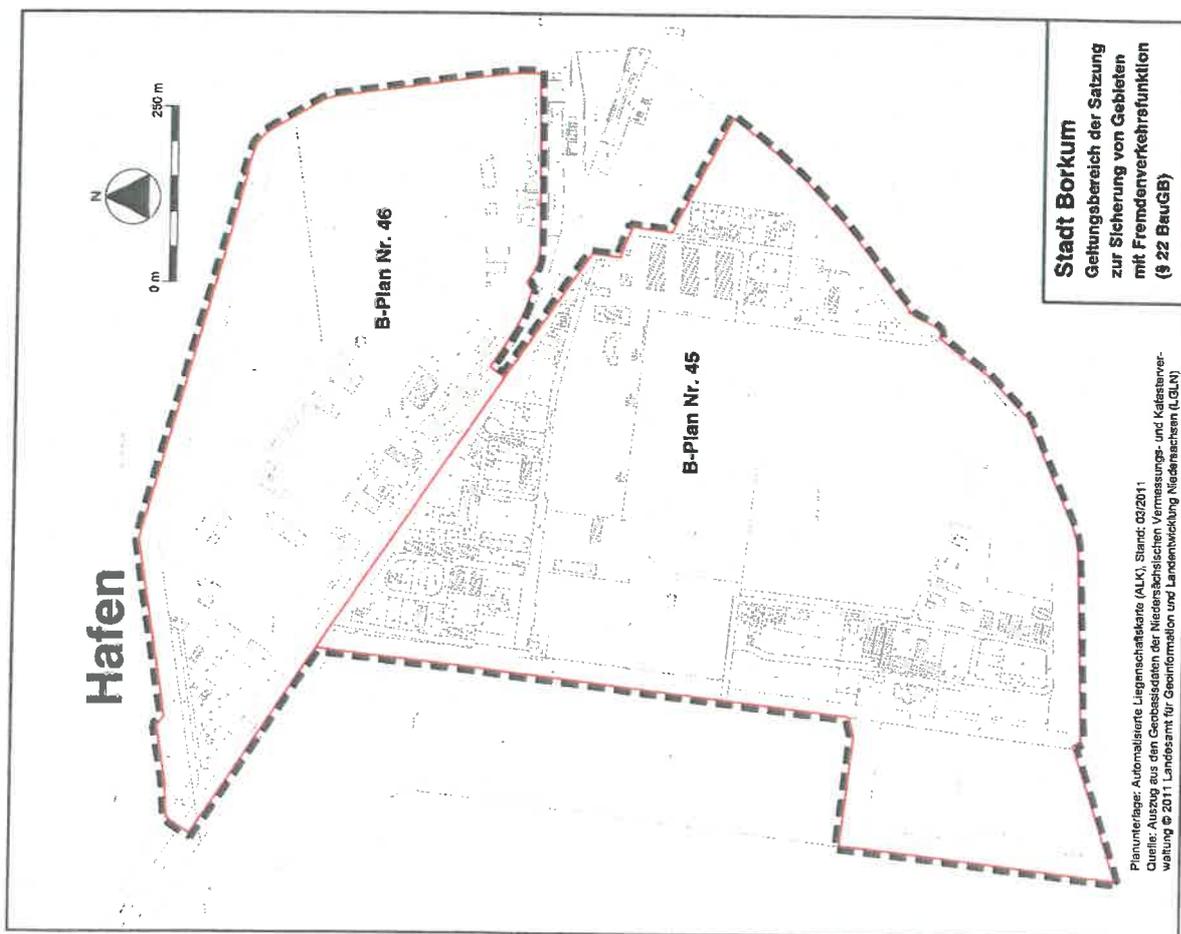
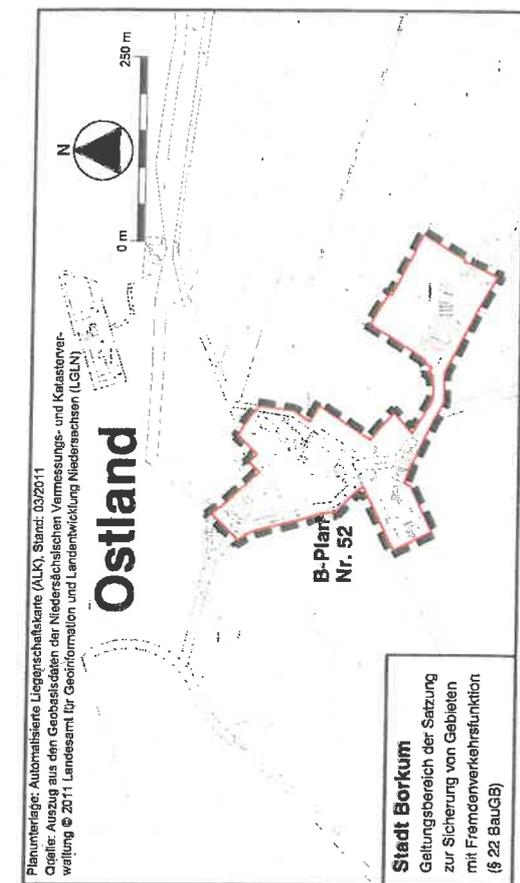
Diese Begründung war Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Stadt Borkum am 17. August 2017.

Stadt Borkum
Geltungsbereich der Satzung
zur Sicherung von Gebieten
mit Fremdenverkehrsfunktion
(§ 22 BauGB)

Ortslage



Planungslage, Automatische Liegenschaftskarte (ALK), Stand: 02/2011
© 2011 von Geobase.de der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterver-
waltung © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



Begründung

zur Satzung gemäß § 22 Baugesetzbuch der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 17.08.2017

Veranlassung

Bereits im Jahre 1987 hat die Stadt Borkum auf der Grundlage der damaligen Fassung des § 22 Baugesetzbuches (BauGB) eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erlassen und diese durch Satzung vom 03. April 2001 bezogen auf die Erweiterung und Konkretisierung des räumlichen Geltungsbereiches ergänzt. Aufgrund der Änderung des § 22 BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) wird eine neue Satzung erlassen, durch die die beiden zuvor genannten Satzungen ersetzt werden. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit und Handhabbarkeit wird darauf verzichtet, eine weitere (dritte) Satzung zu erlassen.

Ermächtigung

Die Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermächtigt nur solche Gemeinden zum Erlass von Satzungen, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind. Die Stadt Borkum ist als anerkanntes Nordseeheilbad bekanntlich vollständig durch den Fremdenverkehr geprägt. Detaillierte Erläuterungen dazu erübrigen sich deshalb. Auf die Begründungen zu den ursprünglichen Satzungen aus 1987 und 2001, deren Inhalte nach wie vor zutreffen, wird insoweit ergänzend verwiesen. Sie sind dieser Begründung anliegend beigelegt. Insofern ist die Ermächtigung der Stadt Borkum zum Erlass dieser Satzung zweifelsfrei gegeben.

Erfordernis / Sachlicher Geltungsbereich

Das Erfordernis zur Einführung eines nunmehr rechtlich möglichen Genehmigungsvorbehaltes bezüglich der Begründung von Bruchteilseigentum, der Regelung der ausschließlichen Benutzung von Bruchteilseigentum sowie der Nutzung von Räumen als Nebenwohnung im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 BauGB ist angesichts der zu beobachtenden Entwicklung der letzten 10 bis 15 Jahre gegeben.

