

# SCHÖWE KNYE HOMANN-TRIEPS

## RECHTSANWALTSPARTNERSCHAFT

SCHÖWE KNYE HOMANN-TRIEPS, Lübecker Straße 111, 19059 Schwerin



**Vorab per Fax: 038234/ 503 55**

Gemeinde Born  
über Amt Darß-Fischland  
Chausseestr. 68a  
18375 Born a. Darß

**Dr. Axel Schöwe**

Fachanwalt für Familienrecht

**Ulrich Knye**

Strafverteidigungen

**Anne Homann-Trieps**

Fachwältin für Verwaltungsrecht

**Volker Tiek**

Fachanwalt für Verkehrsrecht

[www.rechtsschutz-schwerin.de](http://www.rechtsschutz-schwerin.de)

**Datum**

21.08.2015

**Aktenzeichen**

614/15 T01; Str  
(bitte stets angeben)

**Sekretariat**

Frau Rösler D9035-15  
0385 - 76 0 99 -62

Bebauungsplan Nr. 33 „Holm“

**Hier: Stellungnahme von Bürgern im Rahmen der Auslegungsfrist**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterzeichnerin zeigt an, dass sie

...

vertritt. Das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert, schriftliche Vollmachtenurkunden werden umgehend nachgereicht.

Die von mir vertretenen interessierten Bürger sind sämtlich Eigentümer von Grundstücken, die eigengenutzt werden und/oder für Feriengäste zur Verfügung gestellt werden. Die Südstraße und die Straße Auf dem Branden liegen unmittelbar angrenzend bzw. in naher Entfernung zu dem Bebauungsplangebiet „Holm“.

Die von mir vertretenen Antragsteller haben berechtigte Befürchtungen, dass der Bebauungsplan Nr. 33 und die daraus resultierende Möglichkeit der Bebauung große Nachteile für die Gemeinde bringen werden und dass sie in erheblichem Umfang in ihren Eigentumsrechten beeinträchtigt werden.

Im Einzelnen:

Eingetragen im Partnerschaftsregister des Amtsgerichtes Schwerin Nr. 26  
Ust-IdNr. DE813841183

Telefon: +49 (385) 760990  
Telefax: +49 (385) 7609979  
[info@rechtsschutz-schwerin.de](mailto:info@rechtsschutz-schwerin.de)

IBAN: DE34 14052000 0300 003480  
BIC: NOLADE21LWL

Sparkasse Mecklenburg-Schwerin  
Konto: 30 000 3480  
BLZ: 140 520 00

Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Interesse eines Investors, 100 Ferienhäuser zu errichten. Daneben soll durch den Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen werden, ein Hotel mit 40 Zimmern (80 Betten) zu errichten. Hierüber wurde eine notarielle Vereinbarung abgeschlossen.

Es ist bekannt, dass der Investor ausschließlich Ferienhäuser errichtet, die er als Kapitalanlage veräußert. Aus den Verfahrensakten ist weiter ersichtlich, dass er ein eigenes Interesse an der Errichtung eines Hotelbetriebs nicht hat und auch nicht absehbar ist, dass ein derartiges Projekt verwirklicht werden soll.

1.) Es wird geltend gemacht, dass die Schaffung von Baurecht für eine derart große Anzahl von Betten für den Fremdenverkehr überdimensioniert ist und in dieser Größenordnung kein Bedarf für die Gemeinde Born besteht eine derartige konzentrierte Ansammlung von zusätzlichen fremden Verkehrsbetten zu schaffen. Die Gemeinde Born verfügt derzeit – noch – über ein Ortsbild, das geprägt ist durch eine ländliche Bebauung mit einer gewachsenen, verträglichen Mischung von Möglichkeiten zum Ferienwohnen, aber auch zum Dauerwohnen. Die Gemeinde Born zeichnet sich durch eine gelungene Wechselbeziehung dieser beiden Nutzungsarten aus, für die eine hinreichende Infrastruktur vorhanden ist. Die gesamte verkehrliche Erschließung der Gemeinde entspricht dieser gewachsenen Struktur, teilweise gibt es noch gepflasterte Straßen und Sandwege, den Dimensionen der Verkehrswege entsprechend ist ein entschleunigtes nebeneinander und miteinander von Fußgängern, Radfahrern und Autoverkehr festzustellen. Die Errichtung einer überdimensionierten monotonen Ferienhausanlage im südlichen Bereich der Gemeinde kann nicht als städtebauliche Entwicklung gerechtfertigt werden. Entgegen den Darlegungen im Begründungsentwurf ist dieser Bedarf nicht vorhanden. Die vorhandenen Verkehrswege innerorts werden in einem Übermaß belastet werden, die Sicherheit von Einwohnern und Feriengästen wird in erhöhtem Maß gefährdet. Hinzukommt, dass das Baugebiet in einer derzeit völlig von Bebauung freigehaltenen Fläche in Richtung Bodden und im Landschaftsschutzgebiet einen Fremdkörper darstellt, der mit den Zielen „Eigenart und Schönheit der Landschaft“ zu erhalten und der Erholung zu dienen, nicht im Einklang liegt.

