

# Gemeinde Born a. Darß

## B-Plan Nr. 33 „Holm“

Unterlage für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
§ 4 Abs. 1 BauGB

---

### 1 GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Born a. Darß beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Holm“. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 26.04.2012 in der Gemeindevertretung gefasst worden.

Laut Aufstellungsbeschluss wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Bullenrinne“ und die südliche Bebauung der Südstraße,
- im Osten durch die westliche Bebauung des Mühlenweges und einem 150 m Streifen zum Bodden,
- im Süden durch die Nationalparkgrenze,
- im Westen durch den 150 m Streifen zur Boddenküste.

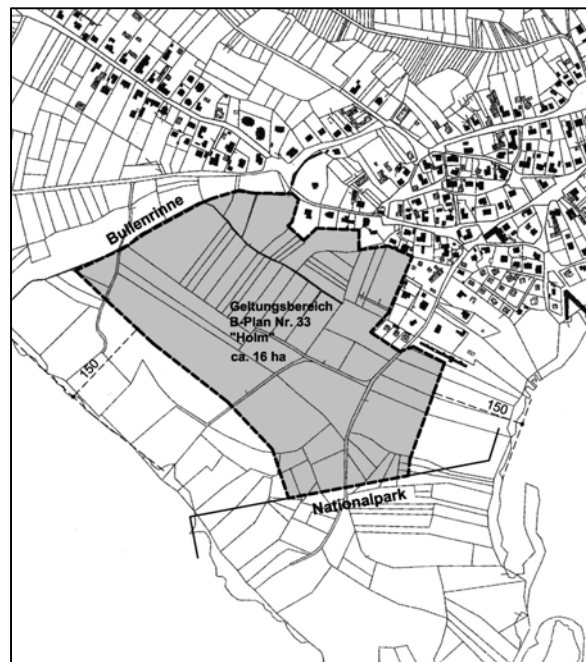


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs laut Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2012

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 (siehe Abb. 2)

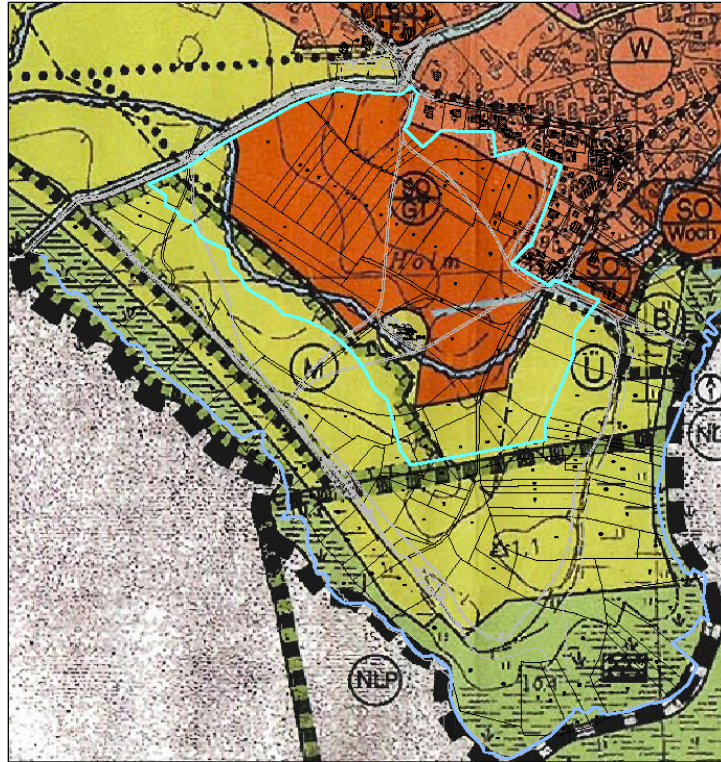


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33 laut Aufstellungsbeschluss.

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 aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.33 laut Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.05.2014 ist in den nachfolgenden Abbildungen 3 und 4 dargestellt.

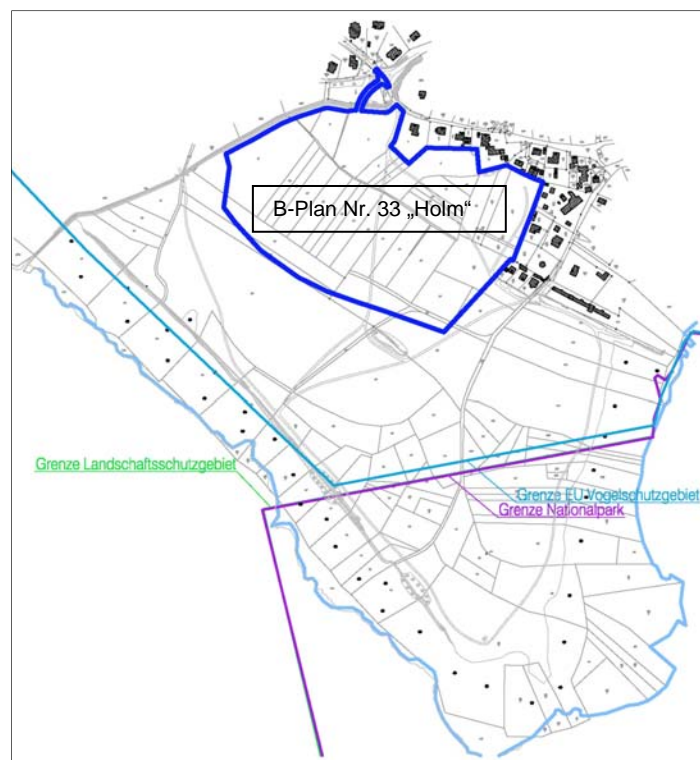


Abb. 3: Darstellung des aktuellen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 33 „Holm“

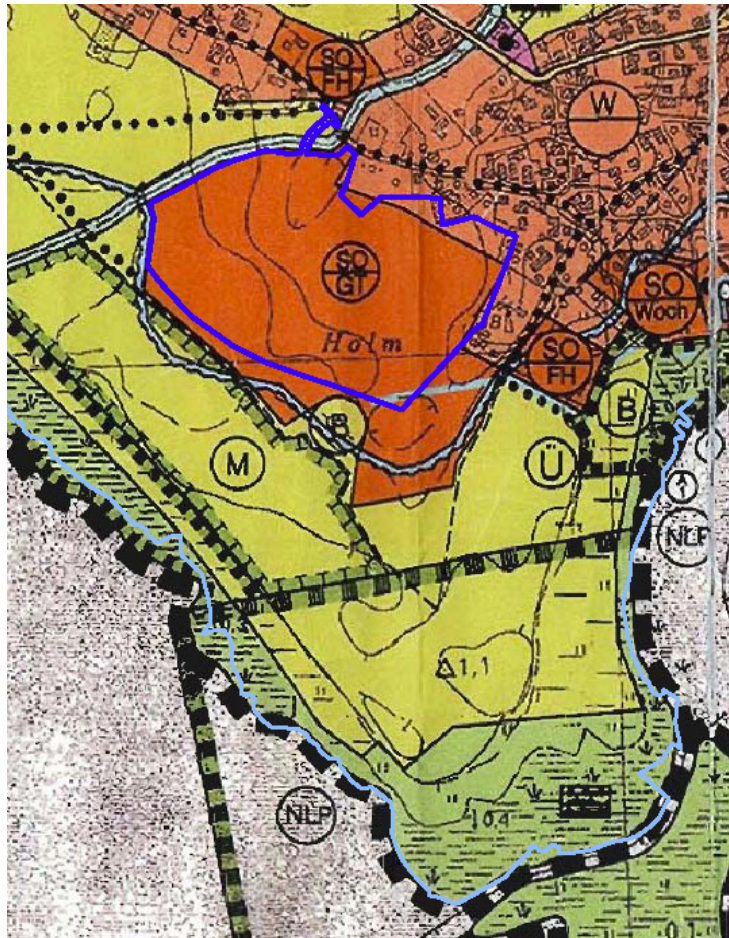


Abb. 4 : Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des aktuellen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 33 „Holm“

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha.

## 2 PLANUNGSZIELE

Seit 1991 existieren Überlegungen in der Gemeinde Born a.Darß zur Bebauung des Holm, die in der Aufstellung von zwei B-Plänen mündeten. Im Jahre 2001 wurden diese B-Pläne aufgehoben, jedoch die Planungsabsichten hat man nicht aufgegeben. Ausgangspunkt dieser Überlegungen waren auch Entwicklungswünsche, die in den innerörtlichen Räumen schon aus Platzgründen nicht realisierbar waren, wie beispielsweise ein Hotel oder eine Rehabilitationseinrichtung. Der Wunsch nach Erhalt der das Ortsbild prägenden Grünstrukturen und das Fehlen von realen Verdichtungsmöglichkeiten, sind als weitere Gründe für die Überplanung des Holm zu nennen. Ein weiterer und wesentlicher Anlass für diese Überlegungen ist die besondere geographische Lage von Born. Die südliche Grenze des Ortes bildet der Koppelstrom, dessen Ufer zugleich die Grenze des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft ist. Die Grenze des Nationalparks verläuft weiter am östlichen Ortsrand und entlang der Landesstraße L 21 und schließt hier Entwicklung und Ausweitung aus. Weitere Grenzen werden durch den Wald und den Standort eines großen landwirtschaftlichen Betriebes gebildet. Eine Freifläche im Bereich des Koppelstromes liegt zwischen der bestehenden Bebauung und der Uferlinie und ist wegen der geringen Höhe schon bei mittlerem Hochwasser Überschwemmungsgebiet. Auch die Flora, Röhricht und schützenswertes Salzgrasland, schließt dieses Gebiet als Entwicklungsraum aus.

Westlich des Ortes gelegene Freiflächen, sind als Weideland für den daran angrenzenden Reiterhof unabdingbar, zumal die Nähe zum Landwirtschaftsbetrieb mit großem Güllelager und Stallflächen für ca. 5.000 Rinder schon aus Gründen des Emissionsschutzes für eine touristische Entwicklung und Wohnbebauung problematisch sind.

Aus diesem Grunde ist die Bebauung des Holm Bestandteil des Flächennutzungsplans geworden.



Da, zusammengefasst, die innerhalb der Ortslage vorhandenen Freiflächen aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen nicht bebaut werden sollen und weil aus betriebswirtschaftlichen Gründen der Landwirtschaft und aus hygienischen Gründen Einrichtungen des Tourismus nicht in der Nähe der Stallanlage errichtet werden können, ist der Holm die einzige mögliche Erweiterungsfläche der Ortslage Born. Das galt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans genauso wie heute.

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 wurden folgende städtebauliche Ziele benannt:

- 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

Planerische Überlegungen der jüngsten Zeit haben zu einer abweichenden Konkretisierung der Planungsziele geführt, die nachfolgend beschrieben werden soll.

## 2.1 Sondergebiet Hotel nach § 11 BauNVO (Landhotel)

Der Tourismus stellt das wichtigste Wirtschaftspotenzial der Gemeinde dar. 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. Nicht nur im Hinblick auf die Zahl der Abwanderungen ist die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze unbedingt erforderlich, sondern die vorhandenen Arbeitsplätze müssen auch eine Sicherung erfahren. Da Alternativen weitgehend fehlen, kommt dem Tourismus und dem tourismusnahen Sektor eine Schlüsselrolle zu. Ohne den Tourismus sind die Etablierung und der Erhalt attraktiver Einrichtungen in Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Freizeit (Sport) nur schwer möglich.

Die meisten Übernachtungsangebote in Born verteilen sich überwiegend auf Ferienwohnungen, Ferienzimmer und Appartements. Daneben gibt es einige wenige kleine Pensionen. Hierzu zählen die Pension „Am Koppelstrom“, die Pension „Am Bienenhaus“, die Pension „Walfischhaus“, die Pension „Seekiste“ sowie die Pension „Haus Seezeichen“. In Ibenhorst befindet sich eine Jugendherberge des DJH.

