

Borner Holm e.V.
vertreten durch
Dr. Dieter Borchmann
Auf dem Branden 29
18375 Born a. Darß

Born a. Darß, den 24.11.2014

Amt Darß/Fischland
- Bauamt –
z.Hd. Herrn Ingo Dann
Chausseestr. 68 a
18375 Born a. Darß

Nachrichtlich an
Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landrat
Ralf Drescher
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Bebauungsplan Nr.33 „Holm“ der Gemeinde Born a. Darß
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

1. Bedarfsanalyse

- Im gerade erstellten regionalen Tourismuskonzept ist auf Seite 23 über Born folgendes zu lesen: *„Das Beherbergungsangebot ist dominiert von den beiden Campingplätzen sowie von Ferienhäusern und -wohnungen mit inzwischens überwiegend hohem Standard.“*
- Die Bettenkapazität in der Gemeinde Born ist in den vergangenen Jahren von 2009 bis 2013 um ca. 400 Gästebetten gestiegen. Die in der Planungsanzeige aufgeführte Zahl von 1.913 Ferienbetten entspricht nicht dem aktuellen Stand und beträgt Ende 2013 laut Schreiben vom 30.07.2014 von Herrn Gerd Scharmberg 2.154 Ferienbetten.
- Durch die im Jahr 2014 begonnenen und fertig gestellten Bauvorhaben wird die Anzahl um ca. 100 Gästebetten auf 2.250 steigen. Die Zielstellung von 1,8 Betten pro Einwohner laut FN-Plan 2006 ist mit derzeit 1,9 Betten pro Einwohner bereits überschritten.
- Neu zu bauende Ferienhäuser mit nur 4 Betten zu veranschlagen ist irreführend. Es muss mit mindestens 5,5 Betten gerechnet werden. Das Ferienhausgebiet In de Drift ist vergleichbar mit der zu erwartenden Holmbebauung, weil es um vergleichbare Grundstücksgrößen und Haustypen bei demselben Investor geht. Die Auswertung basiert auf den über das Internet buchbaren in de Drift-Häusern. Daraus ergibt sich ein Richtwert von **5,5 Betten pro Ferienhaus**. Bei **55 Ferienhäusern würden ca. 300 Betten** entstehen. Hier müssen die Zahlen angepasst werden.

Repräsentativer Durchschnitt Anzahl Betten / Haus bei vergleichbaren Haustypen und Grundstückgrößen				
	Hausname	In de Drift Nr.	Anzahl Betten	Buchen über
1	Boddenkieker	12	4	Ahrenshooper Ferien

2	Seefahrer	2	6	Ahrenshooper Ferien
3	Fischbach	14	6	Ahrenshooper Ferien
4	Strandmuschel	7	6	Meer Fischland
5	Schwanenwiek	17	6	Meer Fischland
6	Waidwerk	11	4	Kurverwaltung
7	Heringskoje	8	6	Kurverwaltung
8	Schilfhaus	16	6	privat
	Durchschnitt Bettenzahl		5,5	

- Es ist falsch und ein vorgeschobenes Argument den Urlauberrückgang mit der nicht ausreichenden Qualität der bestehenden Quartiere zu begründen, weil in den letzten 4 Jahren mehr als 400 Ferienbetten entstanden sind. Die neu entstandenen Quartiere entsprechen bereits einem hohen Standard – trotzdem sinken die Urlauberzahlen!
- Durch die zunehmende Umnutzung bestehender Wohnhäuser in Ferienhäuser innerhalb des Ortes und den Neubau von Ferienhäusern in den vorhandenen Lücken im Innenbereich ist die weitere innerörtliche Zunahme von Ferienwohnungen und Häusern sehr wahrscheinlich (pro Jahr ca. 100 Gästebetten), so dass der zusätzliche Bedarf hierfür auf dem Holm zu bestreiten ist.
- Die derzeitige Auslastung der Gästebetten in Born liegt auf das Jahr gerechnet bei unter 20%. Noch mehr Ferienbetten erhöhen den Leerstand!
- Das Vorhaben vermindert durch die Bebauung der größten Boddenniese die Borner Attraktivität und Besonderheit. Über 4.500 Unterschriften von Gästen warnen vor dieser Entwicklung. Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal des Ortes geht verloren und führt zu einem weiteren Rückgang der Übernachtungszahlen.
- Der zunehmende Leerstand trifft am stärksten die Borner Vermieter. Deren Einnahmen aus der Vermietung von Ferienwohnungen sinken.

2. Alternativstandorte

- Innerhalb des Ortes gibt es ausreichend gemeindeeigene Grundstücke, die sich sowohl für ein Hotel als auch für Ferienhäuser eignen.
- Hotel
 - Born benötigt kein 4-5 Sterne-Hotel. Geeignet wäre ein Landhotel im mittleren Komfort-Bereich insbesondere für Radtouristen und Gruppenreisen und besonders stark saisonverlängernd wirkt.
 - Vorhandene Standorte mit marodem Gebäudebestand und in Eigentum der Gemeinde (BMK-Gelände ca. 10.000 m² mit Boddenzugang bzw. Waldschänke als 3 Sterne Radlerhotel) werden nicht erwähnt
 - Diese Standorte befinden sich im Gegensatz zum Holm innerhalb der Ortslage und sind verkehrstechnisch bereits erschlossen
 - Günstiges Wohnen muss nicht durch Ausbau der BMK-Ruine realisiert werden, sondern kann auch an der Stelle der alten Schulbaracke entstehen
- Ferienhäuser
 - Fläche B ist nicht den Emissionen der Tierhaltung ausgesetzt und steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang zu Pferdeweide Fläche C. Hier trennt die Nordstraße. Hier (Fläche B) wäre eine Bebauung im LSG weniger störend als auf der Freifläche Holm. Zumindest wäre eine Teilbebauung möglich und müsste als Alternative in Betracht gezogen werden.
 - Fläche B befindet sich im Gegensatz zum Holm innerhalb der Ortslage und ist verkehrstechnisch bereits erschlossen
- Sport- und Freizeitflächen mit gesundheitsorientierten Einrichtungen

- In unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plan Nr. 33 im Vorentwurf des B-Planes Nr. 32 „Campingplatz Born a. Darß“ ist angrenzend an dem Surfplatz bereits eine Sport- und Freizeitfläche vorgesehen und damit auf dem Holm nicht notwendig.

