

**NABU Nordvorpommern**  
Bahnhofstraße 2  
18356 Barth  
Tel.: 038231/77793  
e-Mail: info@NABU-NVP.de



Amt Darß/Fischland  
- Bauamt -, z.Hd. Herrn Ingo Dann  
Chausseestr. 68 a  
18375 Born a. Darß  
eMail: Ingo.Dann@darss-fischland.de  
Elke.Rensberg@darss-fischland.de

Barth, den 17.11.2014

### **B-Plan Nr. 33 „Holm“ der Gemeinde Born a. Darß** Hier: Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.a. Vorhaben bringt der NABU folgende Bedenken und Anregungen vor.

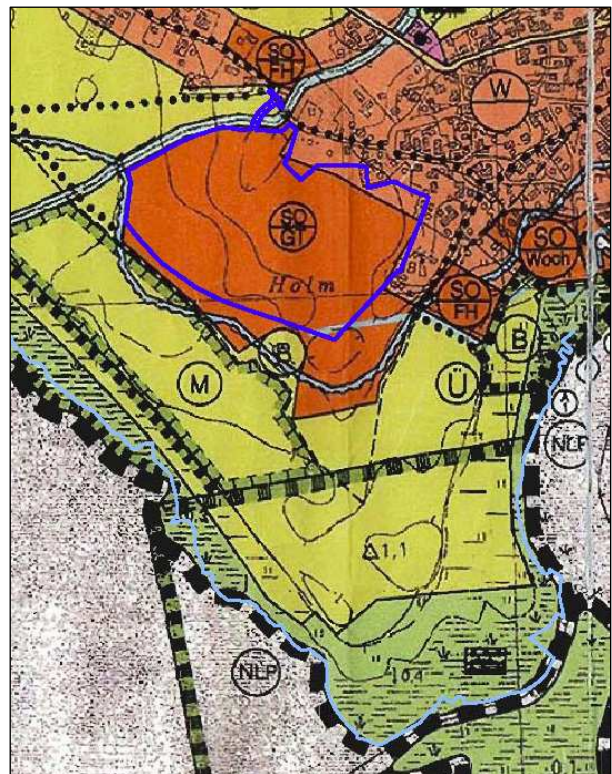
**Der NABU lehnt die vorgelegte Planung mit Landhotel (40 Zimmer, 80 Gästebetten) und 55 Ferienhäusern (220 Gästebetten) auf dem Borner Holm im LSG „Boddenlandschaft“ ab.**

#### **1. Eckdaten der Bebauungs-Planung**

Zur Anpassung der Planung an die Raumordnung und zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes (§ 8 (2) BauGB) wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 33 nun von 14,7 ha auf aktuell 7,8 ha deutlich verringert. Er bleibt in seinen Grenzen (blau, vgl. Abb.) für das Sonderbaugebiet (SO) „Gesundheitstourismus“ hinter den Darstellungen des F-Plans zurück.  
Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 33 „Holm“ nennt folgende städtebaulichen Ziele:

Schaffung eines Sondergebietes Hotel nach § 11 BauNVO (Landhotel):

**Geplant ist ein Beherbergungsbetrieb mit 40 Zimmern und begrenzt auf maximal 80 Gästebetten (Bsp. Hotel Haferland, Wieck).** Für das Hotel mit allen Nebenanlagen soll eine **Fläche von ca. 2,0 ha** bereitgestellt werden, um für Urlaubsgäste - neben der Beherbergung - eine ansprechende Aufenthaltsqualität im Freibereich des Grundstücks zu bieten. Hinzukommen sollen im öffentlichen Raum Sport- und Freizeitflächen (für Minigolf oder Trendsportspiele wie Kubb u.ä.) bis zu 2,5 ha und mit gesundheitsorientierten Einrichtungen.



