

Per Fax 038234 50355 an  
Amt Darß/Fischland  
- Bauamt -  
z.Hd. Herrn Ingo Dann  
Chausseestr. 68 a  
18375 Born a. Darß

Ortsverband  
Boddenkette-Recknitz-Trebeltal  
[www.gruene-vorpommern-ruegen.de](http://www.gruene-vorpommern-ruegen.de)

Lange Straße 49  
18311 Ribnitz-Damgarten  
Tel.: 038233-703878  
[wilfried.fischer@m-v.gruene.de](mailto:wilfried.fischer@m-v.gruene.de)

Ribnitz-Damgarten, den 27.11.2014

## **B-Plan Nr. 33 „Holm“ der Gemeinde Born a. Darß**

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.a. Vorhaben bringt der Ortsverband Boddenkette-Recknitz-Trebeltal von Bündnis 90/Die Grünen (nachfolgend: OV) folgende Äußerungen und Erörterungen vor:

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich laut Aufstellungsbeschluss umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha. Er geht in seinen äußeren Grenzen zum Teil über das im Flächennutzungsplan dargestellte Baugebiet (SO „Gesundheitstourismus“) hinaus. Das betrifft die südliche, die südöstliche und die südwestliche Grenze des Plangebietes. Zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 nunmehr verringert und zum Teil hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückbleiben.

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

Das Baugesetzbuch und das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden schreibt vor, dass **„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“** soll. Für 300 zusätzliche Gästebetten müssen keine Freiflächen im Landschaftsschutzgebiet geopfert werden. Eine ortstypische Bebauung kann nur im Innenbereich realisiert werden, wofür ausreichend, am tatsächlichen Bedarf von Ferienwohnungen orientierte, Flächen vorhanden sind.

## 2. Planungsziele

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 33 „Holm“ nennt folgende städtebaulichen Ziele:

- Schaffung eines Sondergebietes Hotel nach § 11 BauNVO (Landhotel)
- Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarf
- Schaffung von Bauflächen für Ferienwohnungen
- Sport- und Freizeitflächen mit gesundheitsorientierten Einrichtungen

### **Sondergebiet Hotel:**

Im VB wird dargestellt, dass der Tourismus das wichtigste Wirtschaftspotenzial der Gemeinde darstellt. Aufgrund rückläufiger Schlüsselzuweisungen und Zuwendungen an Fördermitteln, werden die Einnahmen aus dem Tourismus - neben der volkswirtschaftlichen Bedeutung für das Gemeinwesen und den betriebswirtschaftlichen Zwängen für die im Ort ansässigen und touristisch geprägten Unternehmen - auch für die Sicherung der Gemeindefinanzen immer bedeutsamer.

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. **Geplant ist ein Beherbergungsbetrieb mit 40 Zimmern, so dass die Zahl der Gästebetten auf maximal 80 begrenzt werden kann.**

Obwohl der Bedarf eines weiteren Hotels im oberen Preissegment in der Region nicht nachgewiesen ist, wird ein solches auf der „Grünen Wiese“ geplant. Dabei werden Zielgruppen, die die Saisonalität nachhaltig positiv beeinflussen können ganz außer Acht gelassen: Für naturliebende Gäste, die bevorzugt Wandern oder Radfahren fehlt in Born ein Landhotel mittlerer Preisklasse. Da der Trend auch immer mehr zu mehrtägige Radfahrtouren in Gruppen geht und der Ostseeküstenradweg durch die Gemeinde Born führt, wären auch diese Zielgruppe willkommene Gäste in einem Mittelklasse-Hotel im Innenbereich der Gemeinde Born. Von diesen Zielgruppen profitieren sowohl die ansässige Gastronomie als auch die Ladengeschäfte im Ort. Die Wertschöpfung bleibt in Born.

**Der OV lehnt deshalb den Bau eines Hotels auf dem Holm ab** und schlägt die Errichtung eines Landhotels im Ortsbereich vor. Gemeindeeigene Flächen stehen hierfür schon jetzt zur Verfügung, z. B. Waldschänke und BMK-Gelände. Die im Absatz 1 genannten Begründungen gelten gleichlautend auch für ein Hotel im Innenbereich.

### **Wohnbauflächen:**

Auf die laut Aufstellungsbeschluss und Planungsanzeige vom 30.08.2013 vorgesehene Ausweisung von **Wohnbauflächen wird verzichtet.**

### **Sport- und Freizeitflächen:**

Hinzukommen sollen im öffentlichen Raum **Sport- und Freizeitflächen** (für Minigolf oder Trendspiele wie Kubb u.ä.) bis zu **2,5 ha** und mit gesundheitsorientierten Einrichtungen.