Mit Beginn des Fremdenverkehrs auf Borkum sind Anfang des 20. Jahrhunderts nach und nach Fremdenverkehrseinrichtungen geschaffen wurden. Dies waren zunächst einzelne Fremdenzimmer in Wohngebäuden, später entstanden auch größere Pensionsbetriebe, Hotels, Gaststätten, Restaurants usw.. Ferner wurden umfangreiche Infrastruktureinrichtungen für Feriengäste sowie Kureinrichtungen mit entsprechenden Unterbringungsmöglichkeiten gebaut.

Seit den siebziger Jahren sind zunehmend Ferienwohnungen geschaffen worden, die u.a. Familien mit Kindern eine preiswerte Ferienunterkunft bieten. Gleichzeitig gab es zu der Zeit sehr viele Interessenten für den Erwerb dieser Ferienwohnungen. Sie wurden überwiegend von Auswärtigen gekauft und zu einem sehr großen Teil als so genannte Zweitwohnungen (jetzt Nebenwohnungen) eigengenutzt. Dies führte zu einer bekanntlich sowohl aus städtebaulicher als auch aus fremdenverkehrlicher

Sicht unerwünschten Entwicklung. Viele Ferienwohnungen waren nur noch wenige Wochen im Jahr genutzt, dem Fremdenverkehr standen sie nur noch marginal zur Verfügung. Heruntergelassene Rollläden sorgten über Monate hinweg für „unbewohnte“ Straßenzüge, dennoch mussten die Stadt weiterhin die Infrastruktureinrichtungen vorhalten und unterhalten. Immer mehr Bauland wurde für Zweitwohnungen verbraucht und somit gleichzeitig der örtlichen Bevölkerung für den Bau von Dauerwohnungen entzogen. Um diese für den Fremdenverkehr nachteilige Entwicklung einzudämmen, hat die Stadt Borkum, wie bereits oben erwähnt, 1987 und 2001 eine Satzung nach § 22 BauGB erlassen. Damit konnte über Jahre hinweg erfolgreich die Schaffung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz unterbunden werden. Ergänzend wurden Erhaltungssatzungen nach dem besonderen Städtebaurecht erlassen, um einerseits den besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Charakter der Inselgemeinden zu bewahren, andererseits aber auch eine ausgeglichene Zusammensetzung der Bevölkerung („gesunde“ Bevölkerungsstruktur) aufrecht zu erhalten. Die Bebauungspläne der Stadt Borkum wurden in den Folgejahren dementsprechend wiederholt geändert bzw. neu aufgestellt, um insoweit eine geordnete städtebauliche und fremdenverkehrliche Entwicklung sicher zu stellen. Vorrangig sollten dadurch eigengenutzte Zweitwohnungen, die dem Fremdenverkehr auf den Inseln nicht mehr zur Verfügung stehen, verhindert werden. Stattdessen wurde die Schaffung von Beherbergungsbetrieben, womit vorrangig Hotels und Pensionen gemeint waren, planungsrechtlich ermöglicht; schließlich sollten die touristischen Potenziale der Insel adäquat genutzt werden.

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

Neben der erneuten Änderung aller Bebauungspläne mit neuen und detaillierteren Regelungen bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll mit der Einführung eines umfassenden Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 BauGB die geschilderte nachteilige Entwicklung unterbunden werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erfasst zum einen die Gebiete sämtlicher bestehender Bebauungspläne. Der weitaus größte Teil des auf Borkum besiedelten Bereiches ist zwischenzeitlich durch rechtsverbindliche Bebauungspläne i.S. des § 30 BauGB überdeckt. (siehe dazu beigefügte Auflistung aller rechtsverbindlicher Bebauungspläne.) Die Geltungsbereiche der einzelnen

Bebauungspläne sind jeweils konkret auf einer Planunterlage der Katasterverwaltung des Landes Niedersachsen festgelegt und insoweit zweifelsfrei nachvollziehbar. In nahezu allen Bebauungsplangebieten sind sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Teilweise gibt es im Bereich einzelner Bebauungsplangebiete festgesetzte „Allgemeine Wohngebiete“ und „Reine Wohngebiete“, aber auch andere Gebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung. Für alle Gebiete soll die Satzung gelten, weil auch diese eine große Bedeutung für den Fremdenverkehr, u.a. Dauerwohnungen für Insulaner sowie Unterkünfte für Saisonpersonal haben. Zusätzlich sind sämtliche mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben bebaute Grundstücke im Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Außenbereich (§ 35 BauGB) erfasst. Diese Gebäude enthalten teilweise Dauerwohnungen für Insulaner die auch zukünftig angesichts des knappen Angebotes an Dauerwohnungen auf der Insel mit dieser Nutzung vorgehalten werden sollen. Schließlich sind Dauerwohnungen für einen Personenkreis, der seinen Lebensmittelpunkt auf der Insel hat (Inhaber von Beherbergungsbetrieben, im Fremdenverkehr tätiges Personal), auch aus fremdenverkehrlicher Sicht sehr wichtig. Ein Teil dieser Wohnungen ist in der Vergangenheit bereits zu Zweitwohnungen umfunktioniert worden. Ferner befinden sich auch im Außenbereich auf einigen Grundstücken Beherbergungsbetriebe, in denen die Umwandlung von Räumen in Nebenwohnungen, die an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, aus fremdenverkehrlicher Sicht bedenklich ist. Diese Entwicklung gilt es zu unterbinden.

Anlagen:

- 1) Auflistung aller rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit Lageplan
- 2) Satzungen mit Begründungen vom 02. Dezember 1987 und 28. März 2001

26757 Borkum, den 18.08.2017

gez.