### Neue Bauflächen für 55 Ferienwohnungen:

Geplant ist **Baurecht für die Errichtung von 55 Ferienhäusern auf einer Netto-Baufläche von 3,3 ha**. Die Ferienhausbebauung ist großzügig im Übergang zum Außenbereich vorgesehen. Die besonders lockere Bebauung sei u.a. mit der „*Verpflichtung zu Rohrdächern und den damit verbundenen größeren brandschutztechnischen Abständen zu den Grundstücksgrenzen*“ begründet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße würde 600 m<sup>2</sup> betragen. Bei 55 Ferienhäusern mit je einer Ferienwohnung würden insgesamt 55 Ferienwohnungen neu entstehen. Bei 4 Betten pro Ferienhaus ergäben sich im B-Plangebiet Nr. 33 **zusätzliche 220 Gästebetten**.

### **2. Verlängerung der Gäste-Verweildauer in einer naturtouristischen NLP-Region**

Laut Vorhabensbeschreibung (VB) mindere die fehlende Bereitschaft der Privatvermieter, auch kurze Verweildauern von einer bis drei Übernachtungen zuzulassen, nicht nur die Auslastung der Betten, sondern erschwere die Sicherung vorhandener Strukturen und mache eine Angebotserweiterung fast unmöglich.

**Der NABU bezweifelt diese Begründung:** Zielstellung der naturtouristischen Saisonverlängerung in einer NLP-Region muss sein, gerade die kurze Gästeverweildauer mit verhältnismäßig viel An-/Abreiseverkehr mittelfristig zu verlängern. Dies gelingt durch mehr und bessere Natur- und Kulturangebote im Winterhalbjahr. Nur so wird gezielt zugleich das Erwerbseinkommen der einheimischen Privatanbieter (auch im Nebenerwerb) in Born gestärkt. Eine weitere Ferienhausanlage auf dem Holm, finanziert und betrieben von auswärtigen Investoren, z.B. Immobilienfonds), führt die Erträge aus der Darßregion ab und verschärft die wirtschaftliche Lage der Borner Privatvermieter.

### **3. Keine Schlechterstellung von Privatvermietung im Nebenerwerb**

Die in privaten Haushalten angebotenen Ferienquartiere seien laut VB zu häufig nur auf zusätzliche (Neben-)Einnahmen für den Vermieter orientiert, was jedoch für wirtschaftlich ausgerichtete Betriebe nicht tragbar ist. Deshalb sei eine durchgängige Professionalisierung der touristischen Angebote zwingend. Das könne dadurch erreicht werden, dass allein durch das Investment – so wie bei Ferienhäusern notwendig – ein Angebot über das ganze Jahr angestrebt wird. Da die Betreuung solcher Objekte von privaten Betrieben (Zimmerbörsen, Vermietungs- und Verwaltungsbetrieben etc.) und neben der Hausverwaltung auch die Vermarktung erfolge, sei dies ein wichtiges Instrument gegen die hohe Saisonalität in Born.

**Der NABU widerspricht auch dieser Einschätzung:** Eine gewachsene Vermietungsstruktur in Born, die den Gästen auch authentische Gespräche mit Vermietern ermöglicht, ist zukunftsfähiger und - im Vergleich zu den Ostseebädern - Alleinstellungsmerkmal beschaulicher Boddenorte.

### **4. Keine Geisterviertel im Winterhalbjahr**

Da ein Landhotel allein die o.a. Probleme nicht lösen werde, sei laut VB ebenfalls eine deutliche Erweiterung des Angebotes an Ferienhäusern dringend geboten. Bei der gründlichen Analyse der wenigen vorhandenen Ferienhäuser sei zu erkennen, dass gerade diese Angebote über das ganze Jahr verteilt Anreisen verzeichneten und Übernachtungen generierten. Selbst im Winter seien gute Ferienhäuser nachgefragt und belegt. Ferienwohnungen dagegen, erst recht wenn sie sich in den Wohnhäusern der Vermieter befinden, würden deutlich weniger gebucht und seien von November bis einschließlich März zumeist unbewohnt.

