

1. Der Borner Holm

Der Borner Holm stellt mit seiner

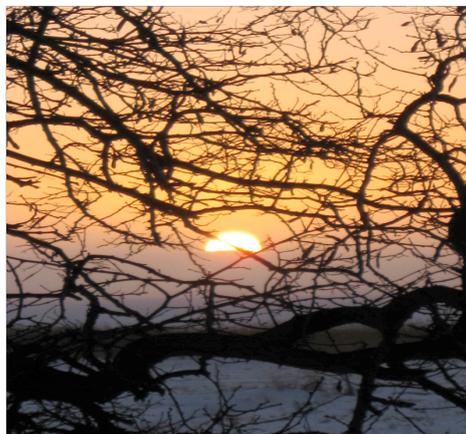
- natürlichen, unbesiedelten, beeindruckenden Weite
- vielfältigen Flora und Fauna
- exponierten Lage am Saaler Bodden (mit Aussicht auf das kräftige Boddenschilf und auf die „Borner Bülten“ und deren Kranich-
xx Rastplätze)
- weithin sichtbaren, „erhabenen“ historischen Baumgruppe (Naturdenkmal! „Landmarke“!)
ein landschaftlich überaus reizvolles "Juwel" (nicht nur für Naturliebhaber) dar.

Der Holm gehört ohne Zweifel zu den herausragenden "Prunkstücken", mit denen Born sehr gut in der überregionalen Fremdenverkehrswerbung per Text und Bild "klotzen" könnte! Ähnliches hat die Konkurrenz auf dem deutschen Tourismusmarkt schon lange nicht (mehr) zu bieten!

Born verfügt mit dem Holm über ein touristisches "Alleinstellungsmerkmal", das seinesgleichen sucht.

Der Holm ist ein "Pfund", mit dem man prächtig "wuchern" könnte!

(→ Vgl. auch die beiden Fremdenverkehrsverzeichnisse für 2012 und die diversen aktuellen Internet-Präsentationen!)



2. Kritik des GV-Beschlusses

Der GV-Beschluss zielt auf eine extrem dichte Bebauung des Holms mit mehr als 100 Häusern und anderen Einrichtungen (Sportflächen, Hotel, Parkplätze etc.) hin und würde dabei die Zerstörung bzw. den hemmungslosen Verbrauch einer in jeder Hinsicht wertvollen, einzigartigen, für Born und den gesamten Darß typischen Landschaft billigend in Kauf nehmen. Der Holm wäre dann unwiederbringlich verloren! Das wäre eine merkwürdige "Jahrhundert-Entscheidung" gegen (!) Born; d.h. gegen (!) seine Bürger und seine Gäste; insbes. gegen (!) alle Naturliebhaber, die auch wegen des „unberührten“ Holms

- in Born und auf dem Darß gern leben und auch zukünftig gern leben wollen,
- ihre „Heimat“ lieben,
- als Touristen Born und den Darß gern besuchen und auch zukünftig gern besuchen wollen!

Ein kurzer Blick auf die schleswig-holsteinische Ostseeküste und deren Hinterland reicht aus, um zu sehen, was hier, auf dem Borner Holm, droht: eine überdimensionierte "Touristen-Schlaf- und Wohnsiedlung" mit großen "Leerzeiten" außerhalb der Hoch- und Nebensaison.

Born braucht *keine* "Geisterstadt", weder an seinem südwestlichen Rand noch sonst wo! Born braucht zahlende Gäste, die die bereits in Born vorhandenen Gästebetten und Gaststätten tatsächlich nutzen!

Dass die beabsichtigten Siedlungshäuser ("Betongold") noch extra zur Sicherung bei Hochwasser mit einem ca. 1,50 m hohen Fundament künstlich höher gelegt werden müssten, würde ihren Anblick auch nicht angenehmer machen. Diese Häuser könnten allerdings stattdessen als neue "Borner Warften" in die Borner Siedlungs- und Baugeschichte eingehen. „Öfter 'mal was Neues?“ Ja; aber bitte nur, wenn wesentliche Veränderungen eindeutig zu wirklichen Verbesserungen (!) führten!