Born verfügt weiterhin über zwei Campingplätze:

- Campingplatz Regenbogen-Camp im Norden der Gemarkung Born,
- Campingplatz am Bodden, westlich der Ortslage Born.

Die Fremdenbeherbergung in der Gemeinde Born a. Darß findet überwiegend im privaten Bereich statt. Ein Problem ist die hohe Saisonalität. In der Hauptsaison – also im Juli und August – gibt es eine hohe Anzahl von Anreisen und Übernachtungen, bedingt auch durch die stark saisonal geprägte Camping-Branche. Dem gegenüber sinken die Anreisen und Übernachtungen von Oktober bis April sehr stark und es sind zu wenig Feriengäste zu verzeichnen, als dass sie die vorhandene Struktur an touristischen Einrichtungen wirtschaftlich tragen. Aufgrund der derzeitigen - fast ausschließlichen - Ausrichtung des Beherbergungsangebotes auf den Saisontourismus, ist eine langfristige Angebotserweiterung und Angebotsqualifizierung, aber auch eine Angebotssicherung in Born mit der Zielsetzung einer Saisonverlängerung notwendig. Besonders gravierend ist das Fehlen eines Hotels. Das zu geringe Angebot im Bereich der Hotellerie und das geringe Ganzjahresangebot dieser Beherbergungsart führen eben zu einer stark ungleichmäßigen Auslastung über das Jahr. Das wiederum hat negative Folgen für die Ganzjahresauslastung des gesamten Ortes, sowie für das Angebot an Ausbildungs- und ständigen Arbeitsplätzen.

Im Flächennutzungsplan ist bereits die Eignung des Holm für einen Hotelneubau herausgestellt worden. **Geplant ist nunmehr ein Beherbergungsbetrieb mit 40 Zimmern, so dass die Zahl der Gästebetten auf maximal 80 begrenzt werden kann.**

Beispielhaft in Größenordnung und äußerer Gestaltung ist das Hotel „Haferland“ in der Gemeinde Wieck a. Darß.

Hierfür werden ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ sowie als Ergänzung private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Für das Hotel mit allen Nebenanlagen soll **eine Fläche von ca. 2,0 ha** bereitgestellt werden. Dadurch kann neben der Beherbergung auch eine ansprechende Aufenthaltsqualität von Urlaubsgästen im Freibereich gesichert werden.

Das Hotel benötigt im Hinblick auf einen Ganzjahresbetrieb außerdem ein geeignetes hoteleigenes Infrastrukturangebot (Wellnessangebote, Badelandschaft, Gastronomie, etc. siehe auch unter Punkt 2.3).

Zur Sicherstellung der geplanten Größenordnung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die landschaftsgerechte Gestaltung wird durch örtliche Bauvorschriften (Rohrdeckung) bzw. durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen gesichert.

## **2.2 Wohnbauflächen**

Auf die laut Aufstellungsbeschluss und Planungsanzeige vom 30.08.2013 vorgesehene Ausweisung von Wohnbauflächen wird verzichtet. Angezeigt waren ursprünglich 50 Wohngrundstücke. Eine Analyse der vorhandenen innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten hat ergeben, dass rechnerisch noch 43 Baugrundstücke in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Mischgebieten zur Verfügung stehen. Wenngleich die Umsetzung dieser innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten überwiegend ohne gemeindliche Einflussnahme auf der Grundlage von § 34 BauGB verläuft, sollen zunächst diese innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden, bevor größere unerschlossene Außenbereichsflächen herangezogen werden.

## **2.3 Sport- und Freizeitflächen mit gesundheitsorientierten Einrichtungen**

Verbunden mit dem Bau eines Hotels soll die Möglichkeit der Einordnung von Sport- und Freizeiteinrichtungen geschaffen werden. Die Einrichtungen sollen dem Freizeitsport und der gesundheitsfördernden Betätigung von Urlaubsgästen und Einheimischen und nicht dem Wettkampfsport mit Publikumsverkehr dienen. In Betracht kommen u.a. Flächen für Minigolf oder Trendsportarten wie Kubb u.ä.

Darüber hinaus ist gegenüber der Gemeinde der Bedarf signalisiert worden, im Rahmen einer kleinen Versorgungseinrichtung, bestehend aus einem Laden mit Bäckerei u.a. auch Einrichtungen der medizinischen Versorgung bzw. der medizinischen Vorsorge anzubieten. Beispielsweise könnten eine physiotherapeutische Praxis oder eine Fußpflegepraxis genannt werden. Die Versorgungseinrichtung soll den Bedarf des Gebietes decken und keine zentrale Bedeutung für Born übernehmen.

## **2.4 Ferienhausgebiet**

### *2.4.1 geplante Baugebietsausweisung:*

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.

### *2.4.2 Bedarfsbegründung*

Die Gemeinde Born a. Darß hat nach aktueller Erfassung durch die Kurverwaltung einen Bestand an 1.913 Ferienbetten. Bei einer aktuellen Einwohnerzahl von 1.120 EW entspricht dies einer Zahl von 1,7 Betten pro EW. Die Ferienbetten werden überwiegend in privaten Ferienwohnungen bereitgestellt. Nach einschlägigen wissenschaftlichen Studien, bewegt sich der Staatlich anerkannte Erholungsort Born damit außerhalb der für einen wirtschaftlich tragfähigen Tourismus notwendigen Anzahl touristischer Betten. Besonders erschwerend erweist sich die unter Pkt. 2.1 bereits ausgeführte Tatsache, dass diese geringe Bettenzahl nicht ganzjährig am Markt präsent ist.

Besonders die in privaten Haushalten angesiedelten Ferienwohnungen sind zum einen oft qualitativ nicht mehr zeitgemäß und auch bei geringen Preisen zunehmend schlecht bis nicht mehr vermietbar.

Im Entwurf des Regionalen Tourismuskonzeptes Darß-Fischland für den Ort Born a. Darß<sup>1</sup> wird herausgestellt, dass Born über wenig klassifizierte Ferienwohnungen/-häuser verfügt (siehe Angebotsanalyse touristische Infrastruktur). Gleichzeitig ist ein Rückgang der Übernachtungen bei den Ferienwohnungen und -anlagen seit Beginn der separaten Erhebung 2009 (-7.217 ÜN, -15,4 %) bei gleichzeitigem Anstieg der Verweildauer festzustellen. Die Ursachen liegen darin begründet, dass vielfach die in privaten Haushalten angesiedelten Ferienwohnungen oftmals nicht mehr zeitgemäß sind. Das liegt zu meist nicht an dem Unwillen der Eigentümer zu modernisieren, sondern an der baulichen Situation der Wohngebäude, in denen die Ferienwohnungen und Ferienzimmer sich befinden. Die gestiegenen Bedürfnisse und Ansprüche potentieller Gäste bestimmen zunehmend das Nachfrageverhalten, so dass viele „Altquartiere“ auch bei geringen Preisen zunehmend schlecht bis nicht mehr vermietbar sind. Im heutigen Wettbewerb gehören Ausstattungsmerkmale wie Sauna und Kamin, Abgeschlossenheit und auch barrierefreie Unterkünfte zu den am meisten nachgefragten Standards. Nachrüstungen in Altbauten sind schon aus wirtschaftlichen Gründen oftmals nicht möglich, zumal ein Kriterium oftmals bleibt; der Gast muss sein Urlaubsverhalten auf den Hausbewohner einstellen.

Ebenso die fehlende Bereitschaft kurze Verweildauern von einer bis drei Übernachtungen zuzulassen, mindert nicht nur die Auslastung der Betten sondern erschwert die Sicherung vorhandener Strukturen und macht eine Angebotserweiterung fast unmöglich. Die in privaten Haushalten angebotenen Ferienquartiere sind zu häufig auf zusätzliche Einnahmen für den Vermieter orientiert, was jedoch für wirtschaftlich ausgerichtete Betriebe nicht tragbar ist. Deshalb ist eine durchgängige Professionalisierung der touristischen Angebote zwingend. Das kann auch dadurch erreicht werden, dass alleine 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 erfolgt, ist dies ein wichtiges Instrument gegen die hohe Saisonalität in Born. Mit Campingbetrieben ist dies eben nicht erreichbar, es sei denn, auch dort werden Ferienhäuser errichtet und angeboten, wie in modernen Campingunternehmen bereits üblich. Dies verbietet sich jedoch in Born, da der eine Campingplatz im Nationalpark und der andere in einem Wald liegt.

Da ein Hotel alleine diese Probleme nicht lösen wird, ist eine deutliche Erweiterung des Angebotes an Ferienhäusern ebenfalls dringend geboten. Bei der gründlichen Analyse der wenigen vorhandenen Ferienhäuser ist zu erkennen, dass gerade diese Angebote über das ganze Jahr verteilt Anreisen verzeichnen und Übernachtungen generieren. Selbst im Winter sind gute Ferienhäuser nachgefragt und belegt. Ferienwohnungen dagegen, erst recht wenn sie sich in den Wohnhäusern der Vermieter befinden, werden deutlich weniger gebucht und sind von November bis einschließlich März zumeist unbewohnt.

Dieser Trend ist auch auf das zunehmende Qualitätsbewusstsein der Gäste zurückzuführen und zwingt die Gemeinde, bisherige Haltungen aufzugeben und die Ausweisung von Ferienhausgebieten – auch vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung - voranzutreiben. Bestärkt in dieser Haltung wird die Gemeinde 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. Statistisch entsteht so der verfälschte Eindruck einer geringen durchschnittlichen Auslastung, die den Zuwachs an zusätzlichen Betten unnötig macht. Richtig ist jedoch, dass dringend am Markt gefragte und von den Anbietern ganzjährig bereitgehaltene Angebote benötigt werden.

Gerade dafür hat der Holm auf Grund seiner unmittelbar am Bodden gelegenen naturräumlichen Lage, ein hohes Potenzial. Die beabsichtigte Mischung aus einem Hotel und hochwertigen Ferienhäusern in guter Lage bringen längere Belegungszeiten und somit auch mehr Einnahmen für die Gemeinde, für Handwerker und Dienstleister. Es können neue Gäste akquiriert und marktfähige Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

---

<sup>1</sup> Wagner Planungsgesellschaft, Doberaner Str. 7, 18057 Rostock

## 2.5 Flächenbilanz

Nach derzeitigem Planungsstand kann von folgender Flächenbilanz ausgegangen werden:

Fläche	Flächengröße	Bemerkung
Ferienhausgebiete (SO) für 55 Ferienwohnungen	3,3 ha	Netto-Baufläche
Sondergebiet Hotel incl. Freizeiteinrichtungen	2,0 ha	Netto-Baufläche, ggf. teilweise Festsetzung als private Grünfläche
Erschließungsflächen, Grün- und Freiflächen	2,5 ha	
Geltungsbereich gesamt	7,8 ha	

## 3 RAUMORDNERISCHE VORGABEN

Maßgebend ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern.