2.) Die derzeitige Ausweisung des Bebauungsplanes hat darüber hinaus jegliche Chancen aus der Hand gegeben, eine von der Gemeinde bestimmte städtebauliche Entwicklung festzulegen. Eine städtebauliche Gestaltung kann sinnvoll dadurch genutzt werden, dass Baulinien und Baugrenzen festgelegt werden. Hiervon ist vorliegend völlig abgesehen worden. Allein die derzeitigen Festsetzungen Einzelhausbebauung und die Festlegung, dass Dächer aus Naturrohr herzustellen sind, erfüllt eine derartige städtebauliche Gestaltung nicht. Ein Investor hingegen hat kein Interesse daran, im Sinne einer städtebaulichen Ortsentwicklung hier im Sinne der Gemeinde seine geplante Bebauung auszurichten. Sein Interesse ist vielmehr dahingehend, so viel wie möglich an Ferienhäusern zu errichten und sie gewinnbringend zu veräußern.

So sei nur auf den zivilrechtlichen Kaufvertrag mit der Gemeinde verwiesen, indem die Absicht des Investors festgeschrieben ist, 100 Ferienhäuser zu errichten.

Im Sinne einer Optimierung der Nutzung der Kapitalanlage Ferienhaus muss weiter von einer intensiven Nutzung durch mehr als 4 Betten pro Haus ausgegangen werden.

Die konkret zu Lasten der vertretenden Einwander gehenden Auswirkungen werden wie folgt beschrieben:

3.) Das Überangebot von Fremdenverkehrsbetten in unmittelbarer Nachbarschaft führen zu erhöhten Beeinträchtigungen. Die Einwander haben derzeit einen besonderen Erholungswert bei der Nutzung ihres Eigentums, der durch eine massive Auslastung eines benachbarten unstrukturierten, überdimensionierten Ferienhausgebiet vollständig zunichte gemacht würde. Derzeit sind die Grundstücke der Einwander an einem unbekanntem Landschaftsschutzgebiet angrenzend bzw. in der näheren Nachbarschaft, dies trägt Sorge für ein ruhiges Wohnumfeld. Die Errichtung eines Ferienhausgebietes im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ ist dort weder erforderlich, geschweige denn bedarfsgerecht. Soweit in angemessener Größenordnung in der Zukunft Ferienhäuser/Ferienwohnungen geschaffen werden sollen, gibt es innerörtlich Freiflächen, die zur Bedarfsdeckung zur Verfügung stehen. Für das geplante Hotel oder für einzelne Ferienhäuser stehen innerhalb der Ortslage zahlreiche Alternativstandorte zur Verfügung, zum Beispiel das „BMK Gelände“, „das Alte Schulgelände“, das Gelände der „Waldschänke“, das Gebiet „In de Dickden“, sowie die alte „Oberförsterei“. Ebenfalls gibt es noch Freiflächen auf dem Gebiet der ehemaligen Kläranlage.