3. Rechtlicher Status des GV-Beschlusses

Der von der Borner Gemeindevertretung („GV“) am 20.12.2011 mehrheitlich gefasste B-Plan-Aufstellungsbeschluss definiert das gesamte Planungsgebiet "Holm" durch Grenzzlinien und einen Lageplan und nennt zusätzlich insgesamt 4 Funktionsbereiche: Hotel, Wohnungen, Ferienwohnungen, Sport und Freizeit.

Er ist uneingeschränkt rechtsverbindlich, sofern er *nicht* gegen landes- oder bundesrechtliche Bestimmungen verstößt: z.B. gegen das geltende *LNatG M-V* oder gegen entsprechende Verordnungen des zuständigen Landrats (z.B. gegen die VO des Landrats des ehem. Landkreises RDG betr. "Landschaftsschutzgebiet" aus dem Jahr 1993).

Juristisch betrachtet, ist dieser sog. Aufstellungsbeschluss ein wichtiges Element der "verbindlichen Bauleitplanung" und in seiner Bedeutung sehr hoch einzuschätzen. Allerdings schafft er nur dann ein Baurecht, wenn ausdrücklich auf einen "qualifizierten" B-Plan für dasselbe (!) Planungsgebiet in absehbarer Zeit verzichtet wird.

Die GV Born und der Borner Bürgermeister streben aber einen derartigen qualifizierten B-Plan mit speziellen städtebaulich relevanten behördlichen Vorgaben an. Ein erster Vorentwurf eines qualifizierten B-Plans wird zurzeit erarbeitet und voraussichtlich Ende dieses Jahres der GV Born zur Beschlussfassung vorliegen. Erst der dann (als Satzung beschlossene) qualifizierte B-Plan kann Baurecht für einzelne Bauherren begründen.

Der B-Plan; egal ob "qualifiziert" oder nur "einfach"; muss grundsätzlich mit der "vorbereitenden Bauleitplanung"; d.h. mit dem für das Planungsgebiet gültigen Flächennutzungsplan („FNP“), vereinbar sein. Ob ein gültiger FNP nachträglich (!) dem B-Plan "angepasst" werden kann, ist fraglich. Ebenso fraglich ist, ob eine Vergrößerung des Planungsgebiets um immerhin 60 % noch als "Anpassung" verstanden werden kann oder nicht schon einen gänzlich *neuen* (!) FNP erfordert; zumal 1 Funktionsbereich gelöscht wurde und stattdessen 4 andere (!) Funktionsbereiche eingeführt wurden.

Allerdings kann ein FNP nur eine *behörden-interne* Rechtswirkung entfalten. Er kommt somit eher einer politisch-administrativen Absichtserklärung gleich.

4. Gegenentwurf zum GV-Beschluss

Da ein Vorentwurf des noch ausstehenden "qualifizierten" B-Plans vermutlich erst Ende dieses Jahres vorliegen wird und der in Aussicht gestellte qualifizierte B-Plan noch nicht von der GV Born beschlossen wurde, bleibt den Borner Bürgern noch genug Zeit, mindestens *einen* gut begründeten, realitätsnahen und zugleich zukunftsorientierten Gegenentwurf detailliert zu entwickeln und öffentlich, also auch in der GV Born, zur Diskussion zu stellen.

Dann wären - nach einem strukturierten, streng kriterien-bezogenen, auf jeden Fall zielführenden Abwägungsprozess - alle Vor- und Nachteile aller vorliegenden Entwürfe darzustellen und einzeln nach ihrer Bedeutung für die Gemeinde Born zu gewichten. Die daraus folgende Entscheidung sollte von der GV Born möglichst schnell und abschließend getroffen und als eine rechtlich verbindliche „letzte“ Entscheidung öffentlich bekanntgemacht werden.

Grundsätzlich ist eine Vielzahl von alternativen (!) Entwürfen denkbar und für die allgemeine, "transparente" Diskussion unter allen Bürgern Borns wünschenswert. Doch alle Gegenentwürfe sollten zumindest die folgenden 3 Grundbedingungen erfüllen:

- Sie müssen - im Vergleich zum GV-Beschluss - genügend Vorteile aufweisen.
- Diese Vorteile sind im Einzelnen klar, anschaulich und plausibel zu begründen.
- Insbesondere die (kurz-, mittel- und langfristige) Finanzierbarkeit der in dem Gegenentwurf vorgeschlagenen Maßnahmen **xx**
xxx sollte sachlich korrekt, für jedermann einsichtig, nachvollziehbar und glaubwürdig ausgewiesen werden.