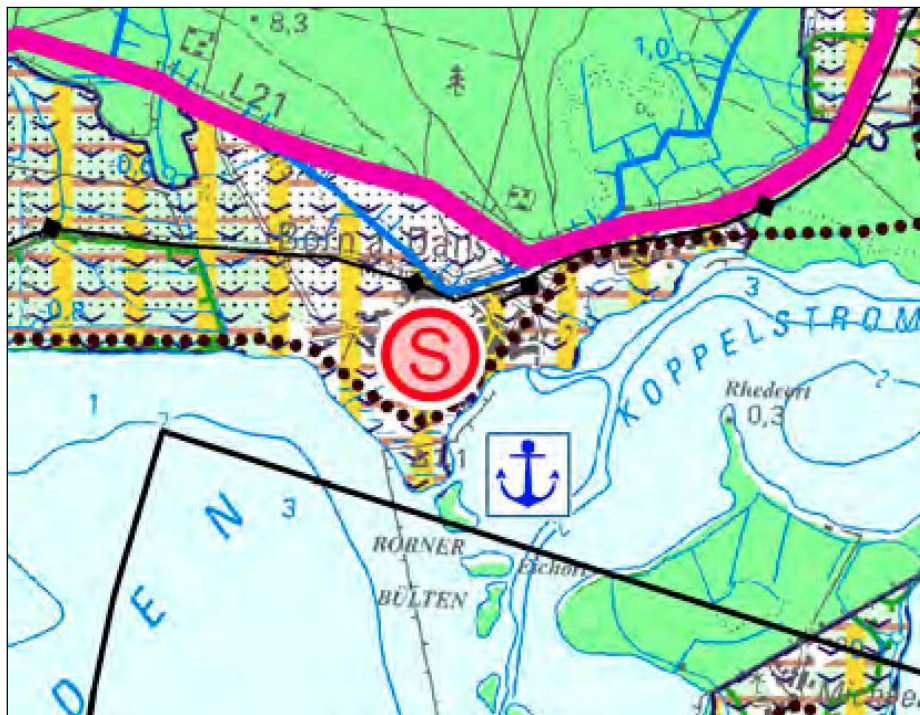


Abb.5: Auszug aus der Grundkarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

Nachfolgend werden die wichtigsten raumordnerischen Vorgaben für die Planung zusammengefasst:

### Siedlungsschwerpunkt

Die Gemeinde Born a. Darß ist zur Sicherung der ortsnahe Grundversorgung als Siedlungsschwerpunkt festgelegt (Z 3.3(4)). Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

### Größere Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen

Größere Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen sowie gut erreichbar sein (Z 4.3.3(2)).

Die raumordnerische Zielstellung muss im weiteren Planungsverlauf insbesondere durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und durch die Festlegung des Erschließungskonzeptes berücksichtigt werden. Derzeitig ist vorgesehen, das Plangebiet oder Teile davon mit rohrgedeckten Gebäuden zu bebauen. Die verkehrliche Erschließung soll nach dem derzeitigen Plankonzept über die weitestgehend anliegerfreie Nordstraße und weiter über die Straße Auf dem Branden erfolgen (siehe Abb. 3).

#### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

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.

Die Planungsregion Vorpommern weist im Durchschnitt des Landes Böden einer geringeren Bodengüte auf. Trotzdem ist insbesondere für den ländlichen Raum die Erhaltung und Entwicklung der Flächennutzung durch landwirtschaftliche Betriebe auch zukünftig eines der wichtigsten wirtschaftlichen Standbeine. Böden geringerer Bodengüte haben darüber hinaus erhebliche Ertragspotenziale für nachwachsende Rohstoffe u.a. für die Energiegewinnung aus Pflanzen.

Die Gemeinde Born a. Darß hat sich schon bei Aufstellung des Flächennutzungsplans mit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen auseinandergesetzt. „*Da die innerhalb der Ortslage vorhandenen Freiflächen aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen nicht bebaut werden sollen und weil aus betriebswirtschaftlichen Gründen der Landwirtschaft und aus hygienischen Gründen Einrichtungen des Tourismus nicht in der Nähe der Stallanlage errichtet werden können, ist der Holm die einzige mögliche Erweiterungsfläche der Ortslage Born.*“ Hinzu kommt, dass mit Ausnahme der Waldflächen, nahezu das gesamte Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt ist, also Alternativstandorte außerhalb der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft nicht gegeben sind.

#### Tourismusschwerpunktraum

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern* liegt die Gemeinde Born a. Darß in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusedwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Mit dem Bebauungsplan soll ein vielfältiges touristisches Angebot geschaffen werden. Insbesondere die Bereitstellung von Flächen für ein Hotel mit 40 Zimmern trägt als Ergänzung des touristischen Angebots zur Saisonverlängerung bei. Ergänzt werden soll das touristische Angebot durch Sport- und Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang mit dem Hotelstandort sowie durch höherwertige Ferienhausgrundstücke in besonders attraktiver Lage. Die Nutzungsvielfalt des Standortes, verbunden mit der naturräumlichen Umgebung des Plangebietes wird in besonderem Maße zur Attraktivitätssteigerung des Ortes beitragen.

#### Vorbehaltsgebiet Küstenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.



Die Vorbehaltsgebiete Küstenschutz umfassen die Gebiete, die nach den fachplanerischen Darstellungen des Generalplans Küsten- und Hochwasserschutz (ersetzt durch das Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern) unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden.

Die Festlegung der Vorbehaltsgebiete Küstenschutz erfolgt insbesondere aus Gründen der Vorsorge. Die Darstellung von Vorbehaltsgebieten Küstenschutz informiert alle Planungsträger über die hier bestehenden Gefährdungen durch Sturmfluten und räumt ihnen die Möglichkeit ein, auf Gefährdungen angemessen zu reagieren.

Gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW) für Born (Koppelstrom) 1,80 m über NHN. Der BHW basiert auf dem Scheitelwert des bisher höchsten, zuverlässig gemessenen Ereignisses (Pegel Warnemünde 2,43 m NN – Sturmflut 1872) und berücksichtigt den säkularen Anstieg des Meeresspiegels, bezogen auf das Jahr 2070.

Damit gelten Geländehöhen unterhalb von 1,80 m über NHN als überflutungsgefährdet. Das im Plangebiet liegende Gelände weist Höhen zwischen 1,20 m über NHN im Südosten und 1,80 m über NHN im Nordwesten auf. Insbesondere im südöstlichen Bereich liegen die Geländehöhen unterhalb des Bemessungshochwassers.

Zum Schutz vor Hochwasser ist eine leichte Geländeanhebung im südöstlichen Plangebiet denkbar. Damit verbunden sollte die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb des Niveaus der Erschließungsstraße angeordnet werden. Dadurch könnte ein ausreichender, landschaftsgerechter Hochwasserschutz sichergestellt werden.

#### regional bedeutsame Radroute

Das Plangebiet wird von einer regional bedeutsamen Radroute tangiert. Bei dem im Regionalen Raumentwicklungsprogramm dargestellten Radroutennetz handelt es sich um ein Grundnetz für die großräumige Anbindung und Erschließung der Region für die Belange des Alltags- und des Freizeitverkehrs.

Das bestehende Wegenetz aus straßenbegleitenden Radwegen, Radfernwegen, regionalen und kommunalen Radwegen soll erhalten und bedarfsgerecht zu einem attraktiven Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Die regional bedeutsamen Radrouten der Planungsregion bilden die Grundlage dieses Gesamtnetzes. Bei ihrer Streckenführung ist einerseits den Belangen des Arbeits-, Versorgungs- und Freizeitverkehrs der Einwohner und andererseits den Belangen des Fahrradtourismus Rechnung zu tragen. Für touristische Routen sind auch geeignete land- und forstwirtschaftliche Wege einzubeziehen.

Die regional bedeutsame Radroute verläuft nördlich des Plangebietes entlang der Straße „Auf dem Branden“ und wird durch die städtebauliche Planung daher nicht beeinträchtigt.

#### Raumordnungsverfahren

Nach § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in einem besonderen Verfahren untereinander und mit den Erfordernissen der Raumordnung abzustimmen (Raumordnungsverfahren).

Gemäß § 1 der Raumordnungsverordnung (RoV) soll für die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung sowie von großen Freizeiteinrichtungen ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden.

Nach dem Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt „Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen entsprechend § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung“ vom 06. Mai 1996 ist in der Regel u.a. für folgende Vorhaben nach Prüfung des Einzelfalls ein Raumordnungsverfahren durchzuführen:

- Ferienhausanlage mit mehr als 100 Wohneinheiten
- Hotelanlage mit mehr als 400 Betten

Die im Rahmen der Planungen vorgesehenen Kapazitäten überschreiten die Schwellwerte im Einzelnen nicht. Die Gemeinde geht davon aus, dass die anstehenden Probleme im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung gelöst werden können und ein Raumordnungsverfahren daher nicht erforderlich ist.

## 4 STANDORTBEDINGUNGEN

### 4.1 Plangebiet

Der flächenmäßig größte Bereich des Plangebietes wird als artenarmes Frischgrünland klassifiziert, das auf frischem, teilweise übersandeten Mineralböden gedeiht und sich von klassischen Frischwiesen durch das Fehlen des artenreichen Kräuteranteils unterscheidet, was auf die Intensität der Beweidung in den vorangegangenen Jahren bzw. die mehrmalige Mahd der Wiese im Jahr zurückzuführen ist.

Im Plangebiet sind deutliche Spuren anthropogener Belastung durch Spaziergänger mit Hunden sowie Reiter erkennbar, die eine ruderale Trittfur sowie einen zusätzlichen Nährstoffeintrag in Form von Hunde- und Pferdekot hervorrufen. Durch das Grünland verlaufen mehrere unbefestigte Fahrspuren.

An zentraler Stelle des Plangebietes steht eine kleine Baumgruppe aus *Pinus sylvestris* (Waldkiefer) und *Quercus robur* (Eiche) sowie einigen Weißdorngehölzen. Die Baumgruppe ist durch Akkumulation tierischer und gärtnerischer Reste in seiner Qualität deutlich beeinträchtigt.

Eine im Südwesten gelegene Strauchhecke sowie ein Pappelgehölz als Windschutzpflanzung liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die „Bullenrinne“ als kleines Fließgewässer bildet die nördliche Plangrenze, liegt aber bereits außerhalb des Plangebietes. Die Grenze der Bebauung verläuft entlang des 5 m breiten Uferrandstreifens nach § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die östliche Begrenzung bildet die Wohnbebauung auf dem Branden, an der Südstraße sowie am Mühlenberg.

Im Plangebiet sind vier Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich um Funde aus der Urgeschichte, Mittel- und Neusteinzeit. Bei allen vier Fundplätzen ist nicht mit nennenswerten Siedlungsstrukturen zu rechnen (Mitteilung des Landkreis Vorpommern-Rügen im Rahmen der behördlichen Vorabstimmung). Die Bodendenkmale dürfen nach fachgerechter Bergung und Dokumentation überbaut werden.



Abb. 6: Darstellung der bekannten Bodendenkmale im Plangebiet

## 4.2 Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Schutzzone II (Pflege- und Entwicklungszone) des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Der Nationalpark dient dem Schutz der vorpommerschen Boddenlandschaft, der Bewahrung ihrer besonderen Eigenart, Schönheit und Ursprünglichkeit. Im einzelnen wird mit der Erklärung zum Nationalpark die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die durch menschliche Eingriffe nicht gestörte Entwicklung der Oberflächenformen und der Lebensgemeinschaften natürlicher Neulandbildungen, der Ablauf der natürlichen Prozesse in den Flachwassergebieten der Bodden und die natürliche Waldentwicklung auf Dünen und Strandwällen des Darß und Zingst gesichert bzw. gefördert.

Der Nationalpark dient gleichzeitig der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der durch menschliche Eingriffe veränderten Salzgrasland- und Moorflächen sowie der Sicherung der Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt.

