

**Niedersächsisches OVG, Urteil vom 18.09.2014 - 1 KN 123/12**

Fundstelle

openJur 2014, 21672

Rkr:  AmtlSlg:  PM: **Tatbestand**

- <sup>1</sup> Die Antragsteller wenden sich gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Deichstraße II“ sowie gegen eine mit dem Plan verbundene örtliche Bauvorschrift der Antragsgegnerin, weil sie die bauliche Nutzbarkeit ihres Grundstücks beeinträchtigt sehen.
- <sup>2</sup> Die Antragsteller sind Miteigentümer des Grundstücks P. 22 auf Borkum. Das rund 980 qm große Grundstück ist mit einem als Beherbergungsbetrieb genehmigten Apartmenthaus mit sechs Ferienwohnungen bebaut. Es liegt im Geltungsbereich einer Satzung nach § 22 BauGB (vom 28.12.1987 mit Ergänzung vom 6.4.2001), einer Erhaltungssatzung nach § 39h BBauG 1976 (vom 22.5.1985 mit Änderung vom 21.9.1987) sowie des Bebauungsplans Nr. 19 „Deichstraße II“ der Antragsgegnerin. Dessen Gebiet wird im Osten von der Q. -straße, im Norden von der R. -straße sowie der P., im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke S., T. und U. und im Süden von der V. -straße begrenzt. In der vor dem Inkrafttreten der mit diesem Verfahren angegriffenen 2. Änderung des Bebauungsplans geltenden Fassung der 1. Änderung, die seit dem 15. Juli 1991 rechtsverbindlich war, setzte dieser im Wesentlichen sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ fest. Allgemein zulässig waren Beherbergungsbetriebe und Betriebswohnungen, ausnahmsweise zulässig unter anderem Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Borkum. Zweitwohnungen waren ausweislich der Planbegründung ausgeschlossen. Für die einzelnen Baugrundstücke waren differenzierte Mindestgrößen festgesetzt; zudem war die Bebaubarkeit der Grundstücke durch Baugrenzen eingeschränkt. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude war - mit Ausnahme des Grundstücks V. -straße 45 - auf zwei beschränkt. Der Plan war mit einer örtlichen Bauvorschrift verbunden, die insbesondere Farben und Materialien für Außenwände und Dächer vorgab.
- <sup>3</sup> Mit der 2. Änderung beabsichtigt die Antragsgegnerin ausweislich der Planbegründung (S. 3) eine Anpassung des Plans an die Entwicklungsziele des vom Rat am 23. August 2010 beschlossenen Dorferneuerungsplans mit dem Ziel eines Erhalts der historisch gewachsenen Situation und der Grünflächen, die das Erscheinungsbild von Borkum prägten. Wie bislang werden die Bauflächen als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, die nur an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) sowie sonstige Wohnungen (dauerwohnliche Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben). Zulässig sind weiter Ferienzimmer und Apartments ohne eigene Kochgelegenheit. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch Baugrenzen definiert; zudem setzt der Plan Mindestgrößen für die einzelnen Baugrundstücke fest, die sich am Bestand orientieren und zwischen 250 qm und 600 qm betragen. Bezogen auf die jeweilige Mindestgröße wird die zulässige Anzahl von Wohnungen - wiederum orientiert am Bestand - auf zwei bis zwölf festgesetzt. Auf dem Grundstück der Antragsteller sind sechs Wohnungen pro 400 qm Mindestgrundstücksgröße zulässig. Vorgeschrieben ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise. Der Plan ist mit einer örtlichen Bauvorschrift mit Vorgaben insbesondere für die Gestaltung der Außenwände und Dächer verbunden. Vorgegeben wird unter anderem die Verwendung von Materialien in bestimmten Farben nach dem Farbregister RAL 840 HR.
- <sup>4</sup> In seinen Sitzungen vom 12. August 2009 bzw. 15. Dezember 2009 fassten der Verwaltungsausschuss bzw. der Rat der Antragsgegnerin den Aufstellungsbeschluss. Die