Bestärkt in dieser Haltung werde die Gemeinde Born auch von der Tatsache, dass viele registrierte „Gästebetten“ gar nicht an der Vermietung teilnehmen, weil die Inhaber der Wohnungen es nicht wünschen und diese nur alleine nutzen möchten. **Der NABU kennt die Problematik verwaister Ferienorte in der dunklen Jahreszeit und sieht sich mit dem vorigen Satz aus der VB bestätigt: Die gespenstische Leerstand ganzer Ferienhausgebiete über die Wintermonate ist anderenorts bereits nachweisbar und zu kritisieren. Auch auf dem Borner Holm entsteht durch neue, privat verkäufliche Ferienhäuser ein solcher Winterleerstand. Daher lehnt der NABU die vorliegende Planung von 55 Ferienhäusern auf dem Holm ab.**

### **5. Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im LSG „Boddenlandschaft“. Damit wird bereits auf das einzigartige Landschaftsbild (als eigenständiges Schutzgut nach NatSchAG M-V) im Bereich „Bor-

ner Holm“ hingewiesen. Großräumige Erlebbarkeit und vielfältige Zugänglichkeit des Holm sind essentielle Voraussetzung zum Erhalt dieses Schutzguts für die landschaftsgebundene Erholung. Das LSG „Boddenlandschaft“ erstreckt sich über die charakteristische Boddenregion des Altkreises Ribnitz-Damgarten. Es dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie

- den **Naturhaushalt schädigen**,
- den **Naturgenuss beeinträchtigen** oder
- das **Landschaftsbild nachhaltig verändern**

(§ 4 (1) LSG-VO). Entsprechend sind bauliche Anlagen erlaubnispflichtig (§ 5 (2) Nr. 1 LSG-VO). Neue Bebauung muss sich zudem in die vorhandenen Ortslagen einpassen beziehungsweise unmittelbar an die Orte anschließen (§ 3 (3) LSG-VO).

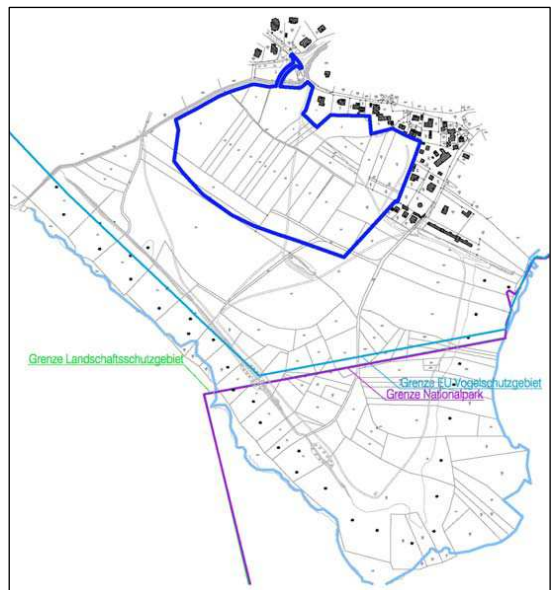
**Diese Verbotstatbestände des LSG (u.a. durch Versiegelung und dichte Bebauung, neue Straßen-, Hausbeleuchtung / Verkehrslärm) sind zweifelsfrei erfüllt, belegt auch durch jahrelange Proteste sehr vieler Borner Bewohner und ihrer Bürgerinitiative gegen das Bauvorhaben. Bei weiteren Planungen (Entwurfsphase) besteht im LSG „Boddenlandschaft“ keine Aussicht auf naturschutzrechtliche Erlaubnis zum Neubau von 55 Ferienhäusern auf dem Borner Holm. Der NABU lehnt den Bau von 55 Ferienhäusern auf dem Borner Holm wegen Unvereinbarkeit mit dem LSG „Boddenlandschaft“ nach § 4 der LSG-VO ab.**