3. Städtebaulicher Grundsatz wird verletzt

- Bevor wertvolle Flächen im Außenbereich zersiedelt werden, sind im Innenbereich alle Möglichkeiten auszunutzen. Es gilt der Grundsatz „Innenbereich vor Außen“.
- Vorhaben verstößt gegen folgende Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern
 - Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben
 - Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.
 - Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen nachhaltige Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist.
 - Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen sowie gut erreichbar sein.
 - In den Tourismusschwerpunkträumen sollen größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen wie Hotel- und Ferienhausanlagen zur Vermeidung weiteren Landschaftsverbrauchs in der Regel auf touristisch vorgenutzten Standorten bzw. bereits versiegelten Flächen errichtet werden.

4. Tourismusschwerpunktraum

- Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.
- Das Vorhaben steht hierzu im krassen Widerspruch. Die Entstehung eines Feriendorfes ist das Gegenteil einer „behutsamen Entwicklung“.

5. Landschaftsschutzgebiet

- Der Holm ist Teil eines großräumigen Landschaftsschutzgebietes rund um den Bodden und muss in seiner Ursprünglichkeit erhalten bleiben.
- Ein Herauslösen dieser großen und wichtigen Fläche aus dem gesamten Schutzgebiet würde diese Konzeption in Frage stellen und wäre ein Modell für alle anderen Gemeinden.
- Der Holm dient als Pufferzone zum Nationalpark, FFH-Gebiet und Europäischen Vogelschutzgebiet und ist deshalb in seiner Gesamtheit zu erhalten. Im Zusammenhang mit der Vernässung der „Borner Werre“ ist der Holm ein wichtiger Korridor zum Nationalpark.
- Das Baugebiet wird die Landschaft zerstören. Der zusammenhängende Naturkorridor vom Darßwald, über die Werrewiesen kommend zum Holm und von dort weiterführend zu den Bülden bis zum NSG auf der Festlandseite wird zerrissen. Insbesondere werden die notwendigen Aufschüttungen dazu führen, dass eine untypische und damit unnatürliche Warftenlandschaft entsteht.

6. Landschafts- und Ortsbild

- Das einmalige, reizvolle Landschaftsbild des Borner Holm stellt ein signifikantes Merkmal des Boddendorfes Born dar und bietet Einwohnern und Gästen Entspannung und Erholung. Durch die Bebauung würde es unwiederbringlich zerstört. Darin sehen wir die Gefahr einer nachhaltigen Schädigung des Tourismus. Dies belegen auch zahlreiche Zuschriften von

langjährigen Born-Urlaubern.

- Neue Bebauung muss sich der vorhandenen anpassen. Aufschüttungen passen nicht zur vorhandenen Bebauung und entsprechen nicht der Eigenart der Landschaft. Auch unter einer Eindeichung würde das vorhandene Landschaftsbild leiden.
- Gerade der Holm prägt die Grünstruktur des Ortes im besonderen Maße als die markanteste Boddenwiese innerhalb der Ortsgrenze.

7. Vorbehaltsgebiet Küstenschutz

- Der gesamte B-Planbereich liegt innerhalb der Vorbehaltsfläche Küstenschutz.
- Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern beträgt der BHW für Born (Koppelstrom) nicht 1,80 m über NHN sondern 1,90 m über NHN.
- Der überwiegende Teil der B-Planfläche (80 Prozent) liegt unterhalb des BHW.
- Durch die notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen - Eindeichen oder Aufschütten um 60 cm, würde das Landschaftsbild und das Profil der Boddenwiese dauerhaft und erheblich verändert bzw. zerstört.
- Wertvolle Pufferfläche geht verloren zu Lasten der Grundstücke innerhalb des Ortes, die nicht aufgeschüttet werden können.

8. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

- Der gesamte B-Planbereich liegt innerhalb der Vorbehaltsfläche Landwirtschaft
- Laut RREP Vorpommern sollen insbesondere in den Ländlichen Räumen die Land- und die Forstwirtschaft als leistungsfähige Zweige der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden. Ein Herauslösen der Fläche von 7 ha widerspricht dieser Vorgabe.

9. Infrastruktur und Verkehr

- Die Infrastruktur (Verkehr, Einkaufen, Strände,...) ist in der Hochsaison bereits jetzt am Ende. Das Vorhaben würde die Infrastruktur zeitweise zum Erliegen bringen.
- Die Erschließung erfolgt über „Den Branden“ auf einem EU geförderten Radweg. Damit ist die Nutzung als Radweg stark eingeschränkt.
- Die Radroute wird beeinträchtigt, da die Radfahrer den Weg mit noch mehr Autos teilen müssen. Nicht nur erhöhte Gefahr, auch die gesamte Radroute verliert an Attraktivität durch eine im Zuge der Bebauung beförderte Doppelnutzung als Straße.

Aus den oben genannten Gründen lehnen wir eine Bebauung des „Borner Holms“ ab und regen dringend an, ein neues Raumordnungsverfahren auf der Grundlage der tatsächlich vorhandenen Bedingungen einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dieter Borchmann