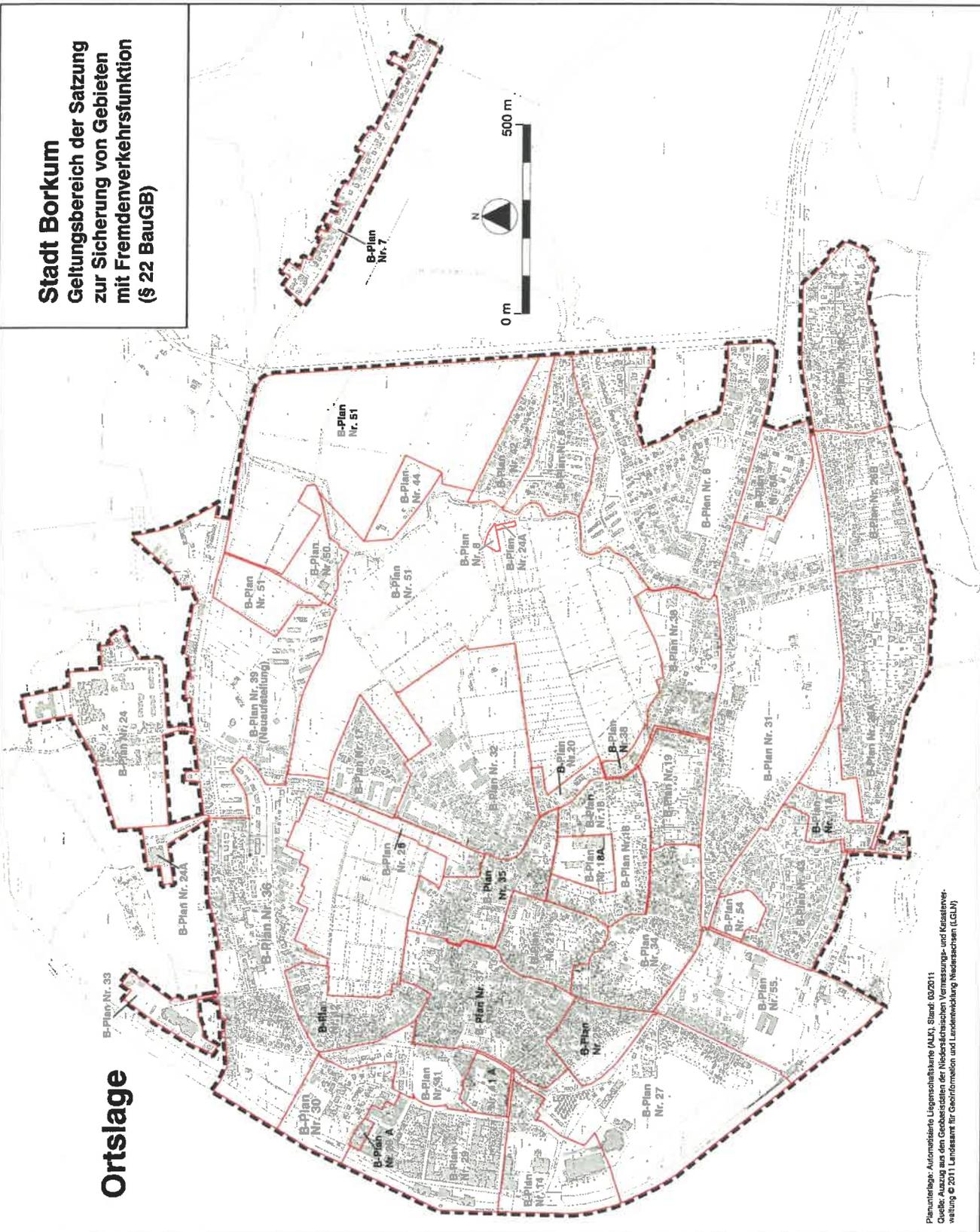
Lübben

Bürgermeister

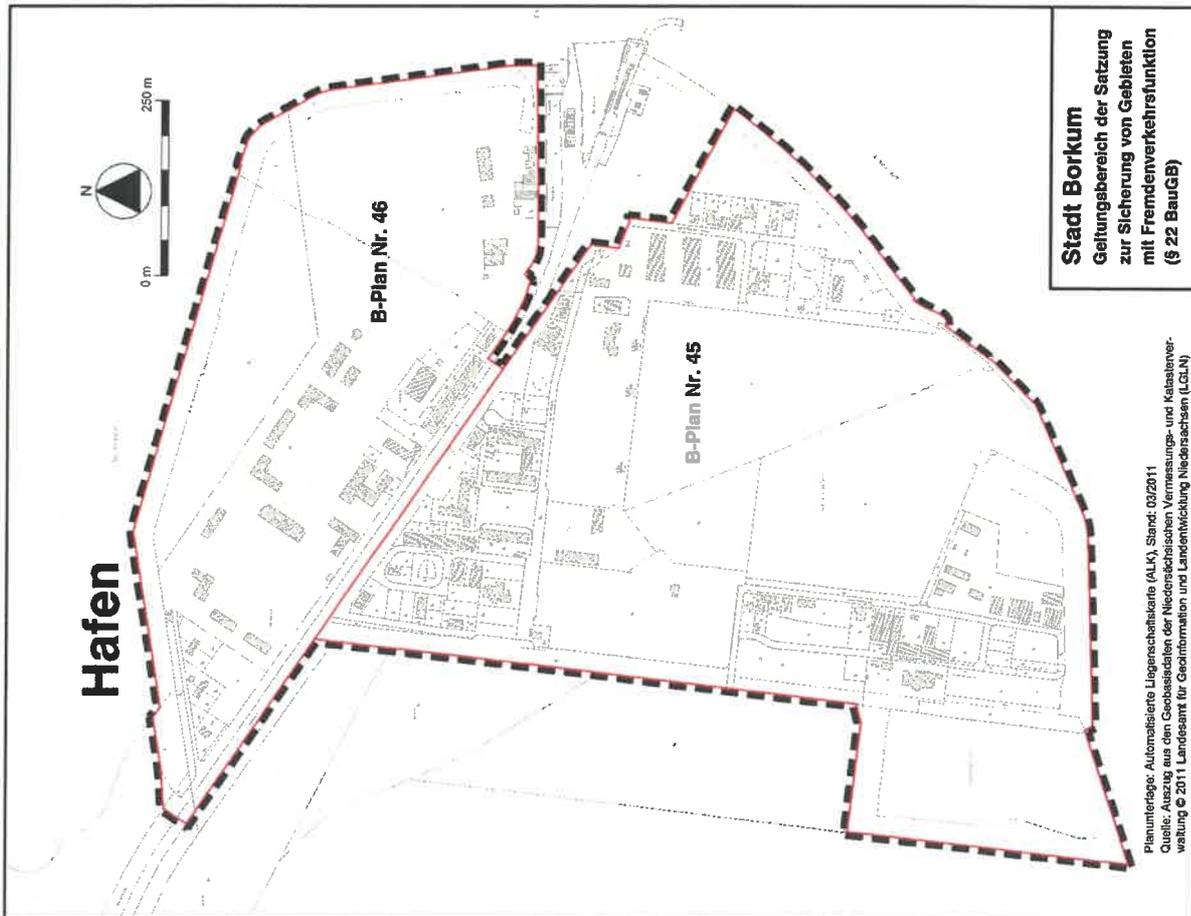
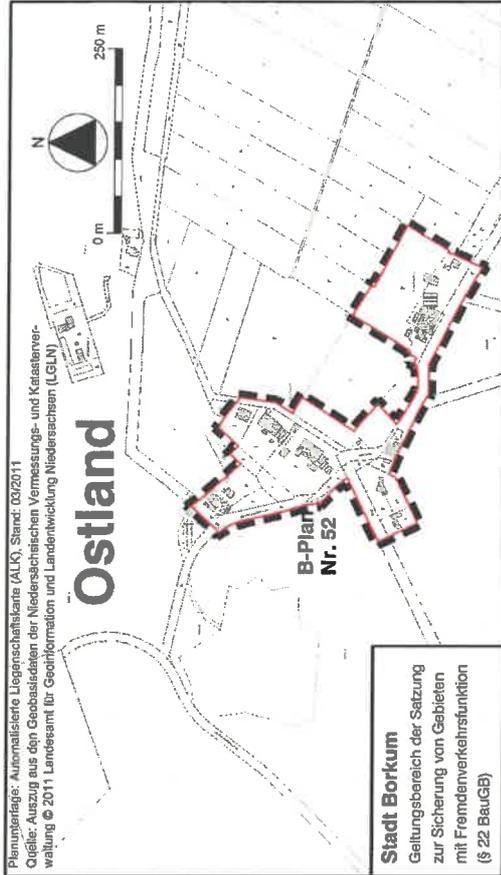
Diese Begründung war Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Stadt Borkum am 17. August 2017.

Stadt Borkum
Geltungsbereich der Satzung
zur Sicherung von Gebieten
mit Fremdenverkehrsfunktion
(§ 22 BauGB)

Ortslage



Planunterlagen: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand: 03/2011
Quelle: Auszug aus den Gebietsdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterver-
waltung © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)



S a t z u n g

der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung des Landes Niedersachsen vom 26.10.1987 (Nds. GVBl. S. 181) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), letztmalig geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323),

hat der Rat der Stadt Borkum in seiner Sitzung am 02. Dezember 1987

folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das im anliegenden Lageplan (M = 1 : 2.000) umrahmte Gebiet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung des im § 1 dieser Satzung festgelegten Gemeindegebietes mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der Genehmigung.
Insbesondere sind dies die Begründung oder Teilung von
 - Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG)
 - Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
 - Wohnungserbbaurechten (§ 30 WEG)
 - Dauerwohnrechten, Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG).
- (2) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, sonstiger Satzungen und Vorschriften des öffentlichen Baurechtes.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Veröffentlichung in Kraft.