## 6. Hochwasserrisiko auf dem Holm

Das Plangebiet „Holm“ liegt in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz, in dem alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen müssen. Dieses Vorbehaltsgebiet liegt nach den fachplanerischen Darstellungen des Regelwerks Küstenschutz M-V unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW). Der Borner Holm ist also durch Sturmhochwasser gefährdet. Die Planung muss deshalb die von möglichem Sturmhochwasser ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in die Dimensionierung ausschließen. Die Festlegung dieses Vorbehaltsgebietes Küstenschutz erfolgt besonders nach Vorsorgeprinzip. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern beträgt der **BHW für Born (Koppeltrom) 1,80 m über NHN** (Scheitelwert des bisher höchsten, zuverlässig gemessenen Ereignisses; Pegel Warnemünde 2,43 m NN, Sturmflut 1872; säkularer Anstieg des Meeresspiegels, bezogen auf das Jahr 2070, berücksichtigt). Damit gelten Geländehöhen unterhalb von 1,80 m über NHN hoheitlich als überflutungsgefährdet.

Das im Borner Plangebiet „Holm“ liegende Gelände weist – bis auf eine mit ihren Flurstücksgrenzen erkennbare Landzunge im Südwesten - Höhen zwischen 1,20 m über NHN im Südosten und 1,80 m über NHN im Nordwesten auf. Inbesondere im südöstlichen Bereich liegen die Geländehöhen unterhalb des BHW.

**Eine unnatürliche Geländeanhebung mit umfangreichen Erdbewegungen im Plangebiet, um dadurch die Erdgeschossfußbodenhöhe zum Schutz vor Hochwasser anzuheben, lehnt der NABU entschieden ab. Geländeanhebung im LSG „Boddenlandschaft“ ist als nicht landschaftsgerechter Hochwasserschutz unzulässig. Das Bauvorhaben für 55 Ferienhäuser muss hier aufgegeben werden.**



## 7. Alternativenprüfung für ein Landhotel in Born

Die VB prüft die Möglichkeit, das Landhotel und die 55 Ferienhäuser gemeinsam an anderen Stellen des Orts zu realisieren, und kommt stets zu negativen Ergebnissen. **Die angewandte Metho-**

**de kritisiert der NABU:** Die beiden Vorhaben Landhotel / 55 Ferienhäuser funktionieren voneinander weitestgehend unabhängig. Sie können also getrennt an verschiedenen Stellen im Ort eingepasst werden. Am Beispiel des „Haferland“ in Wieck ist ersichtlich, wie ein Landhotel in einem Darßer Boddendorf auch ohne benachbartes Ferienhausgebiet betreibbar ist. Die zusätzliche Flächenbeanspruchung durch 55 Ferienhäuser hingegen zeigt die enorme Überfrachtung der Grundstücksressourcen in Born.

### 8. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf dem Holm

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen. In der Planungsregion Vorpommern ist insbesondere für den ländlichen Raum die Erhaltung und Entwicklung der Flächennutzung durch landwirtschaftliche Betriebe auch zukünftig eines der wichtigsten wirtschaftlichen Standbeine. Der NABU sieht für Grünland geringerer Bodengüte darüber hinaus erhebliche Potenziale für die **konkrete Umsetzung der Biodiversitätsstrategie M-V** (s. Box).

*Auf 98.000 ha Grünlandflächen in M-V findet bis 2020 eine angepasste Bewirtschaftung als Lebensraum für Wiesenbrüter statt. Die Bewirtschaftung wird an den spezifischen Artbedürfnissen ausgerichtet (z. B. an Brutzeiten angepasstes Mahd- oder Weideregime) bzw. den Standortverhältnissen angepasst: natürliche Überschwemmungsbereiche werden erhalten bzw. es werden ggf. die natürlichen Wasserverhältnisse (insbesondere auf Moorstandorten) wieder hergestellt (vgl. Moorschutzkonzept). Die bestehenden Programme zur naturschutzgerechten Grünlandbewirtschaftung werden entsprechend weiterentwickelt, u.a. Wanderschäferei. (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, 11/2012.)*