5. Beispiel eines konkreten (!) Gegenentwurfs

Ein Gegenentwurf könnte sich z.B. auf die Sicherung und Aufwertung des Borner Ortsbilds konzentrieren. Insbesondere der zentrale Innenbereich von Born, der Borner Ortskern, sollte im Fokus der städtebaulichen bzw. dorfplanerischen Betrachtung und Weiterentwicklung stehen. Die Attraktivität Borns ist zwar nach Auffassung vieler Borner Bürger zufriedenstellend; könnte aber im Interesse zahlreicher Born-Touristen noch erheblich gesteigert werden. Born braucht ein touristisches Profil, das vor allem auch außerhalb der Hochsaison klar erkennbar ist und den Anforderungen von möglichst vielen Touristen gerecht wird.

Zunächst stellen sich u.a. folgende Fragen:

- Wo ist eigentlich das (städtebauliche bzw. dörfliche und kulturelle) "Zentrum" Borns? (Ein markantes Straßenschild mit dem **xx** Hinweis "Zentrum" ist ja schon da.)
- Hat Born so etwas wie einen zentralen "Marktplatz" mit einem hohen Aufenthaltswert? Mögliche Angebote: Hofladen, **xxx** Café, Restaurant, Arztpraxen, Facheinzelhändler etc. Möglicher Standort: Chausseestraße nahe Hafen (mit zahlreichen **xxx** Parkplätzen für PKWs und Busse!).
- Können die vielen ungenutzten und/oder ungepflegten Häuser in absehbarer Zeit instandgesetzt, modernisiert oder **xxx** durch ortsbild-gemäße Häuser ersetzt werden: ehem. Schule, ehem. Waldschänke etc.?
- Wann und wie können die brachliegenden Grundstücke "aktiviert" werden: an der ehem. Schule, an der ehem. Wald-**xxx** schänke, östlich des Amtsgebäudes etc.?

Da der Borner Gemeindehaushalt kurz- bis mittelfristig weitgehend entschuldet werden muss, wird sich die Gemeinde Born a. Darß wohl zurzeit kaum in der Lage sehen, alle diese Entwicklungsmaßnahmen vollständig oder auch nur teilweise zu finanzieren.

Darum müssen hier zumindest folgende Fragen gestellt und überzeugend beantwortet werden:

- Lässt sich in absehbarer Zeit ein privater Investor oder eine private Investorengruppe finden, die das Ganze oder **xx** **xxx** wenigstens einen großen Teil des Ganzen zu finanzieren bereit und in der Lage ist? Vorbild: Eigentümer des großen **xxx** Einkaufszentrums (im äußersten Norden von Born, an der Bäderstraße).
- Wer hat die Kraft und das Geschick, einen "potenten" und auch an dem Wohl der Gemeinde Born interessierten privaten **xxx** Investor zu suchen, zu finden und zu überzeugen?
- Mit welchen Argumenten; insbesondere mit welchen realitätsnahen Gewinn- und Rendite-Erwartungen aus Verpachtung und **xxx** Vermietung in welchen Zeiträumen und mit welcher Verlässlichkeit?

6. Fazit

Einen sachlich gut begründeten Gegenentwurf zum GV-Beschluss vom 20.12.2011 zu entwickeln und in der allgemeinen Borner Bürgerdiskussion inhaltlich in seiner Gesamtkonzeption und in seinen Details zu vertreten, ist sicherlich nicht leicht. Den dafür notwendigen Aufwand an Zeit, mühevoller Kleinarbeit, geistiger Beweglichkeit und Innovationskraft kann nur ein Ergebnis rechtfertigen, das von der Mehrheit aller Borner Bürger tatsächlich als *optimal* (!) empfunden und folglich auch von der GV Born in angemessener Weise anerkannt wird.

Grundsätzlich sollte auch hier die alte "Binsenweisheit" gelten: "Es gibt *keine* Situation *ohne* Alternative!"

Nur mit mindestens *einer* Alternative kann es eine Wahl- und Entscheidungsfreiheit geben!

Wer sich darum bemüht, zeigt, daß er seine Mitbürger respektiert und ernst nimmt.

→ Vgl. auch den Leserbrief "Gegenentwurf sollte Born aufwerten" in der OZ vom 06.01.2012, S. 13.

Fred Hagemeister, Berlin & Born a. Darß.