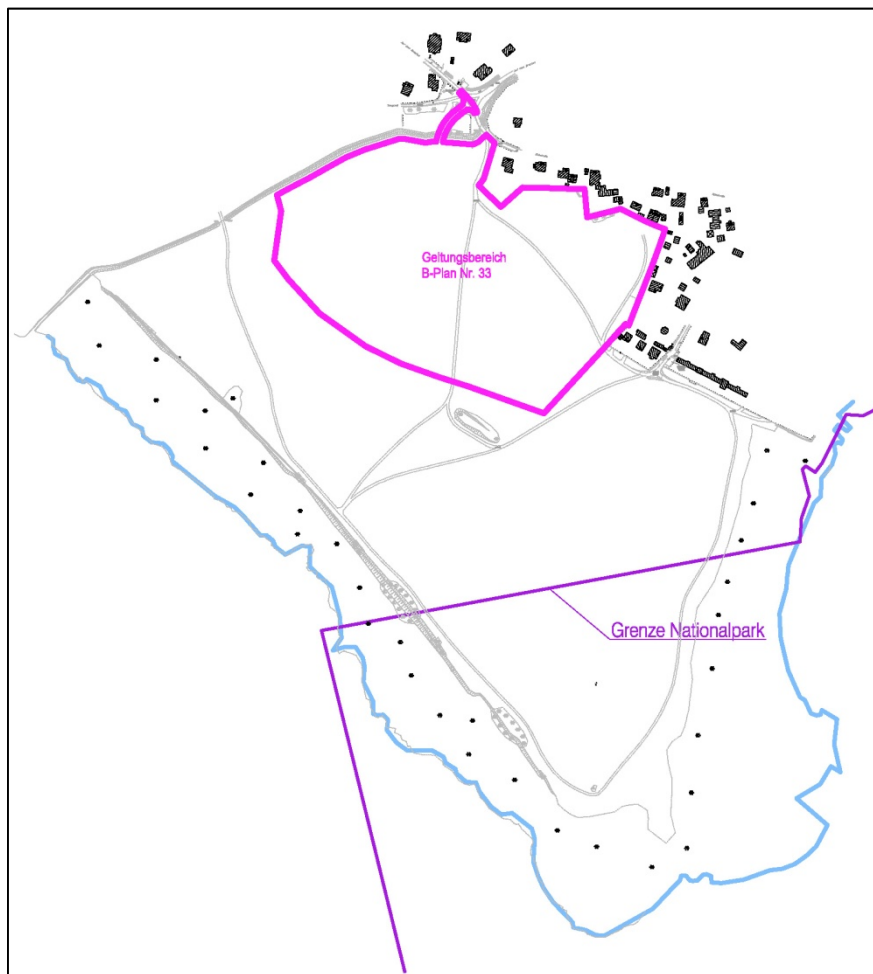


Abb. 7: Grenze des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“

Nationalparke sind unter Berücksichtigung ihres besonderen Schutzzwecks sowie der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen wie Naturschutzgebiete zu schützen (§ 24 Abs. 3 BNatSchG). Das bedeutet, dass alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Nationalparks oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten sind. Der Bebauungsplan nimmt daher die Flächen des Nationalparks von seinem Geltungsbereich aus.

### 4.3 FFH-Gebiet „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“

Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302). Das FFH-Gebiet umfasst einen repräsentativen Ausschnitt des Nationalparks mit einer Vielzahl von Küstenbiotoptypen, u.a. dem Recknitzästuar, großflächigen Küstenüberflutungsmooren mit Salzwiesen, dem größten Primär- und Weißdünengebiet M-V sowie dem ausgedehnten Windwatt des Bocks. Es umfasst eine Fläche von 27.890 ha.

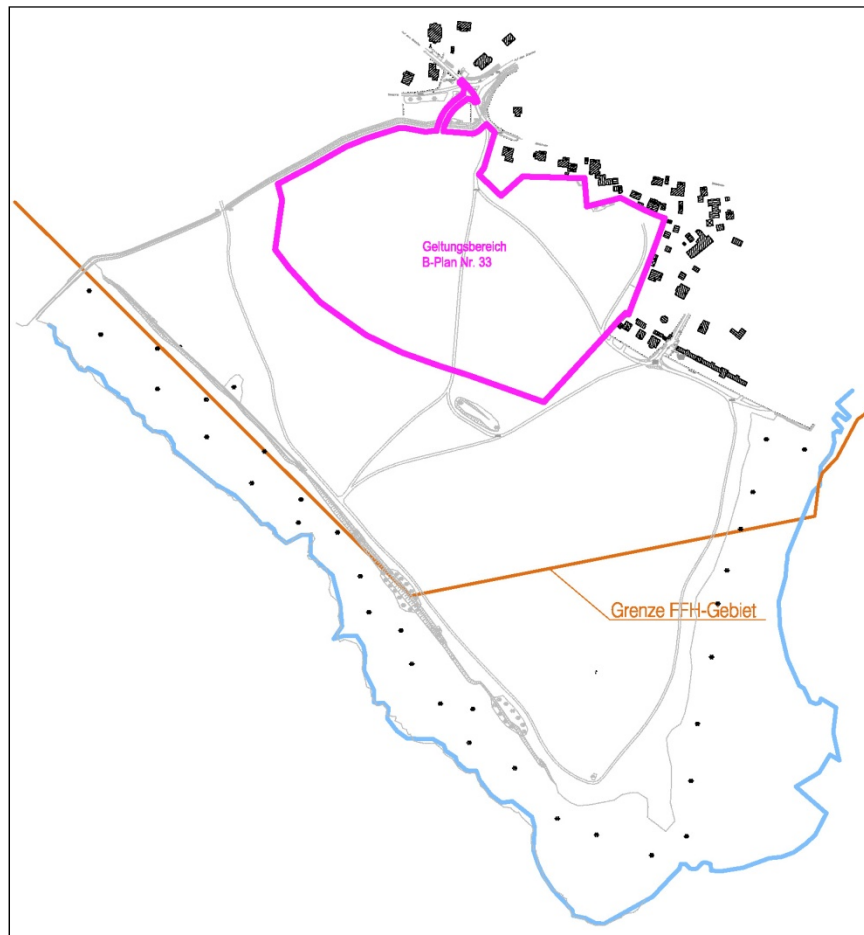


Abb. 8: Grenze des FFH-Gebietes „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“

Im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 33 erfolgt für das FFH-Gebiet eine Vorprüfung zur Feststellung der Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dokumentiert.

### 4.4 EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

Das Plangebiet liegt wasserseitig unmittelbar in der Nähe zum europäisch gemeldeten EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401). Das EU-Vogelschutzgebiet umfasst die dynamische Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinen mit terrestrischen Lebensräumen gekennzeichnet ist. Es hat eine Größe von 122.276 ha.

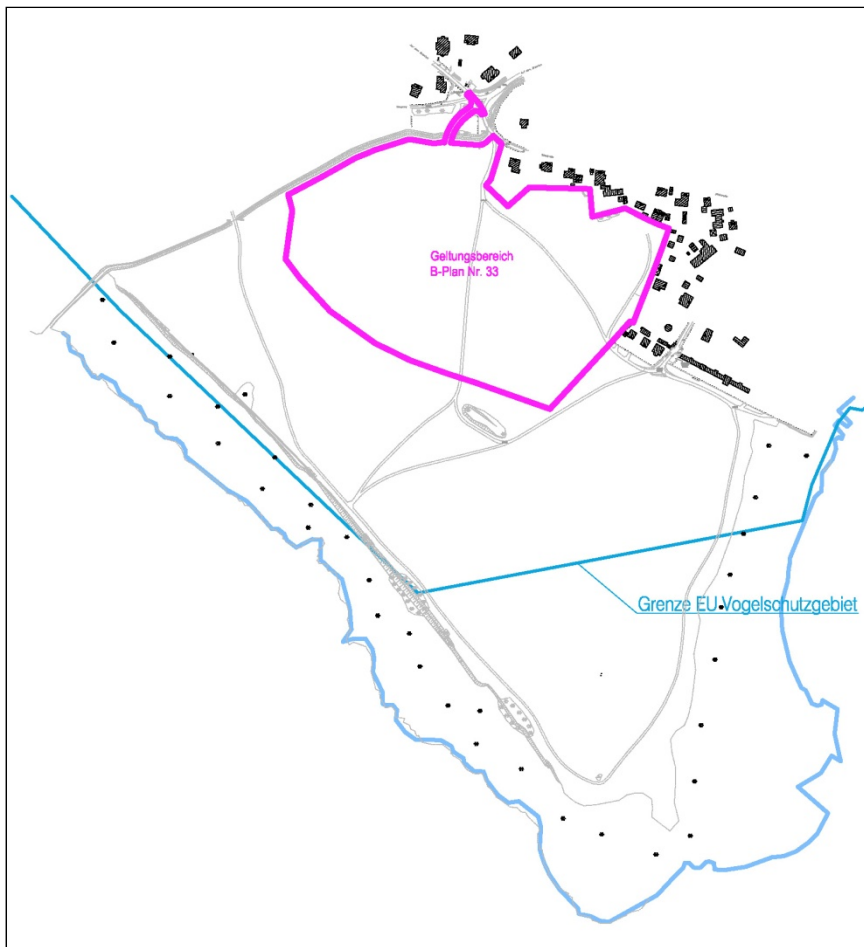


Abb. 9: Grenze des EU Vogelschutzgebietes „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

Im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 33 erfolgt für das EU-Vogelschutzgebiet eine Vorprüfung zur Feststellung der Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dokumentiert.

#### 4.5 Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion des ehemaligen Landkreises Ribnitz-Damgarten. Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt Eigenart und Schönheit zu bewahren. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst einschließlich der Boddengewässer eine Fläche von etwa 275 km<sup>2</sup>. Es ist in engere und weitere Schutzzonen gegliedert. In der engeren Schutzzone sind die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen jeglicher Art (auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen) und von oberirdischen Leitungen, Wegen Plätzen und Verkehrsbauten jeglicher Art grundsätzlich verboten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der engeren Schutzzone. Neue Bebauung außerhalb der engeren Schutzzone muss sich in die vorhandenen Ortslagen einpassen beziehungsweise unmittelbar an die Orte anschließen (§ 3 Abs. 3 Schutzzonenverordnung). Außerdem müssen sich bauliche Anlagen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Landschaft einfügen. Neubebauung außerhalb der engeren Schutzzone des LSG ist erlaubnispflichtig (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Schutzzonenverordnung).



Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an die Bebaute Ortslage von Born an. Damit ist die unter § 3 Abs. 3 der Schutzonenverordnung genannte grundsätzliche Voraussetzung für eine Bebauung außerhalb der engeren Schutzzone erfüllt.

Die weiteren Gebote für eine Neubebauung werden im weiteren Planungsverlauf beachtet. Hierzu gehören Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zu örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Ziel ist die Schaffung einer städtebaulichen Struktur, die die gewachsene Ortslage harmonisch fortsetzt.

Im Rahmen der weiteren Planungen (Entwurfsphase) wird eine Erlaubnis zum Bauen im Landschaftsschutzgebiet gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung beim Landkreis Vorpommern-Rügen beantragt.