2972 Borkum, den 15. DEZ. 1987

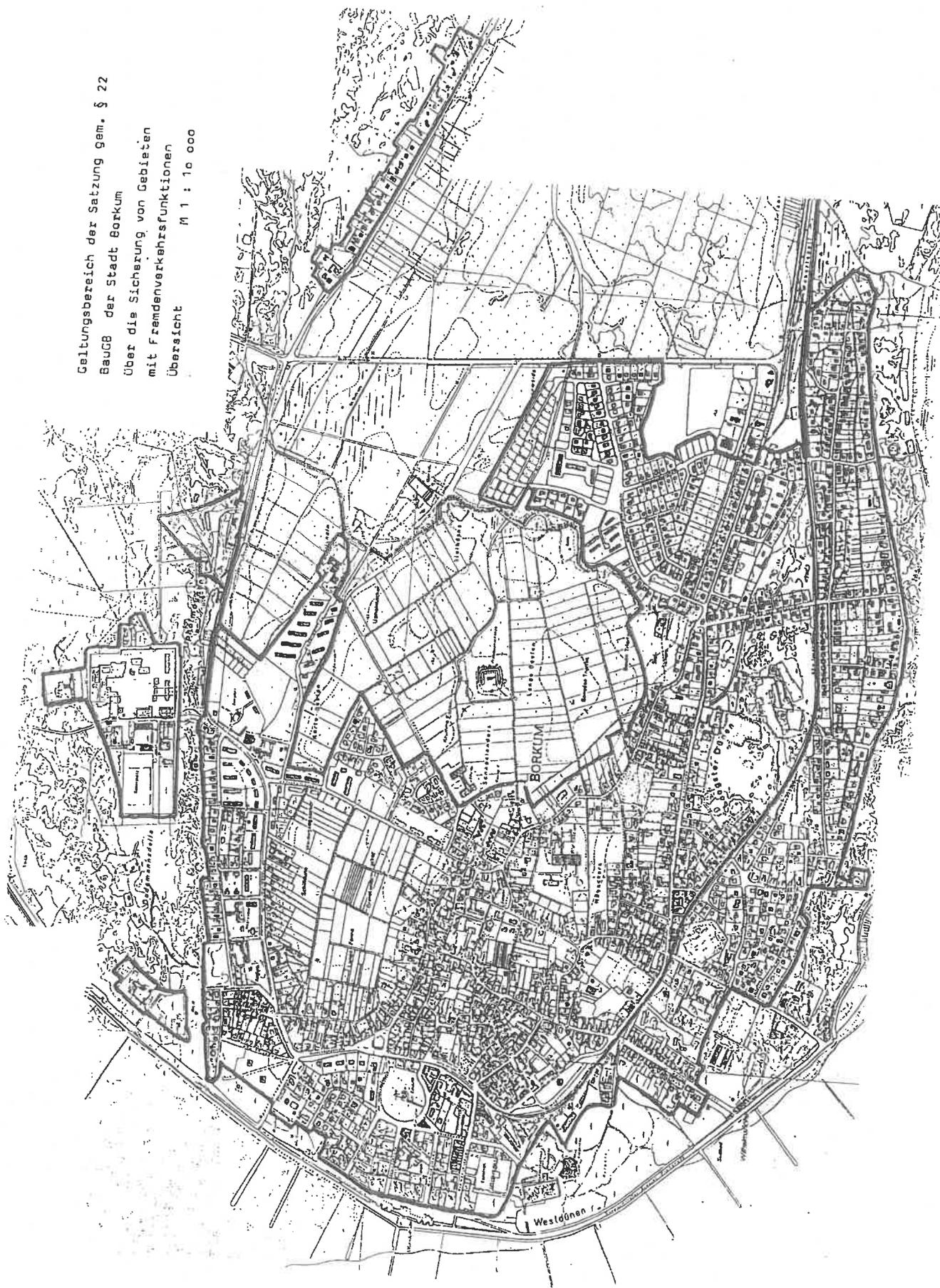
STADT BORKUM


Bürgermeister




Staddirektor

Geltungsbereich der Satzung gem. § 22
BauGB der Stadt Borkum
Über die Sicherung von Gebieten
mit Fremdenverkehrsfunktionen
Übersicht M 1 : 10 000



B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Borkum
zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Die Insel Borkum trat Mitte des vorigen Jahrhunderts in die Reihe der deutschen Nordseebäder ein. 1850 wurden erstmals ca. 250 Gäste offiziell registriert. Seit der Zeit wandelte sich die Struktur vom Fischerdorf hin zum Nordseeheilbad mit der heutigen wirtschaftlichen Monostruktur und dem entsprechenden baulichen, sozialen und ökonomischen Aufbau.

Der Fremdenverkehr als Wirtschaftsfaktor sicherte die Existenz der Insulaner als Gewerbetreibende in der Fremdenbeherbergung, im Dienstleistungsbereich, in Handel und Handwerk.

Alle Aktivitäten auf der Insel - auch die des zufließenden Kapitals -, mit Ausnahme der Maßnahmen für die Reichs- bzw. Landesverteidigung, entsprachen dieser Struktur und stärkten sie auch.

In den 60er Jahren entstand mit der sich deutlich verbessernden allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Lage eine neue Unterkunftsform, die der Zweitwohnung; eine auf Borkum und in anderen klassischen Fremdenverkehrsgebieten bisher unbekannte Eigentumsform.

Dieser Typus "Zweitwohnung" breitete sich in den letzten 20 Jahren unverhältnismäßig stark aus, nicht zuletzt durch steuerliche Anreize, also durch äußere Impulse, die völlig unabhängig waren von denen, die sich aus der fremdenverkehrswirtschaftlichen Entwicklung ergeben.

Diese Zweitwohnungen wurden in den ersten Jahren als akzeptable Ergänzung des Kurortes und seiner Beherbergungseinrichtungen angesehen. Die negativen Auswirkungen wurden dann deutlich, als diese Eigentumsform aufgrund ihrer Zahl, der Art und Weise ihrer Ausbreitung und ihres Erscheinungsbildes in der gewachsenen Bau-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur auffällig wurden.

Schon 1972 setzte sich diese Erkenntnis durch. Die Stadt Borkum hat in der Folge mit Hilfe aller zur Verfügung stehenden baurechtlichen Instrumentarien versucht, diese Fehlentwicklung zu steuern und sich später auch der Erhaltungssatzungen bedient.

Aufgrund fehlender spezieller Rechtsmittel nur mit geringem Erfolg.

Dabei mußte in Kauf genommen werden, daß die Anwendung der bisherigen rechtlichen Möglichkeiten gleichermaßen die notwendige Eigenentwicklung des gesamten insularen Fremdenverkehrsgewerbes einschränkte und erheblich behinderte.

Mit dem § 22 des Baugesetzbuches ist den Fremdenverkehrsgemeinden ein Instrument an die Hand gegeben worden; das Zweitwohnungsproblem speziell zu beeinflussen.

Die Stadt Borkum als Nordseeheilbad muß für einen wechselnden Personenkreis von Heilungsuchenden und Urlaubern zur Verfügung stehen. Sie muß alles unternehmen, um die sensible wirtschaftliche Monostruktur zu stärken, und sie muß positive Entwicklungen fördern.

Das jetzige Verhältnis zwischen den Haushaltungen der ständigen Einwohner (mit Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen auf der Insel Borkum) und den Zweitwohnungsbesitzern ist erheblich.

Einige Zahlen mögen dies verdeutlichen:

Die Einwohnerzahl beträgt zur Zeit 8.350 Personen.