Mehr als ein Drittel des gesamten Artenbestands heimischer Blütenpflanzen hat seinen Verbreitungsschwerpunkt im Grünland. Die ökologische Bedeutung der Wiesen für die Fauna liegt in ihrer ganzjährigen Besiedelbarkeit. Schon die einfache Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Holm führt schnell zur ökologischen Aufwertung des monotonen Ausgangszustands. Der Borner Landschaftspflegebetrieb hat sich auf extensive Grünlandnutzung spezialisiert, was besonders für die Nationalpark-Pflegezone von Belang ist. **Der NABU fordert, auch die Kompensationsfläche im B-Plangebiet „Holm“ als Extensivgrünland entsprechend der angrenzenden, im rechtskräftigen F-Plan bereits vorsorglich ausgewiesenen „Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bereitzustellen und festzusetzen.**

### 9. Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Gemeinde Born geht nach derzeitigem Planungsstand von folgender Flächenbilanz aus:

Ferienhausgebiet (SO) für 55 Ferienwohnungen .....	3,3 ha Netto-Baufläche
Sondergebiet Hotel incl. Freizeiteinrichtungen, ggf. teilweise Festsetzung als private Grünfläche .....	2,0 ha Netto-Baufläche
Erschließungsflächen, Grün- und Freiflächen .....	2,5 ha
<b>Geltungsbereich gesamt .....</b>	<b>7,8 ha</b>

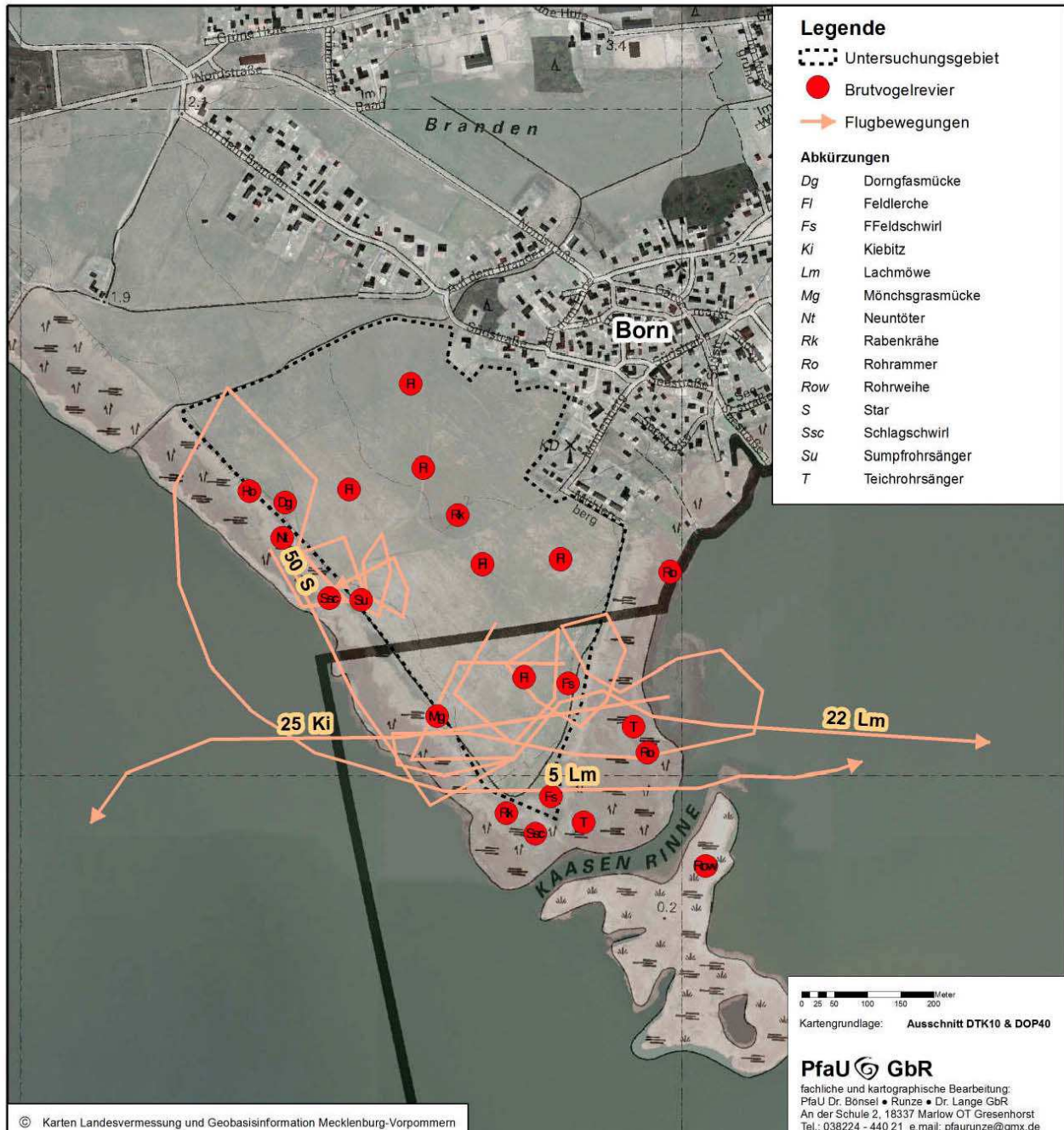
Derzeit fehlt in dieser Bilanzierung der sämtliche Flächenbedarf für die umfangreiche Kompensationsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des BNatSchG in Verb. mit dem NatSchAG M-V. Dadurch täuscht die o.a. Bilanzierung mit nur 7,8 ha über den vollständigen Flächenbedarf aufgrund der überdimensionierten Planung für 55 Ferienhäuser hinweg.