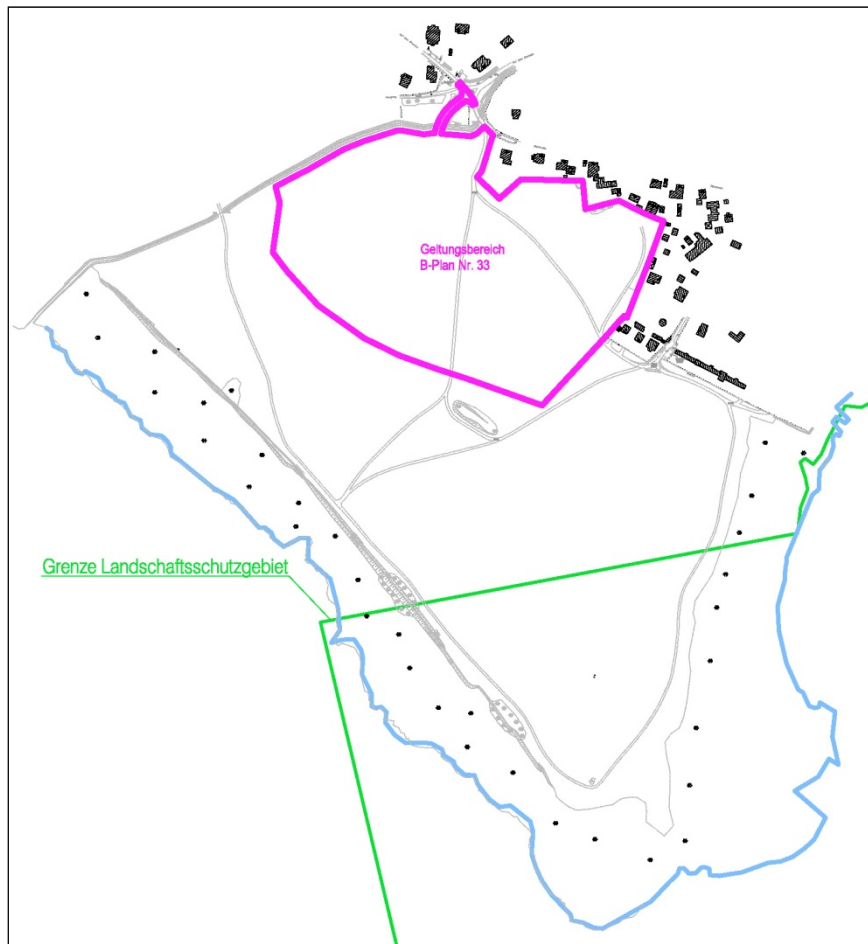


Abb. 10: Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“

#### 4.6 Gewässerschutzstreifen

An Küstengewässern dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 29 NatSchAG M-V). Im Bebauungsplan wird der Gewässerschutzstreifen durch die Festlegung des Geltungsbereichs außerhalb der 150 m zur Mittelwasserlinie berücksichtigt.

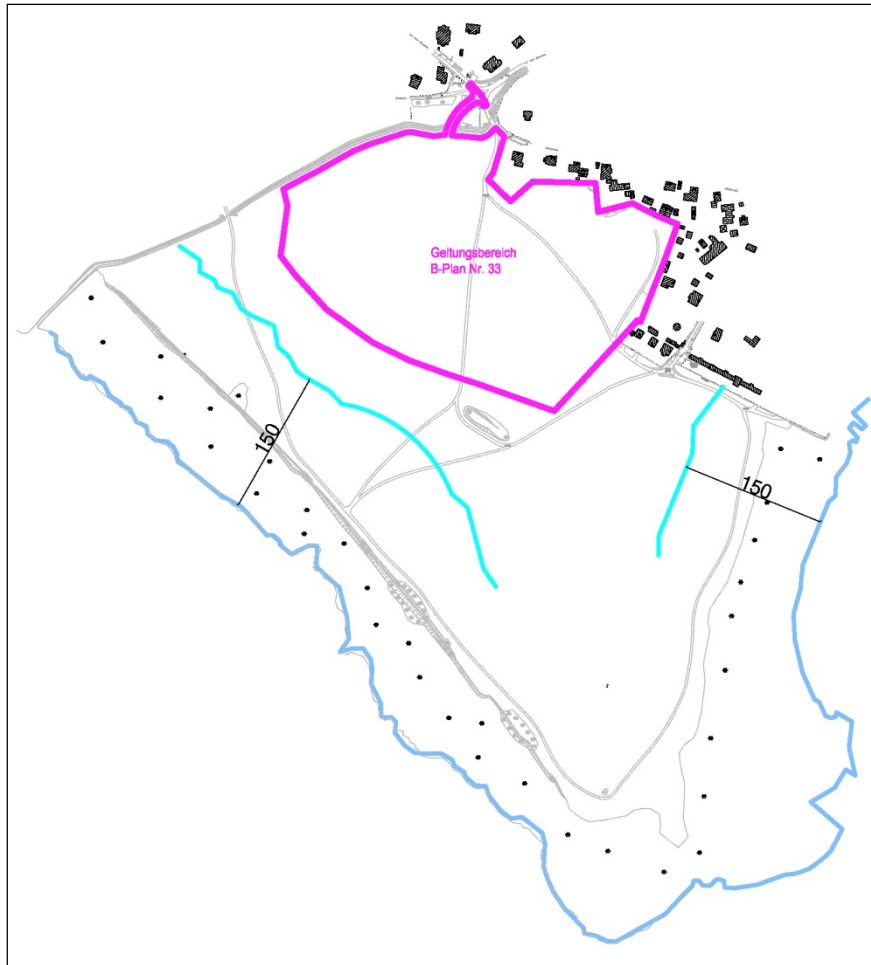


Abb. 11: Gewässerschutzstreifen

Der Verlauf der Mittelwasserlinie wurde dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) entnommen. Der Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Vorpommern-Rügen hat Ende 2010 die Anlandungsflächen im Bereich Born (Koppelstrom und Saaler Bodden) katastriert und auch die Ablandungsflächen mit erfasst. Hierbei wurden Orthophotos (Befliegungsdatum 2007) verwendet.

#### 4.7 gesetzlich geschützte Biotope

Die im zentralen Bereich des Plangebietes stehende Baumgruppe unterliegt nach § 20 NatSchAG M-V als naturnahes Feldgehölz dem gesetzlichen Biotopschutz. Das geschützte Biotop wird im Rahmen der Planung berücksichtigt und erhalten.

Die brackwasserbeeinflussten Röhrichtbereiche außerhalb des Plangebietes stehen ebenfalls nach § 20 NatSchAG M-V unter dem gesetzlichen Biotopschutz (Bezeichnung in der landesweiten Erfassung: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen). Die geschützten Röhrichtbereich sind von der Planung nicht berührt.

## 5 UNTERSUCHUNGSRAHMEN FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG

### 5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden bereits umfangreiche Untersuchungen, insbesondere im Jahre 2012 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

#### 5.1.1 Ergebnis der Biotoptypenkartierung incl. Anmerkung zur aktuellen Vorbelastung

Die *Vegetation* – als Biotop und diesen kennzeichnende Pflanzenarten – wurde durch eine spezielle Übersichtskartierung erhoben. Diese spezielle Kartierung des Planungsraumes erfolgte im Zeitraum vom 02.07.2012 bis 25.07.2012. Die allgemeine Standardliteratur wurde für die Kartierungen herangezogen (Fukarek 1961, Schmeil & Fitschen 1993, Rothmaler 1995, Berg et al. 2004, Fukarek & Henker 2006). Die Erfassung erfolgte flächenhaft. Die nach Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG MV) gesetzlich geschützten Biotope wurden aus dem Landeskataster entnommen und deren Ausdehnung überprüft.

Gemäß der geltenden Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH Lebensraumtypen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Stand März 2010) wurden 8 Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (UG) klassifiziert. Drei Biotope im UG wurden der Überordnung der Feldgehölze zugeordnet, je ein Biotop der Überordnungen Küstenbiotope, Grünland und Biotopkomplex der Siedlungsfläche sowie zwei Biotope der Überordnung Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen.

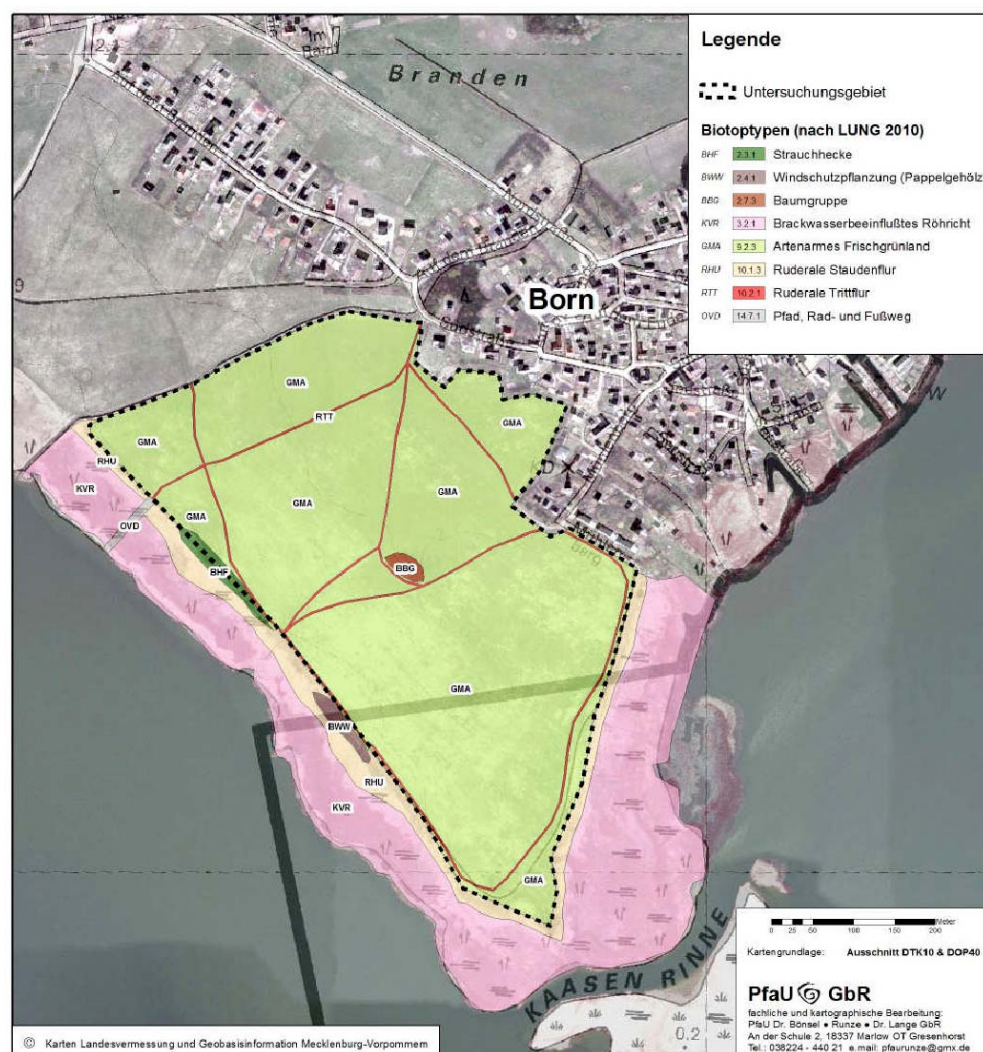


Abb. 12: Kartografische Darstellung der Biotoptypenerfassung 2012

Der flächenmäßig größte Bereich des UG wird als artenarmes Frischgrünland klassifiziert (Biotopnummer 5 in Abb. 12), das auf frischem, teilweise übersandeten Mineralböden gedeiht und sich von der klassischen Frischwiese durch das Fehlen des artenreichen Kräuteranteils unterscheidet, was auf die Intensität der Beweidung in den vorangegangenen Jahren bzw. die mehrmalige Mahd der Wiese im Untersuchungsjahr zurückzuführen ist. Tierische Düngung wird hier nicht ausgeschlossen, wenngleich diese bei den Untersuchungen nicht explizit festgestellt wurde. Zahlreiche Arten weisen aber auf eine Düngung mit tierisch organischem Material hin. So ist der Anteil an Wiesenstauden sehr gering. Charakteristische Arten sind *Anthriscus sylvestris*, *Arrhenatherum elatius*, *Bellis perennis*, *Dactylis glomerata*, *Elytrigia repens*, *Festuca pratensis*, *Glechoma hederacea*, *Holcus lanatus*, *Lolium perenne*, *Plantago lanceolata*, *P. major*, *Poa trivialis*, *Taraxacum officinale*, *Trifolium repens* und *T. pratensis*.