Daneben stehen 1.200 Zweitwohnungsbesitzer, von denen etwa nur die Hälfte auf Borkum gemeldet und so der ersten Zahl zuzurechnen ist.

Das ergibt etwa ein Verhältnis von 7.700 Einwohnern zu 1.200 Zweitwohnungsbesitzern.

Bei den Haushalten ergeben sich folgende Zahlen:

Von den 4.000 Haushalten auf Borkum sind 1.500 Zweitwohnungen.

Dementsprechend sind die unübersehbaren negativen Begleitumstände in ihren baulichen, sozialen und ökonomischen Auswirkungen:

- Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Insel,
- Abnahme der Wohnqualität,
- Verdrängung der ansässigen und von der Fremdenbeherbergung lebenden Bevölkerung,
- Substanzentzug im Bereich der gewerblichen Fremdenbeherbergung und damit langfristige Gefährdung der eigentlichen Existenzgrundlage,
- veränderte Wirtschafts- und insbesondere Wettbewerbsbedingungen,
- spekulative Immobilienverteuerung, besonders des Bodenpreises,
- erhöhte Infrastrukturvorhaltung,
- die besonderen natürlichen und heilklimatischen Vorzüge werden langfristig der Nutzung der Allgemeinheit, d. h. den Heilungsuchenden, entzogen.

Aufgrund der insularen Gegebenheiten (Inselgröße, Ver- und Entsorgungskapazitäten etc.) können Fehlentwicklungen nicht durch Ausweisung neuer Bauflächen kompensiert werden. Die entsprechenden beschränkenden Beschlüsse hat die Stadt Borkum bereits 1973 fassen müssen.

Die Satzung nach § 22 BauGB erfaßt dem Grunde nach den gesamten bebauten Ort im Westen der Insel.

Die Grenzen des Geltungsbereiches decken sich weitgehend mit den Grenzen bestehender oder in Aufstellung begriffener Bebauungspläne.

Nicht einbezogen wurden Bereiche, die allenfalls mittelbar Fremdenverkehrsfunktionen erfüllen, und für die die Anwendbarkeit des § 22 BauGB ohne Bebauungsplanänderung nicht denkbar ist.

- 3 -

Dazu gehört das Gewerbegebiet mit angrenzender Fläche der ehemaligen Deponie, das Schulzentrum, der Kurpark mit Kureinrichtungen und sonstige Dünenflächen.

Die im Geltungsbereich gelegenen kleinen Mietwohnsiedlungen in der Trägerschaft des Bundes oder privater Gesellschaften sind einbezogen. Sie dienen als Dauerwohnungen zur Zeit zwar nur in einem geringen Umfang mittelbar dem Fremdenverkehr; eine denkbare Nutzungsänderung mit Teilung und Einzelverkauf auf dem freien Markt und somit Zugriffsmöglichkeit durch Zweitwohnungs-Interessierte ergäbe aber die gleichen fatalen Folgen, denen die Stadt mit dem § 22 BauGB begegnen will.

Diese Begründung war Gegenstand der Beschlußfassung des Rates der Stadt Borkum am ..02. Dezember 1987.

2972 Borkum, den 15. Dec. 1987

STADT BORKUM

gez. G. Schütze

Bürgermeister

gez. Müller

Stadtdirektor

Satzung

zur Ergänzung der Satzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit
Fremdenverkehrsfunktionen vom 02.12.1987

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen der §§ 22 des Baugesetzbuches (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141 vom 27.08.1997, berichtigt 1998 S. 137), der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds.GVBl. S. 382),
hat der Rat der Stadt Borkum in seiner Sitzung am 28. März 2001
folgende Satzung beschlossen:

Artikel 1

Diese Satzung ergänzt die geltende Satzung der Stadt Borkum in ihrer vom Rat der Stadt Borkum am 02.12.1987 beschlossenen und am 01.03.1988 im Amtsblatt für den Landkreis Leer veröffentlichten Fassung, insbesondere mit dem Inhalt des § 2 „Sachlicher Geltungsbereich“, der nachfolgend modifiziert wird:

(1)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der in Artikel 2 dieser Satzung bestimmten Grundstücke für Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der Genehmigung.

Insbesondere sind dies die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG)
- Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
- Wohnungserbbaurechten (§ 30 WEG)
- Dauerwohnrechten, Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

(2)

Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, sonstiger Satzungen und Vorschriften des öffentlichen Baurechtes.

Artikel 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die in der beigefügten Aufstellung enthaltenen 37 bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Diese Aufstellung ist Bestandteil der Satzung. In den ebenfalls der Satzung beigefügten Lageplänen Anlagen I – 7 ist die Lage der betroffenen Grundstücke dargestellt.

Artikel 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Veröffentlichung in Kraft.

26757 Borkum, den 03. April 2001

gez. Schütze
Bürgermeister

gez. Müller
Stadtdirektor

Aufstellung der bebauten Außenbereichsgrundstücke,
die bisher noch nicht von der Satzung gem. § 22 BauGB
erfaßt worden sind:

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Flur	Flurstück(e)	Grundb.-Blatt	Anmerk.
1.	Hindenburgstraße 144	9	3/380	4796	
2.	Norrdünen 1	9	3/211	1450	
3.	Norrdünen 3	9	3/212	1462	
4.	Norrdünen 5	9	3/209	1387	
5.	Waterdelle/Seeblick	1	.2/52	1401	*/
6.	Waterdelle 46	1	121/3	1598	Anlage 2
7.	Ostfriesenstraße 110	1	.2/32	2358	
8.	Ostfriesenstraße 102	1	3/125, 3/11, 3/100	887	
9.	" ,Wohnhaus	1	.3/97	1870	*/
10.	Ostfriesenstraße 112	1	156/9	3010	Anlage 3
11.	Ostland 5	12	88/4, 89/4	4402	
12.	Ostland 3	12	.12/1	1776	
13.	Ostland 4	12	.7/1	1775	
14.	Ostland 15	1	146/9	4651	
15.	Ostland 16	1	.9/1	5024	
16.	Ostland 2	12	.6/2	1268	
17.	Ostland 1	12	.13/1	4684	
18.	Ostland 13	1	78/3	1826	
19.	Süderstraße 91	9	.28/67, 43/8, 26/6	964	
20.	Süderstraße 66, 66 A	9	28/29, 43/10	"	
21.	Süderstraße 68	9	23/191	3021	*/
22.	Süderstraße 68 A	9	23/123	4518	Anlage 2
23.	Süderstraße 70	9	23/124	4695	*/
24.	Süderstraße 72	9	23/235	5015	Anlage 2
25.	Reedestraße 197	9	23/236	5016	
26.	Reedestraße 198	9	957/28	1409	*/
27.	Reedestraße 200	9	32/20, 32/30	1828	Anlage 3
28.	Reedestraße 201	9	.26/8	1409	*/
29.	Reedestraße 205	9	33/23	1409	*/
30.	Reedestraße 207	9	33/11	4281	Anlage 2
31.	Reedestraße 211	9	33/10	4299	
32.	Reedestraße 221	10	33/9	1742	
33.	Reedestraße 223/225	10	3/105	4537	
34.	Reedestraße 227/229	10	.3/16	"	
35.	Reedestraße 231	10	.3/17	"	
36.	Reedestraße 267	10	3/112	4671	*/
37.	Süderstraße 81	9	3/29	4749	Anlage 4
			28/69	3021	