**Dies bemängelt der NABU und fordert einen Grünordnungsplan:** Für Flächenversiegelung (Totalverlust) zzgl. Funktionsverlust (auf etwa gleichgroßer Fläche) wären überschlägig noch **mindestens 8 ha Kompensationsflächenäquivalente** erforderlich. Bei dem in einer naturtouristischen NLP-Region gebotenen Prinzip der Nachhaltigkeit ist über die Bauleitplanung nur ein In-Sich-Ausgleich im Plangebiet vertretbar, am besten umzusetzen auf den gemeindeeigenen Wiesenflächen des Holm. Das bedeutet, die (zu extensivierende Wiesen-)Fläche für funktionsgleiche Realkompensation der Eingriffe müsste in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 33 integriert wer-

den. Damit die Planung wirklich nachhaltig wird, fordert der NABU, das Vorhaben bis zur Entwurfsphase auf ein B-Plangebiet mit rund 3,9 ha (Netto-Baufläche samt Erschließungs-, Grün- und Freiflächen) zzgl. 4 ha Extensivgrünland als Kompensationsfläche auszurichten. Ein Baugebiet mit 55 Ferienhäusern ist damit flächenbilanziell bereits ausgeschlossen. Zudem lehnt der NABU eine reine Geldzahlung für externe Ökokonten als Kompensation ab.

### 10. Brutvögel des Offenlandes

Die fachbehördliche Forderung, Insektengruppen wie Heuschrecken und Tagfalter im Wirtschaftsgrünland zu untersuchen, sowie die Ergebnisse der Vorkommen zeigen auf, wie gut die Wiesenfläche als Nahrungsfläche dient. Würden dazu noch die Kleinnager betrachtet, zeigt sich die ökologische Funktion einer lückenlosen Nahrungskette im Bereich Holm (z.B. Jagdgebiet für Greifvögel wie Rohrweihe und Turmfalke).