Tab. 1: Ergebnisse der Biototypenerfassung 2012

Nr.	Code-Nr.	Code	Kartiereinheit	NatSchAG M-V	FFH-RL (Code)	Anzahl Pflanzenarten
<b>Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>						
1	2.3.1	BHF	Strauchhecke			7
2	2.4.1	BWW	Windschutzpflanzung (Pappelgehölz)			5
3	2.7.3	BBG	Baumgruppe	§ 20		6
<b>Küstenbiotope</b>						
4	3.2.1	KVR	Brackwasser-beeinflusstes Röhricht		1160*	10
<b>Grünland</b>						
5	9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland			17
<b>Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen</b>						
6	10.1.3	RHU	Ruderales Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte			10
7	10.2.1	RT	Ruderales Trittrrasen			10
<b>Biotopkomplex der Siedlungsfläche</b>						
8	14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg (unversiegelt)			-

\* Teil einer FFH-Biotopfläche "Große Meeresarme und Buchten"

Im Biotop sind deutliche Spuren anthropogener Belastung in Form von Spaziergängern mit Hunden sowie Reitern erkennbar, die eine ruderales Trittrrasen (Biotopnummer 7) sowie einen zusätzlichen Nährstoffeintrag in Form von Hundekot und Pferdeäpfeln hervorrufen. Die ruderales Trittrrasen ist gekennzeichnet durch niedrigwüchsige, temporäre Vegetationseinheiten, bei der besonders *Plantago major*, *Rumex acetosella*, *Poa annua*, *Taraxacum officinale* und *Lolium perenne* hervorzuheben sind. Es finden sich aber auch Arten des artenarmen Frischgrünlandes in dem Bereich des UG.

Beinahe zentral im Biotop Artenarmes Frischgrünland steht eine kleine Baumgruppe (Biotopnummer 3) mit den Gehölzen *Pinus sylvestris* und *Quercus robur* sowie einigen Individuen *Crataegus monogyna*. Die Krautschicht wird dominiert von *Arrhenatherum elatius*, *Poa trivialis* und *Dactylis glomerata*. In diesem Bereich ist durch die schützende Wirkung des Gehölzes eine ausgesprochene Akkumulation tierischer und gärtnerischer Hinterlassenschaften anzutreffen, was die Qualität des Biotops deutlich verringert.

Weitere der Überordnung der Feldgehölze angehörende Biotope sind die Strauchhecke (Nr. 1) und ein Pappelgehölz, das als Windschutzgehölz klassifiziert wurde (Nr. 2), weil die Pflanzanordnung noch eindeutig zu erkennen ist und die Gehölze keinesfalls standorttypisch sind. Beide liegen an der südwestlichen Grenze des UG ehe ein Gürtel ruderaler Staudenfluren (Nr. 6) und das Brackwasserbeeinflusste Röhricht (Nr. 4) beginnen.

Die Vegetation der Strauchhecke wird von *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa* und *Sambucus nigra* bestimmt. Die Krautschicht wird wie schon in der kleinen Baumgruppe (Nr. 3) und im Pappelgehölz (Nr. 2) dominiert von *Arrhenatherum elatius*, *Poa trivialis* und *Dactylis glomerata*.

Der schmale Gürtel ruderaler Staudenfluren, der unmittelbar auf der küstenseitigen Grenze des UG liegt wird dominiert von *Urtica dioica* sowie durchsetzt von *Aegopodium podagraria*, *Anthriscus sylvestris*, *Arrhenatherum elatius*, *Artemisia* sp., *Dactylis glomerata*, und *Rumex* ssp.

Der Gürtel aus Brackwasserbeeinflussten Röhricht ist kein Bestandteil des UG sondern schließt sich diesem küstenwärts an. Dominierende Art ist dort *Phragmites australis*; mit eingewachsen ist *Phalaris arundinaceae* sowie *Typha* ssp. Die Attraktivität des Brackwasserbeeinflussten Röhrichts als Brutplatz wird stark durch die Aktivitäten von Kite-Surfern auf dem Boddengewässer beeinträchtigt.

Die temporäre starke Frequentierung durch Kite-Surfer stört ruhebedürftige Röhrichtbrüter, die dann diesen Bereich des Röhrichtgürtels lediglich zur Nahrungssuche aufsuchen oder gar nicht. Der Gürtel wird an einer Stelle von einem vegetationslosen Pfad (Biotopnummer 8) durchschnitten, der die anthropogene Nutzung der Fläche deutlich widerspiegelt. Hier sind vor allem Reiter aktiv. Mit anderen Worten, die Reiter halten diesen mindestens 2 Meter breiten Bereich frei und Spaziergänger oder Kite-Surfer nutzen diesen Bereich zusätzlich, um an die Wasserseite des Boddengewässers zu gelangen. Weitere kleinere Pfade bestehen überall im Röhricht, die von Spaziergängern mit Hunden getreten wurden.

### 5.1.2 Arteninventar - Tiere

Als *Lokalpopulationen von Tierarten* werden Individuen-Ansammlungen bzw. Individuenerhebungen bezeichnet, die während einer spezifischen Untersuchungszeit in einem lokalen Lebensraum nachgewiesen werden. Erfasst wurden die Arten der Avifauna, der Reptilien- und Amphibienfauna und der Insektenfauna. Die Erfassung der Insektenfauna erfolgte für Heuschrecken, Tagfalter und Großlaufkäfer.

#### 5.1.2.1 Brutvogelarten und Rastvögel

Während der Untersuchungszeit wurden sechs Brutvogelarten im UG nachgewiesen (Tabelle 2 und Abb. 13). Darüber hinaus wurden sieben Brutpaare in den küstenwärts angrenzenden Biotopen (Tabelle 2 und Abb. 13) nachgewiesen. Hinzu kommen drei mit nachweisbaren Individuenzahlen durchziehende Arten.

Tab. 2: Brutvögel mit Nestgilde und Revier sowie Durchzieher im UG 2012 Ergebnisse der Biototypenerfassung 2012

Art	Nestgilde	Durchzügler	Reviere	RL MV
Sumpfrohrsänger ( <i>Acrocephalus palustris</i> )	St		1	
Teichrohrsänger ( <i>Acrocephalus scirpaceus</i> )	St		2*	
Feldlerche ( <i>Alda arvensis</i> )	Bo		6	
Lachmöwe ( <i>Chroicocephalus ridibundus</i> )		22 + 5		
Rohrweihe ( <i>Circus aeruginosus</i> )	Bo		1*	3
Rabenkrähe ( <i>Corvus corone corone</i> )	Ba		1 + 1*	
Rohrhammer ( <i>Emberiza schoeniclus</i> )	St		3*	
Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> )	St		1*	3
Schlagschwirl ( <i>Locustella fluviatilis</i> )	Bo		2*	4
Feldschwirl ( <i>Locustella naevia</i> )	Bo		1 + 1*	
Stare ( <i>Sturnus vulgaris</i> )		50		
Mönchsgrasmücke ( <i>Sylvia atricapilla</i> )	St		1	
Dorngrasmücke ( <i>Sylvia communis</i> )	St		1	
Kiebitz ( <i>Vanellus vanellus</i> )		25		

Abkürzungen: Ba = Baumkronenbrüter, Bo = Bodenbrüter, St = Strauchbrüter,

\* diese Arten brüten außerhalb des UG



Die artenreichste Gilde von im UG brütender Arten sind die Strauchschichtbrüter mit drei Arten mit je einem Revier. Zweitartenreichste Gilde waren Bodenbrüter mit zwei Arten, wovon die Feldlerche mit sechs Revieren die individuenreichste Art darstellt. Die dritte Gruppe bildeten die Baumkronenbrüter mit einer Art und einem Revier. Von den vorkommenden Arten sind drei auf der Roten Liste Mecklenburg Vorpommerns (Eichstädt et al. 2003) vertreten, wobei **alle diese Arten außerhalb des UG** kartiert wurden. Die Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) sowie der Neuntöter (*Lanius collurio*) werden in der Roten Liste mit 3 bewertet, was einen gefährdeten Status deklariert. Ebenfalls in der Roten Liste MV vertreten ist der Schlagschwirl (*Locustella fluviatilis*), dessen Status mit potentiell gefährdet angesehen wird.

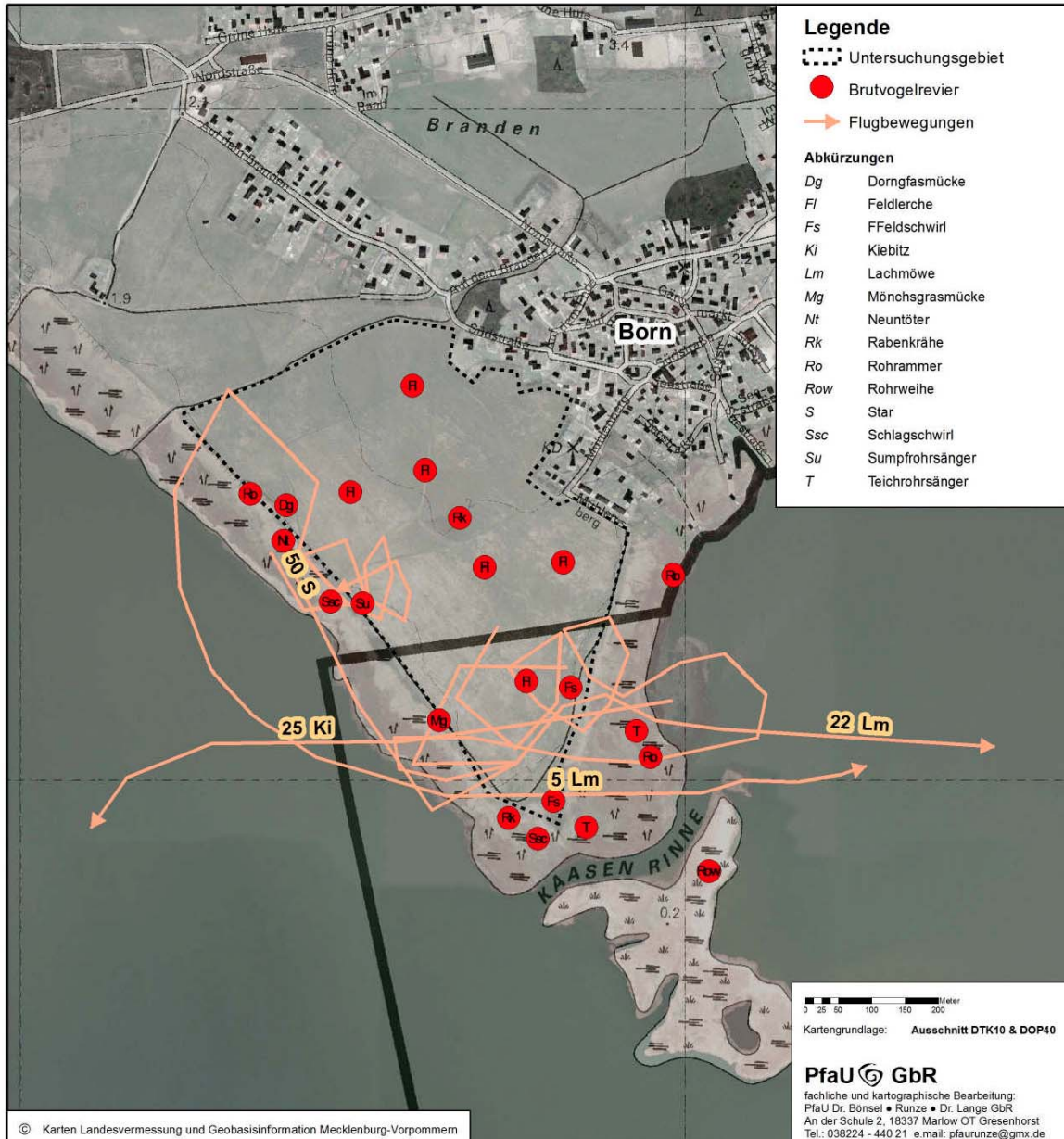


Abb. 13: Brutvogelpaare im UG und Nachbarschaft sowie Flugrouten von Durchziehern

Vorbelastungen:

Die wohl stärksten Vorbelastungen, die im UG festgestellt werden konnte, sind die hohe Frequenz an Hundeführenden Spaziergängern, Reitern und Kite-Surfen sowie die mehrmalige Mahd der Wiese.