*/ nur jeweils der bebaute Grundstücksteil, in den Anlagen dargestellt

Beschluß des Rates der Stadt Borkum
vom 28.03.2001

26757 Borkum, den - 3. April 2001

Bürgermeister

Stadtdirektor

STADT BORKUM

1

Begründung zur Ergänzungssatzung der Stadt Borkum zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Grundlage dieser Begründung ist die Begründung zur Satzung vom 02.12.1987. Deren Aussagen haben heute mehr den je ihre Berechtigung. Die Begründung vom 02.12.1987 wird Teil dieser Begründung (Anhang). Die Einwohnerzahl hat sich inzwischen auf rd. 5700 Personen verringert. Entsprechend hat sich das Verhältnis der Einwohner und damit der Vermieter zur Anzahl der Zweitwohnungsbesitzer negativ verändert (Seite 2, Absatz 3 der Begründung vom 02.12.1987)

Eine weitere, in der damaligen Begründung erwähnte Situation hat sich geändert:

Die Stadt Borkum hat rd. 120 bündeseigene Mietwohnungen erworben. Insoweit wäre die Einbeziehung in die städt. Satzung nicht mehr begründet. Es ist aber nicht ausgeschlossen, daß Wohnungen an Mieter verkauft werden. Da es sich um relativ große Wohnungen handelt, ist auch hier eine Entwicklung möglich, die dem Ziel der Satzung widerspricht. Deshalb sollen die Wohnbereiche nicht ausgeklammert werden.

Allgemein ist festzustellen, daß die 1988 in Kraft getretene Satzung wirkungsvoll war. Die Zunahme an echten Zweitwohnungen war äußerst gering und erfolgte nur jeweils im Sinne des § 22 Absatz 4 Satz 3 BauGB (Vermeidung wirtschaftlicher Härten). Deshalb muß an der Satzung gemäß § 22 BauGB festgehalten werden.

Zu bedauern ist die Entwicklung auf der Rechtsgrundlage der § 1008 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), nämlich die Schaffung von Zweitwohnungen mit privatrechtliche Regelung des Teileigentums an einem Gebäude. Hier greift der § 22 BauGB nicht. Es bleibt nur zu vermuten, daß sich diese Entwicklung in Grenzen hält, weil die privatrechtliche Regelung die Eigentümer im Vergleich zum WEG schlechter stellt.

Das Baugesetzbuch in seiner jetzigen Fassung (Bekanntmachung vom 27.08.1997 – BGBl. I S. 2141) gibt die Möglichkeit, auch Bereiche außerhalb der geschlossenen Ortslage durch die Satzung nach § 22 zu erfassen. Mit dieser Satzung sollen alle bebauten Grundstücke im Außenbereich einbezogen werden. Dabei handelt es sich um einzelne Grundstücke, um Gruppen von Grundstücken und um das zusammenhängende Gebiet der ehem. Seemannschaftslehrgruppe Borkum-Reede.

Es wird für erforderlich gehalten, jedes einzelne behaute Grundstück zu erfassen. Das Interesse an Zweitwohnungen ist immer noch sehr hoch. Auch im Außenbereich ist es aufgrund der vielfältigen Konstellationen des § 35 BauGB möglich, Wohnraum zu schaffen z.B. aufgrund einer Nutzungsänderung (Absatz 4 Ziffer 1 – landwirtschaftlicher Betrieb, zusätzlich bis zu 3 WE),

einer Erweiterung (Absatz 4 Ziffer 5 – bis 2 WE) oder lediglich durch Schaffung angemessenen familiengerechten Wohnraumes, der später leicht geteilt werden kann.

Einige Grundstücke weisen schon jetzt eine erhebliche Bausubstanz auf, deren Umwandlung im veräußerbare Wohneinheiten denkbar ist und befürchtet werden muß (Gastronomiebetriebe, Heime und der Bereich der Ehem. Seemannschaftslehrgruppe)

Anlage: Begründung vom 02.12.1987

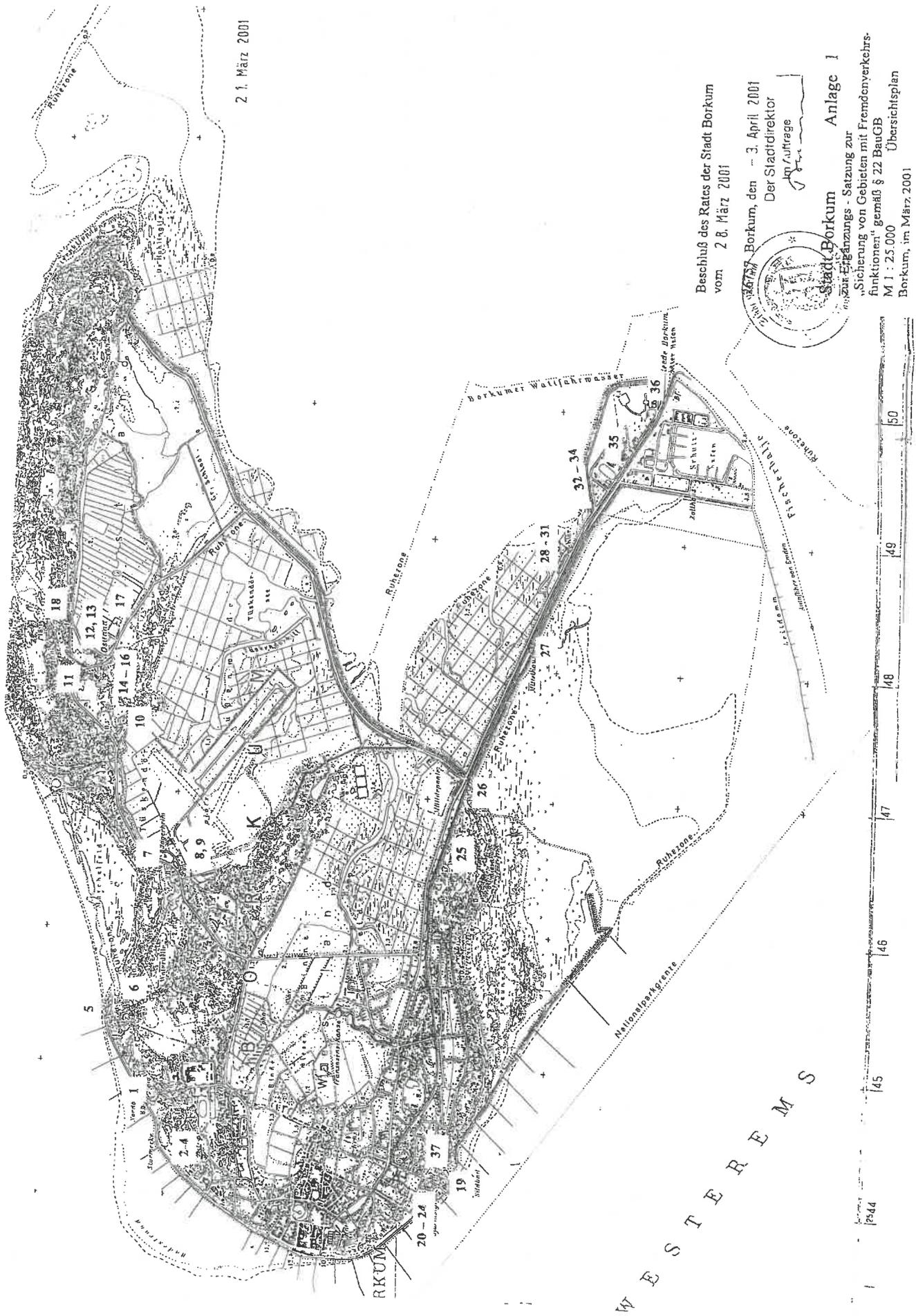
Aufgestellt: Borkum, im März 2001
Bauverwaltung

Diese Begründung war Gegenstand der Beschlußfassung des Rates der Stadt Borkum am ...28. März 2001.....