4.) Die Anbindung des Gebietes wird als äußere Erschließung über die Straße „Auf dem Branden“ erfolgen, die gerade einmal 3,5 Meter breit ist. Der hier zu erwartende Verkehr kann nicht annähernd bewältigt werden, zudem bedeutet es für die Anlieger eine nicht hinnehmbare Belästigung. Die Sicherheit der Anwohner, die, wie üblich, auch das Fahrrad als Verkehrsmittel nutzen, ist bei einer derartigen Belastung nicht mehr gewährleistet.

5.) Die bisherige Freifläche, die nunmehr vollständig bebaut werden soll, ist eine landschaftsgerechte Boddenwiese, die einen Puffer bei Hochwasser bildet. Das Hochwasserproblem ist zwar im Rahmen des Planverfahrens gesehen worden, es wird jedoch zu Lasten der Einwander und zahlreicher weiterer Bewohner der Gemeinde Born verschärft werden. So ist vorgesehen, dass die Planfläche für die Bebauung in wesentlichen Teilen aufgeschüttet werden muss. Dies bedeutet eine Veränderung der Geländehöhen und damit wird künftig die Pufferfläche bei Hochwasserlagen erheblich verkleinert bzw. vollständig beseitigt. Das bedeutet weiter, dass sich das Hochwasser dann Wege suchen kann und die tieferliegende Bebauung der Einwander und anderer Einwohner gefährdet. Die Geländehöhen des Gebietes liegen zwischen 0,53 Meter und 3,17 Meter. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes (ca. 6,82 ha von 8,12 ha). Gerade im Norden (Erschließungsstraße) und im Süden muss das Gelände erheblich bis zu 1,4 Meter aufgeschüttet werden. Der Küstenschutz wird zu Lasten der Einwander und der Alteinwohner verringert.

6.) Durch die umfangreichen Baumaßnahmen und die Eingriffe in diesen Teilbereich der Boddenlandschaft ist eine Auswirkung auf dem Grundwasserspiegel zu erwarten, der bereits derzeit sehr hoch liegt. Zu Lasten der Einwander ergibt sich hieraus ebenfalls eine zusätzliche Gefährdung ihres Eigentums, der tieferliegenden Grundstücke.

7.) Die Einwander machen weiter geltend, dass auf die Gemeinde Born zusätzliche Kosten in nicht absehbarer Größenordnung für die Erschließung eines derartig überdimensionierten Ferienhausgebietes zukommen. Die bisherige Infrastruktur der Gemeinde ist nicht darauf ausgerichtet, die verkehrliche Erschließung für ein derartiges Baugebiet sicherzustellen. Hierdurch werden zu Lasten der Gemeinde Ausbaumaßnahmen erforderlich werden mit bislang nicht absehbaren Kosten. Soweit es um die innere Erschließung des geplanten Baugebietes geht, ist nicht ersichtlich, dass hier die Kostenübernahme eines Dritten verlässlich festgeschrieben ist.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass es keine bedarfsgerechte städtebauliche Planung ist, die hier mit einem monotonen Ferienhausgebiet verwirklicht werden soll. Die Auswirkungen auf eine gewachsene Gemeinde mit einer aufgelockerten Fremdenverkehrsstruktur wird erheblich negativ beeinträchtigt. Die verkehrliche Erschließung ist nicht gesichert, der zu erwartende zusätzliche Verkehr führt zu einer Gefährdung der Sicherheit der Anwohner und der Nutzung der den derzeitigen Gegebenheiten angepassten Verkehrsflächen. Der Hochwasserschutz wird zu Lasten der bisherigen Bebauung, die in Anbetracht der vorhandenen Pufferflächen der Boddenwiesen nicht auf erhöhtem Grund erfolgt ist, gefährden. Eine durch die Bebauung einhergehende Veränderung des mittleren höchsten Grundwasserstandes wird ebenfalls zu einer Gefährdung der umliegenden Grundstücke führen. Die Einwender lehnen das Planvorhaben ab. Sie wissen, dass sie hiermit die Auffassung von zahlreichen weiteren Bürgern der Gemeinde vertreten.

Ergänzend wird vollinhaltlich auf die Einwendungen vom 20.08.2015 verwiesen, die im Namen des BUND geltend gemacht werden. Diese machen sich die von mir vertretenen Einwender zu Eigen.

Mit freundlichen Grüßen

Homann-Triebs  
Rechtsanwältin