### 11. Anthropogene Vorbelastung des Grünlands auf dem Holm

Vor allem freilaufende Hunde, die häufig ohne Leine durch das gesamte UG stöberten, seien laut VB für bodenbrütende Arten eine Gefahr, so dass angezweifelt werden müsse, ob die Reviere der sechs Feldlerchenpaare und das Revier des Feldschwirls in dem UG tatsächlich zur Brutreife kamen oder die Bruten nicht eher durch die auftretenden Störungen abgebrochen bzw. vielleicht sogar erbeutet würden. Mit einer solch gutachterlichen Argumentation wird jedoch lediglich das geltende Verbot, Hunde in der freien Landschaft zur Brut- und Setzzeit frei laufen zu lassen, „legalisiert“.

**Dies ist in Planverfahren mit Ermittlung der Vorbelastung nicht statthaft und wird vom NABU entschieden kritisiert.** Um den ökologischen Ist-Zustand des Grünlands auf dem Borner Holm korrekt zu bewerten zu können, ist vielmehr von der vollständigen Einhaltung sämtlicher Vorschriften unseres Rechtsstaats auszugehen: **Daher fordert der NABU, im Sinne eines worst-case-Szenarios durch dichte Neubebauung auf dem Holm vom natürlichen Erfolg der Bodenbrüter auszugehen, um hieran die tatsächlichen Verbotstatbestände und den artenschutzrechtlichen Umfang des Tötungs- und Verletzungsverbots, des Störungs- sowie Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.**

### 12. Landwirtschaftliche Vorbelastung des Grünlands auf dem Holm

Darüber hinaus solle man sich laut VB bewusst sein, dass eine Mahd der Wiese, die sicherlich sinnvoll erscheine, um ein Zuwuchern mit hochwüchsigen Stauden und eine Verbuschung zu verhindern, mitten im Jahr sämtliche Nester bodenbrütender Arten zerstöre und somit einem Bruterfolg unterbinde.

**Der NABU bezweifelt diese Einschätzung:** Hier konstruiert der Gutachter pauschal eine „gefällige“ Tötung von Wiesenvogelbruten durch die sog. ordnungsgemäße Landwirtschaft. Ein Nachweis der Mahdtermine und -häufigkeit auf diesem ertragsarmen Grünland bleibt der Gutachter hingegen schuldig. **So lang dieser Nachweis fehlt, fordert der NABU, von Bruterfolg der Wiesenvögel im natürlichen Rahmen auszugehen und dies in der Wertigkeit der faunistischen Lebensraumfunktion des Grünlands bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzusetzen.**

### 13. Anthropogene Vorbelastung des Brackwasserröhrichts vor dem Holm

Eine Belastung der Brutvogelgilde des Brackwasserröhrichts stellten laut VB die Kite-Surfer aus der Nachbarschaft dar, die „nahe am Röhrichtgürtel kreuzen und so für eine enorme Störung der Brutvögel sorgen“. Zu guter letzt werden vom Gutachter auch Wassersportler „bemüht“, um die „Minderwertigkeit“ auch des Brackwasserröhrichts zu belegen, in dem die streng geschützte Rohrweihe brüten könnte. Hier liegt offensichtlich ein Bestreben vor, jegliche Wirkungen des B-Plans „Holm“ auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf Arten des Anhangs IV der FFH-RL (streng geschützte Arten) und aller europäischen Vogelarten (Rohrweihe) durch „passende Argumentation“ auszuschließen. **Dies bemängelt der NABU:** Im Gegensatz zur Vertreibung von mausernden, rastenden und überwinternden Wasservogel (August bis März) entlang der flachen, geschützten Uferzonen des vorgelagerten Saaler Boddens tatsächlich - bereits durch einzelne Kite-Surfer pro Tag - können Röhrichtbewohner in der Wassersport-Vorsaison bis in den Juni weitaus besser mit den visuellen Störreizen durch Kite-Surfer auf dem Bodden zurechtkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Schmidt 