26757 Borkum, den 03. April

gez. Schütze
Bürgermeister

gez. Müller
Stadtdirektor



2.1. März 2001

Beschluß des Rates der Stadt Borkum
 vom 28. März 2001

Borkum, den 3. April 2001
 Der Stadtdirektor

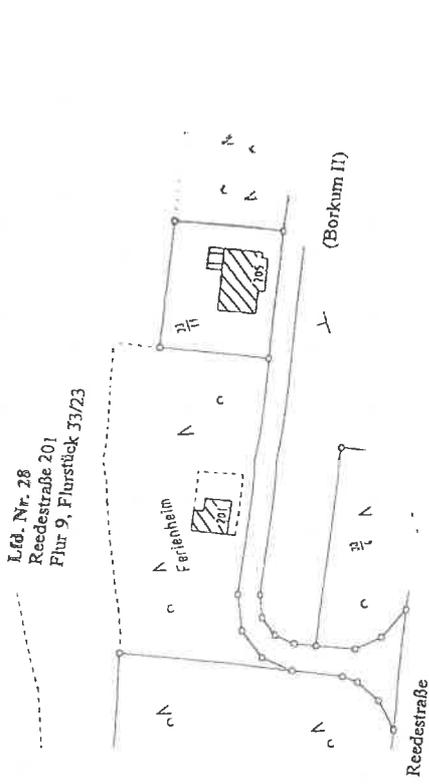
Auftrage



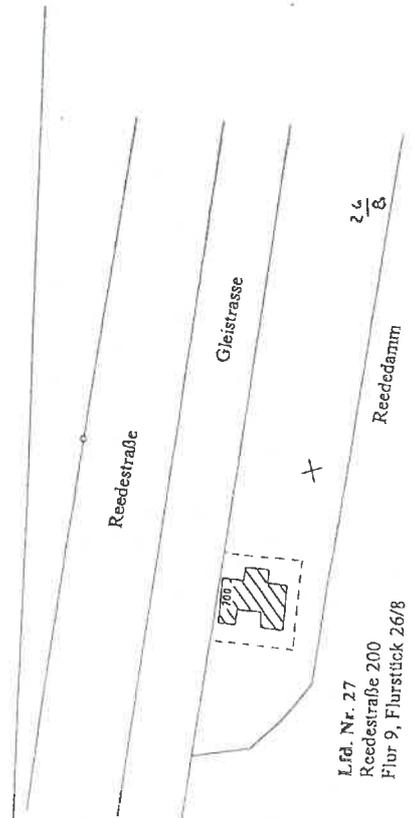
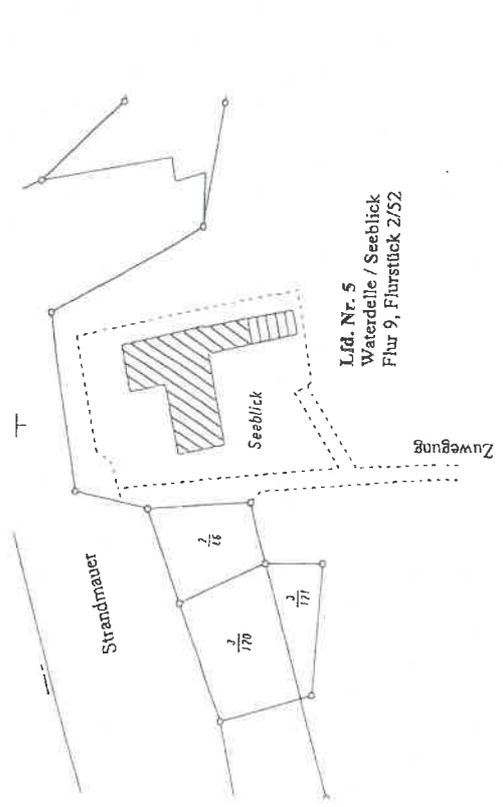
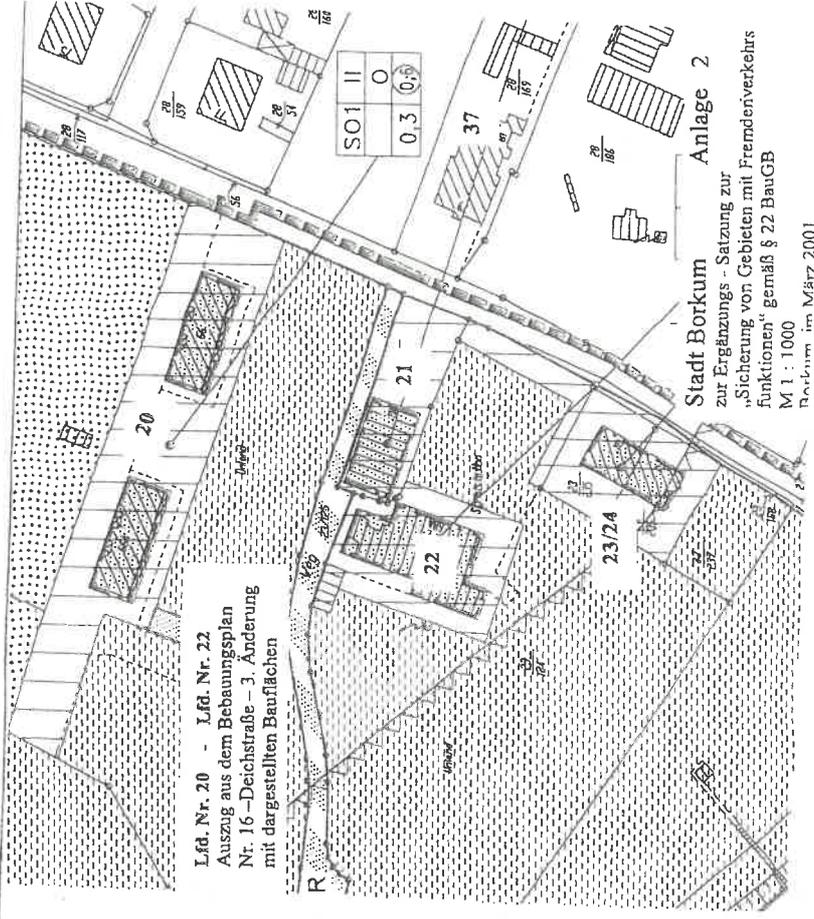
Anlage 1

„Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrs-
 funktionen“ gemäß § 22 BauGB
 M 1 : 25 000
 Borkum, im März 2001