### **Bauflächen für Ferienwohnungen**

Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von ca. 55 Ferienhäusern. Nach ersten strukturellen Überlegungen soll hierfür eine Netto-Baufläche von ca. 3,3 ha in Anspruch genommen werden. Für das Ferienhausgebiet ist eine aufgelockerte, großzügigere Bebauung im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen. Dieses Ziel wird u.a. bereits durch die Verpflichtung zur Errichtung von Rohrdächern und den damit verbundenen größeren brandschutztechnischen Abständen zu den Grundstücksgrenzen erreicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße wird ca. 600 m<sup>2</sup> betragen. In den 55 Ferienhäusern wird jeweils eine Ferienwohnung untergebracht, so dass eine Gesamtkapazität von 55 Ferienwohnungen nicht überschritten wird. Bei 4 Betten pro Ferienhaus ergibt sich eine **maximale Anzahl von 220 Betten** im Plangebiet.

Der **OV bezweifelt** die angegebene Anzahl von 220 Gästebetten. Nach allen Erfahrungen in der Vermietung von Ferienhäusern ergibt sich, um ein Ferienhaus wirtschaftlich zu betreiben, eine Zahl von mindestens 5 bis 6 Gästebetten pro Ferienhaus. Ebenso ist davon auszugehen, dass das Klientel, das Ferienhäuser mietet, vorrangig im Bereich von Familien mit Kindern angesiedelt ist. **Bei durchschnittlich 5 - 6 Betten pro Ferienhaus ergäbe sich eine zusätzlich Anzahl von 275 bis 330 Gästebetten.**

### **Bedarfsbegründung:**

#### **Verlängerung der Gäste-Verweildauer in einer naturtouristischen Nationalpark-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 OV bezweifelt diese Begründung.** Zielstellung der touristischen Saisonverlängerung in einer Nationalpark-Region muss sein, gerade die kurze Gästeverweildauer mit verhältnismäßig viel An-/Abreiseverkehr zu verlängern. Dies gelingt durch mehr und bessere Natur- und Kulturangebote außerhalb der Hauptsaison. 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 Wertschöpfung aus der Region ab und verschärft die wirtschaftliche Lage der Borner Privatvermieter.

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

Die in privaten Haushalten angebotenen Ferienquartiere seien laut Vorhabenbeschreibung zu häufig nur auf zusätzliche (Neben-)Einnahmen für den Vermieter orientiert. 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 OV widerspricht dieser Einschätzung:** Die Erfahrung aus der Vermietung zeigt, dass eine gewachsene Vermietungsstruktur, bei denen Gästen authentische Gespräche und persönliche Ansprechpartner bei einheimischen Vermietern finden, zukunftsfähiger ist. Dies ist auch und - im Vergleich zu den Ostseebädern - ein weiteres Alleinstellungsmerkmal beschaulicher Boddenorte.

### **Keine Rollladensiedlung auf dem Holm**

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.

**Der OV widerspricht** der Argumentation der VB, dass mit dem Neubau von Ferienwohnungen dem **Leerstand** von Ferienwohnungen entgegengewirkt würde. Das Gegenteil ist der Fall. Unterstrichen wird dies durch die eigene Aussage im VB: **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.**

Es stellt sich doch die Frage, wie die Gemeinde verhindern will, dass auf den Holm Ferienhäuser entstehen, die nicht der touristischen Nutzung durch Vermietung zugeführt werden. Generell ist noch festzustellen, dass es auf der Halbinsel bereits jetzt ein Überangebot von, auch hochwertigen, Ferienhäusern und Ferienwohnungen gibt. Nachweis: Die durchschnittliche Auslastung der Unterkünfte auf Fischland-Darß-Zingst im Jahr 2013 betrug 26,2 % .

Quelle: Stat. Amt M-V, Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern 2013

### **Fazit:**

**Der OV Boddenkette-Recknitz-Trebeltal von Bündnis 90/Die Grünen lehnt die vorgelegte Planung mit Landhotel (40 Zimmer, 80 Gästebetten) und 55 Ferienhäusern (220 Gästebetten) auf dem Borner Holm im LSG „Boddenlandschaft“ ab.**

Mit freundlichen Grüßen  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Ortsverband Boddenkette-Recknitz-Trebeltal  
Der Vorstand