Vor allem freilaufende Hunde, die häufig ohne Leine durch das gesamte UG stöbern, stellen für bodenbrütende Arten eine Gefahr dar, so dass angezweifelt werden muss, 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 wurden. Diese Art von Störung als Verhindern von Vogelbruten ist lange bekannt und sorgt gelegentlich für völlig unerwartete artenarme Lebensgemeinschaften (Remmert 1988). Darüber hinaus sollte man sich bewusst sein, dass eine Mahd der Wiese, die sicherlich sinnvoll erscheint, um ein Zuwuchern mit hochwüchsigen Stauden und eine Verbuschung zu verhindern, mitten im Jahr sämtliche Nester bodenbrütender Arten zerstört und somit einem Bruterfolg unterbindet. Eine Belastung der Brutvogelgilde der Strauchschicht (also hier des Röhrichts) stellen Kite-Surfer dar, die nahe am Röhrichtgürtel kreuzen und so für eine enorme Störung der Brutvögel sorgen.

Diese Störung wird neben dem Ausweichen vor Hunden, Wildschweinen und dem Fuchs der endgültige Auslöser gewesen sein, warum sich die Rohrweihe auf das Röhricht der vorgelagerten Insel zurückgezogen hat (Abbildung 13). Hier ist ein Bereich, der kaum von Kite-Surfern frequentiert wurde und so die nötige Ruhe für die Brut zumindest in 2012 bestand.

#### 5.1.2.2 Amphibien und Reptilien

Das Arteninventar der Reptilien- und Amphibienfauna ist für die momentane Biotopausstattung des Plangebietes typisch. Im Untersuchungsgebiet wurde eine Art nachgewiesen - die Blindschleiche (Tabelle 3).

Tab. 3: Amphibien und Reptilien im Untersuchungsgebiet

<b>Datum</b>	<b>Sb 1</b>	<b>Sb 2</b>	<b>Sb 3</b>	<b>Sb 4</b>	<b>Sb 5</b>	<b>Sb 6</b>
23.04.2012	2 Blsch	x	x	x	x	x
01.05.2012	1 Blsch	1 Blsch	1 Blsch	x	x	x
11.05.2012	x	x	x	1 Blsch	x	x
21.05.2012	x	x	x	x	x	x
04.06.2012	x	x	x	x	x	x
15.06.2012	x	x	x	x	x	x

Abkürzungen: Sb = Schlangenbrett; Blsch = Blindschleiche

Die nachgewiesene Art der Herpetofauna ist in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern allerdings auch schon gefährdet (Bast et al. 1991) und deshalb bemerkenswert das diese Art hier noch Unterschlupfmöglichkeiten fand. Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte (siehe Gellermann 2007, Gellermann & Schreiber 2007) sind keine Probleme zu erwarten und keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Vorbelastungen:

Durch die regelmäßige Mahd fehlen Strukturen, die für die Deckung der Herpetofauna wichtig ist. Nur am Rand des Untersuchungsgebietes sind nennenswerte Strukturen vorhanden, die aber nicht ausreichen. Boddengewässer stellen ohnehin kein gängiges Habitat für Reptilien und Amphiben dar, da es sich um Brackwasser handelt.

Ringelnattern wären zu erwarten gewesen, aber vermutlich wegen dem geringen oder keinem Vorkommen von Fröschen – also dem Fehlen der Nahrungsgrundlage – konnte kein Vorkommen nachgewiesen werden. Das Fehlen der Kreuzotter ist nicht mit den Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet zu erklären, sondern vielmehr auf die generellen Barrieren an der südlichen Ostseeküste zurückzuführen, die eine stetige Ausbreitung oder Wanderung behindern bzw. verhindern. Die Blindschleiche ist die einzige vorkommende Art der Herpetofauna, was auf die hohe ökologische Potenz dieser Art- mit anderen Worten: die Anpassung an menschliche Aktivität - hindeutet.

### 5.1.2.3 Insekten

#### Heuschrecken

Im Untersuchungsgebiet wurden sieben Heuschrecken-Arten nachgewiesen (Tab. 4).

Tab. 4: Heuschreckennachweis an den Transekten 2012

Datum	Transekt 1	Transekt 2	Transekt 3	Transekt 4
04.06.2012	3 - 5 Ovi	3 - 5 Ovi	< 3 Ovi	< 3 Ovi
15.06.2012	x	x	x	x
02.07.2012	< 3 Chp	1 Mroe, < 3 Chp	3 - 5 Chp	< 3 Chp
25.07.2012	< 3 Mroe, 3 - 5 Chp, < 3 Cha	< 3 Mroe, 3 - 5 Chp, 3 Cha	< 3 Mroe, 3 - 5 Chp, < 3 Cha	< 3 Mroe, > 5 Chp, < 3 Cha
07.08.2012	< 3 Mroe, > 5 Chp, < 3 Cha	< 3 Mroe, 3 - 5 Chp, < 3 Cha, < 3 Chb, < 3 Tca, < 3 Pgr	< 3 Mroe, > 5 Chp, < 3 Chb	< 3 Mroe, 3 - 5 Chp, < 3 Cha, < 3 Chb, < 3 Tca
21.08.2012	< 3 Mroe, > 5 Chp, < 3 Cha, < 3 Chb	< 3 Mroe, 3 - 5 Chp, < 3 Cha, < 3 Chb, < 3 Tca, < 3 Pgr	< 3 Mroe, > 5 Chp, < 3 Cha, < 3 Chb	< 3 Mroe, 3 - 5 Chp, < 3 Cha, < 3 Chb, < 3 Tca, < 3 Pgr

Abkürzungen: Ovi = *Omocestus viridulus* (Bunter Grashüpfer), Mroe = *Metrioptera roeseli* (Roesels Beißschrecke), Chp = *Chorthippus parallelus* (Gemeiner Grashüpfer), Cha = *Chorthippus albomarginatus* (Weißrandiger Grashüpfer), Tca = *Tettigonia cantans* (Zwitscherschrecke), Chb = *Chorthippus biguttulus* (Nachtigall-Grashüpfer), Pgr = *Pholidoptera griseoptera* (Gemeine Strauchschrecke)

Zu Beginn der Kartierung wurde zunächst nur *Omocestus viridulus* nachgewiesen. Anfang Juli nahm die Artenzahl zu und *Chorthippus parallelus* war die häufigste Art. *Chorthippus parallelus* ist in seinem Lebensraum recht vielseitig. Er kommt auf allen offenen, trockenen bis feuchten Wiesen vor (Köhler & Wiesner 2010). Ebenfalls recht häufig kamen *C. biguttulus*, *C. albomarginatus* und *Metrioptera roeseli* vor, die typisch für solche Lebensräume sind (vgl. Reinhardt & Köhler 2002, Köhler & Zickendraht 2004). Einzelne Individuen von *Pholidoptera griseoptera* nahmen das Habitat am Übergang vom Frischgrünland zur Strauchhecke bzw. zur ruderalen Strauchflur ein. In diesen Biotopen war mehrmals auch *Tettigonia cantans* zu vernehmen.

#### Tagfalter

Aus der Gruppe der Tagfalter konnten sieben Arten nachgewiesen werden (Tabelle 5). Die meisten Arten waren über das Jahr verteilt nur als einzelne Individuen nachzuweisen. Der häufigste Tagfalter war das kleine Ochsenauge (*Hyponephele lycaon*).

Tab. 5: Artenspektrum der Tagfalter (Erfassung 2009)

Datum	Transekt 1	Transekt 2	Transekt 3	Transekt 4
21.05.2012	2 Grh	x	1 Ale, 2 Grh	1 Grh
04.06.2012	x	x	x	1 Ale
15.06.2012	x	x	x	x
02.07.2012	2 Ped, 1 Hly, 1 Iio	1 Hly	2 Lph	3 Lph, 1 Ped
25.07.2012	3 Hly	5 Hly	1 Hly, 1 Pic	2 Lph, 4 Hly
07.08.2012	x	x	x	x
21.08.2012	x	x	x	x

Abkürzungen: Lph = *Lycaena phlaeas* (Kleiner Feuerfalter); Grh = *Gonepteryx rhamni* (Zitronenfalter); Ale = *Araschnia levana* (Landkärtchen); Ped = *Pontia edusa* (Resedafalter); Hly = *Hyponephele lycaon* (Kleines Ochsenauge); Iio = *Inachis io* (Tagpfauenauge); Pic = *Polyommatus icarus* (Hauhechel-Bläuling)

## Großlaufkäfer

Von den **Großlaufkäfern** waren **drei Arten** festzustellen (Tabelle 6). Die stetigste Art war der Gekörnte Laufkäfer (*Carabus granulatus*). Später im Untersuchungszeitraum konnte *Pterostichus niger* ebenfalls recht häufig nachgewiesen werden. Auch *Nebria salina* konnte nachgewiesen werden. Alle Arten sind deutschlandweit recht häufig (Müller-Motzfeld 1980, Müller-Motzfeld 1997, Müller-Motzfeld 2004).

Tab. 6: Laufkäfer im Untersuchungsgebiet

Datum	Falle 1	Falle 2	Falle 3	Falle 4
30.03.2012	x	x	x	x
23.04.2012	x	x	1 Cgr	x
11.05.2012	x	1 Cgr	x	x
21.05.2012	x	x	1 Cgr	7 Cgr
15.06.2012	x	x	x	3 Cgr, 2 Pni
02.07.2012	x	x	2 Nsa	8 Pni
25.07.2012	3 Pni	1 Cgr	x	6 Pni, 1 Cgr

Abkürzungen: Cgr = *Carabus granulatus* (Gekörnter Laufkäfer); Pni = *Pterostichus niger* (Großer Grabkäfer), Nsa = *Nebria salina* (Feld-Dammläufer)

Die vorgefundenen Zönosen (Gemeinschaften) der Heuschrecken, Tagfalter und Großlaufkäfer umfassen hauptsächlich Arten, die eine hohe ökologische Potenz aufweisen und damit bestens an die Standortbedingungen des Untersuchungsgebietes angepasst sind.

Vorbelastungen:

Für die Insekten sind die Vorbelastungen, die für die Amphibien und Reptilien gelten, noch erheblicher. Die Insekten haben in der Regel ein noch geringeres Ausbreitungsvermögen (Dispersal) als die Amphibien und Reptilien (Boomsma & Van Loon 1982, Thomas 2000). Deshalb sind eng vernetzte Austauschmöglichkeiten für diese Arten noch wichtiger. Da es aber keine Verbindungen mehr zwischen den einzelnen Standorten auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst gibt, sind Totalverluste von Individuen, die auf hoch dynamischen Standorten immer wieder natürlicherweise vorkommen, nicht mehr durch Austauschprozesse zu ersetzen. Allein die hohe Produktion von Individuen, die für viele Insektenarten zutrifft, kann die Subpopulationen der Arten erhalten. Hier sind aber gar keine typischen Arten der ursprünglich dynamischen Lebensräume der Halbinsel „Fischland-Darß-Zingst“ mehr zu finden gewesen. Das Arten-Turn over ist demnach schon abgeschlossen von ehemals dynamisch angepassten Arten zu sesshaften Arten (vgl. zu dieser Problematik Travis & Dytham 1999). Am gravierendsten ist der Verlust der Strukturvielfalt in diesem Landschaftsraum. Die typische Einebnung hat auch hier stattgefunden (Bönsel & Matthes 2007), der sich die Störungsfrequenz aus der stetig erhöhten Besiedlungstätigkeit der Nachbarortschaften anschloss.