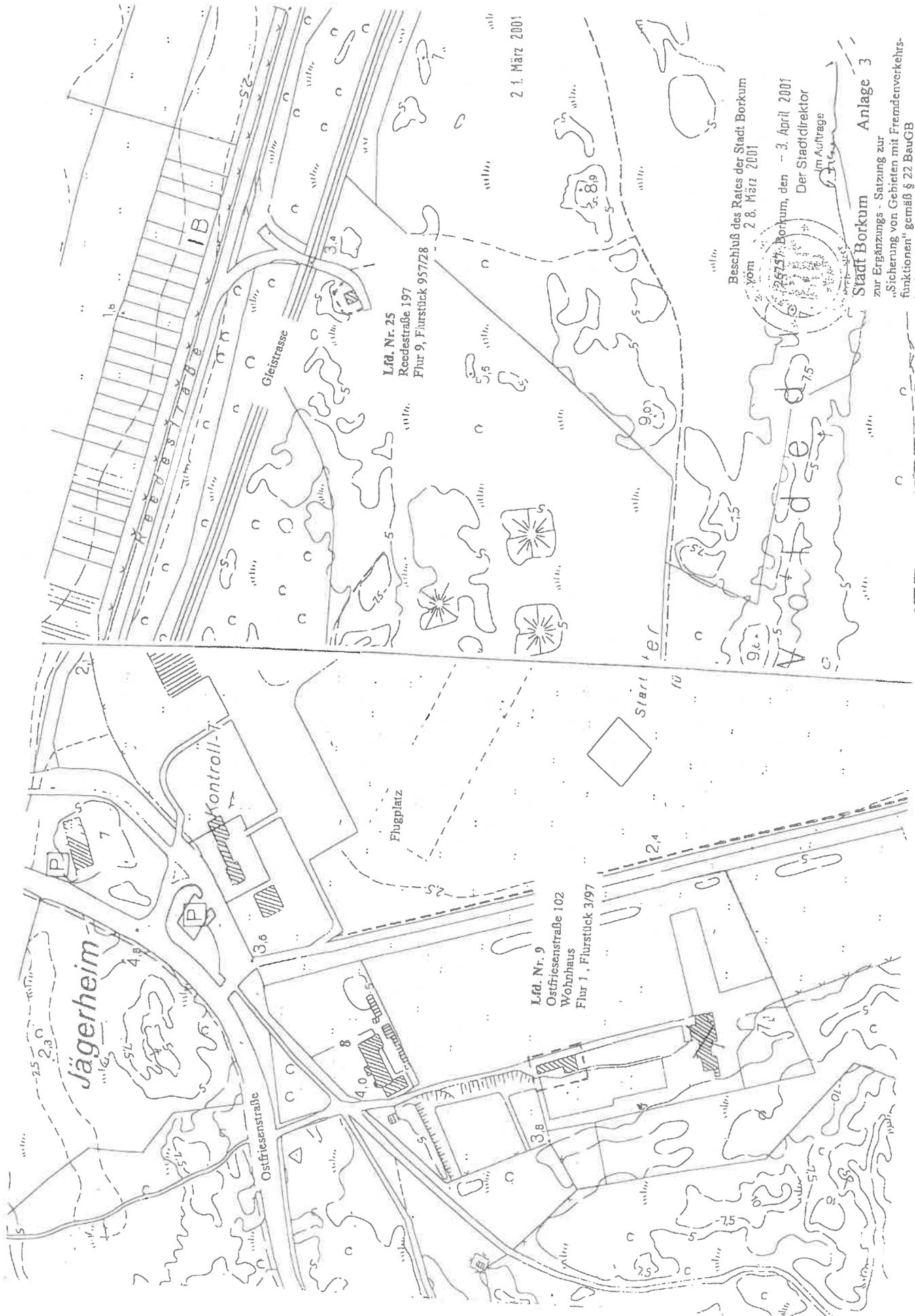




21. März 2001



Beschluß des Rates der Stadt Borkum
 vom 28. März 2001
 267/37 Borkum, den 3. April 2001
 Der Stadtvektor
 im Auftrage



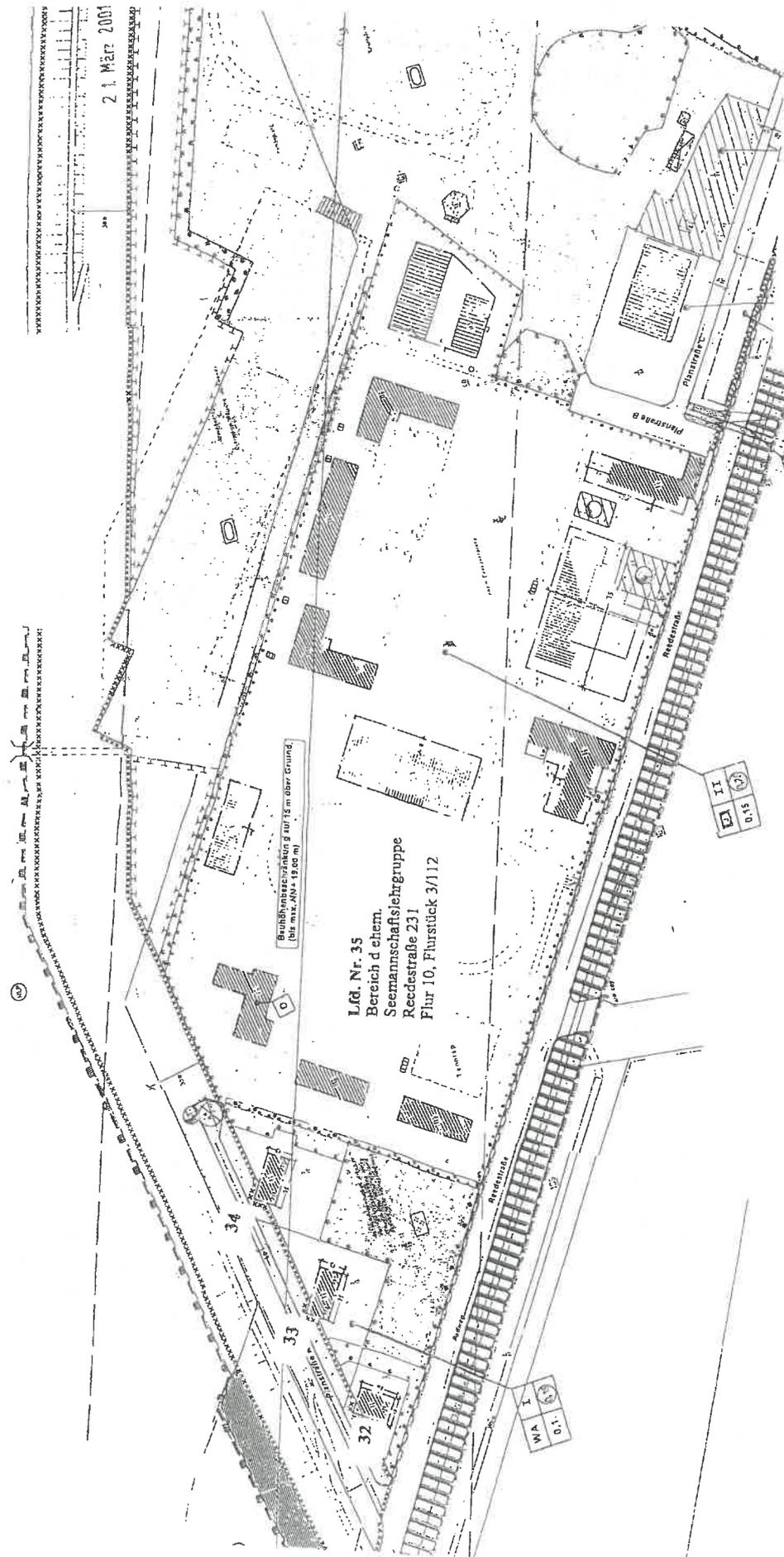
Beschluß des Rates der Stadt Borkum vom 28. März 2001

Borkum, den 3. April 2001
 Der Stadtdirektor
 im Auftrage

Stadt Borkum
 Anlage 3

zur Ergänzungs - Satzung zur
 „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrs-
 funktionen“ gemäß § 22 BauGB
 M 1 : 2000

21. März 2001



Beschluß des Rates der Stadt Borkum
 vom 28. März 2001

Borkum, den 3. April 2001
 Der Stadtdirektor
 Im Auftrage



Stadt Borkum Anlage 4
 zur Ergänzungs - Satzung zur
 „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrs-
 funktionen“ gemäß § 22 BauGB
 M 1 : 2000

Ausschnitt aus dem
 Bebauungsplan Nr. 46 – Wattenmeer –
 mit der dargestellten Gemeinbedarfsfläche „1“