### 5.1.3 Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG

In einem gesonderten Abschnitt des Umweltberichts werden die speziellen Belange des Artenschutzes betrachtet, die sich aus dem Zusammenhang der verschiedenen nationalen und internationalen Schutzkategorien ergeben. Es wird untersucht, ob die Wirkungen des B-Plans die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf Arten des Anhangs IV der FFH-RL (streng geschützte Arten) und aller europäischen Vogelarten berühren. Gemäß den vorhandenen Lebensräumen werden alle relevanten Arten betrachtet. Die Vorgehensweise der artenschutzrechtlichen Prüfung gem. BNatSchG wird in Abb. 14 veranschaulicht. Jeder systematischen Einheit aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie wird ein Kapitel gewidmet. Einleitend in diesen Kapiteln wird geklärt, ob die jeweilige systematische Einheit oder einzelne Arten aus diesen Einheiten gemäß den faunistischen Erfassungen oder nach objektiven Erwartungen gemäß Biotoptypenkartierung im B-Plangebiet vorkommen oder mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind, weil keine Lebensraumstrukturen für diese Arten im zu überprüfenden Korridor existieren. Das Prüfverfahren zur Konfliktanalyse für die einzelnen vorkommenden (bzw. vermuteten) Arten erfolgt im Steckbriefformat.

Die jeweiligen Steckbriefe orientieren sich an den Mustersteckbriefen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Leitfaden des LUNG in Mecklenburg-Vorpommern von 2010.

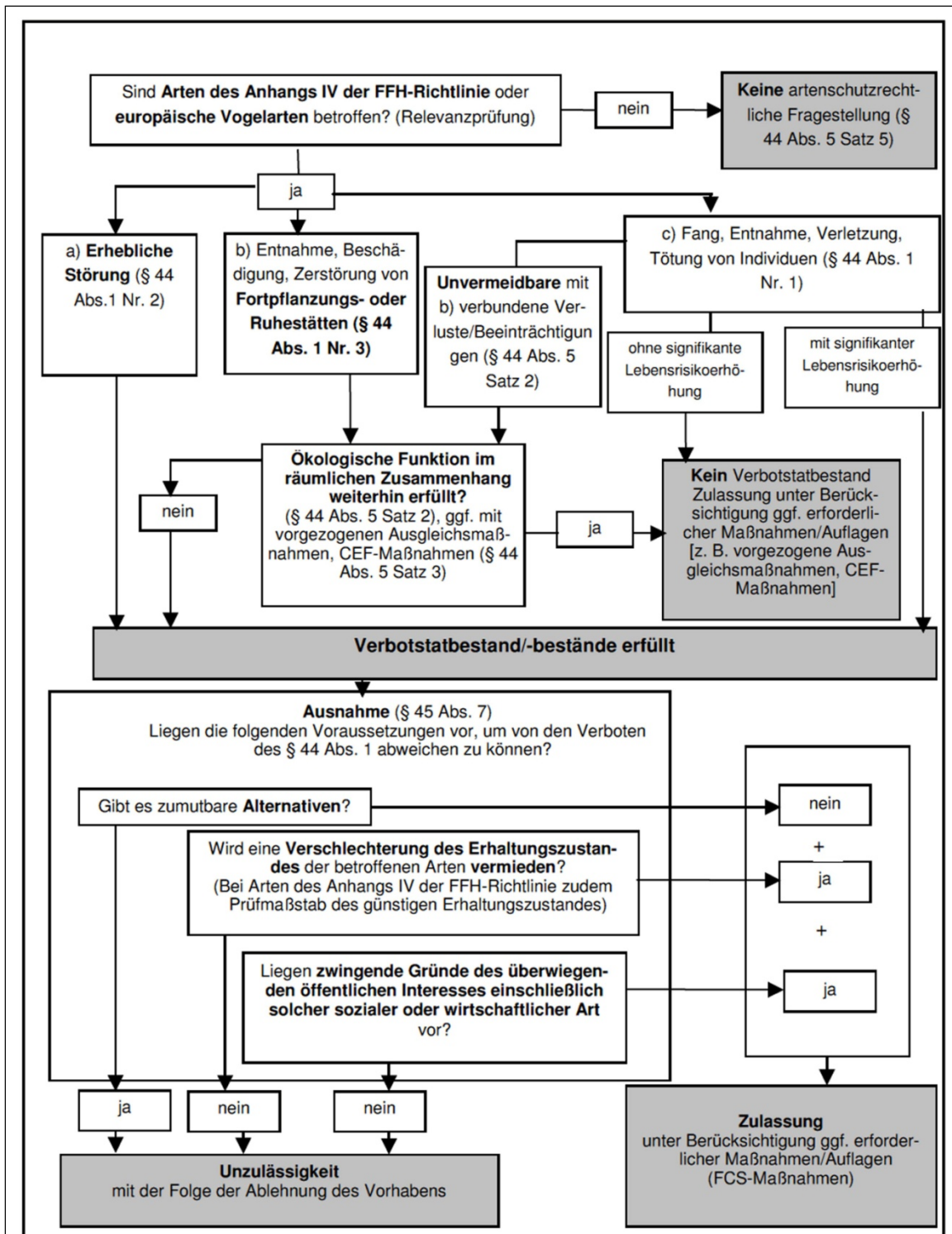


Abb. 14: Prüfschema zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung



## 5.2 Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Darstellung der *klimatischen Faktoren* (Wind, Niederschlag, Lufttemperatur usw.) erfolgt auf der Grundlage der 30jährigen Reihe des Meteorologischen Dienstes der DDR bzw. anhand der Angaben des DWD (Deutscher Wetterdienst, Müller-Westermeier et al. 1999), der eine Gesamtauswertung vornahm. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Bewertung der potenziellen Beeinträchtigung. Hierbei werden lokale Besonderheiten wie z.B. die Land-See-Windzirkulation berücksichtigt.

Für die Beurteilung der *Luftgütesituation* im Plangebiet werden die Daten der Messstation U 27 - Zingst (Standort am Boddendeich südöstlich der Straminke) herangezogen. Beurteilungsmaßstab sind die Grenzwerte der Richtlinie IW1, der TA-Luft und der VDI-Richtlinie 2310.

## 5.3 NATURA 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben dem EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund (DE 1542 - 401) sowie neben dem FFH-Gebiet „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst (DE 1542 - 302) - siehe hierzu auch die Abschnitte 4.3 und 4.4. der vorliegenden Unterlage. Im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 33 erfolgt für die NATURA 2000 Gebiete eine Vorprüfung zur Feststellung der Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung. Hierbei werden die Zielarten des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes zugrunde gelegt. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dokumentiert.

## 5.4 Schutzgut Mensch

Im Vordergrund der Prüfung zum Schutzgut Mensch steht die Frage, ob durch die Planung Auswirkungen auf Menschen und deren Wohn-, Arbeits- und Erholungsgebiete, insbesondere durch Verkehrslärm, zu erwarten sind.

Lärm gehört zu den wesentlichen schädigenden Umwelteinwirkungen, denen Menschen ausgesetzt sind. Lärm kann erhebliche Belästigungen bis hin zu Gesundheitsschäden hervorrufen. Die Belange des Schallschutzes sind deshalb bei der städtebaulichen Planung besonders zu berücksichtigen. Beurteilungsmaßstab sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau.

## 5.5 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit 4 Bodendenkmale bekannt. Nach ersten Informationen handelt es sich um Funde aus der Urgeschichte, Mittel- und Neusteinzeit. Die Bodendenkmale dürfen nach fachgerechter Bergung und Dokumentation überbaut werden (siehe Abschnitt 4.1 und Abb. 6). Im Rahmen der weiteren Planung erfolgt eine Informationsabfrage bei den zuständigen Behörden über weitere Erkenntnisse zu Bodendenkmalen im Gebiet. Weitere Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

## 5.6 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erfordert die Beachtung folgender in § 15 BNatSchG definierter Gebote:

- Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Vermeidungsgebot). Das Vermeidungsgebot umfasst auch die Verpflichtung, am Ort des Eingriffs bei der Erreichung des mit dem Vorhabens verfolgten Zwecks die unvermeidbaren Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot),

- Verpflichtung zu Ausgleich oder Ersatz: Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Erarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Verbindung und wechselseitiger Abstimmung mit dem B-Plan-Entwurf. Die Bestandsaufnahme, Bewertung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG MV (1999, Stand der Fortschreibung 2002) durchgeführt.

Der nächste Schritt beinhaltet die Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen. Auf die Zuordnung der Maßnahmen zum Eingriff und auf die Anforderungen bei der Umsetzung und zur Sicherung der Durchführung wird eingegangen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden bilanziert, um den Nachweis zu führen, ob und in wie weit die Eingriffe kompensiert werden.

## 6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt. Bestandteil der Umweltprüfung ist eine Vorprüfung über die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gegenüber den NATURA 2000 Schutzgebieten.

## 7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das bezeichnete Gebiet als sonstiges Sondergebiet „Gesundheitstourismus“ dargestellt (siehe Abb.2).

Im Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan wird folgendes städtebauliches Ziel für eine künftige Bebauung auf dem Holm benannt:

*„Ein großer Teil dieser Kapazität (gemeint ist ein möglicher Zuwachs von 270 bis 320 Gästebetten), d.h. unter 300 Betten in weniger als 100 Übernachtungseinheiten (Gästezimmer, Ferienwohnungen) soll als touristische Einrichtung (Hotel, Pensionen mit Ferienwohnungen) mit besonderen Angeboten an gesundheitsfördernden Fitness- und Sport-Einrichtungen sowie medizinischen Einrichtungen in einem Sondergebiet Gesundheitstourismus auf dem Holm, südwestlich an die Ortslage anschließend, realisiert werden. Da die innerhalb der Ortslage vorhandenen Freiflächen aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen nicht bebaut werden sollen und weil aus betriebswirtschaftlichen Gründen der Landwirtschaft und aus hygienischen Gründen Einrichtungen des Tourismus nicht in der Nähe der Stallanlage errichtet werden können, ist der Holm die einzige mögliche Erweiterungsfläche der Ortslage Born.“*

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 33 geht nicht über das im FNP dargestellte Baugebiet hinaus. Mit den zuvor erläuterten Planungszielen: Hotel, Ferienhausbebauung, Sport- und Freizeitflächen mit gesundheitsorientierten Einrichtungen, entspricht der Bebauungsplan dem Grundkonzept des Flächennutzungsplans für den Holm. Der Bebauungsplan Nr. 33 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 8 STANDORTALTERNATIVEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 33 ist geprüft worden, ob sich die Planungsziele für den Holm an anderer Stelle im Gemeindegebiet, ggf. innerhalb des Siedlungsbereichs verwirklichen lassen. Hierzu sind folgende Flächenkategorien betrachtet worden:

1. Flächenpotenziale in Wohnbauflächen
2. Flächenpotenziale in gemischten Bauflächen und Mischgebieten
3. Alternativstandorte außerhalb von dargestellten Bauflächen oder Baugebieten
4. innerörtliche Flächen mit anderen FNP-Darstellungen

Die nachfolgenden Flächenbezeichnungen entsprechen den Übersichtskarten gemäß Anlage.

### **8.1 Flächenpotenzial in Wohnbauflächen (grüne Umgrenzungen):**

- In den dargestellten Wohnbauflächen sind noch Kapazitätsreserven für insgesamt 56 Baugrundstücke vorhanden
- bei 9 Grundstücken ist die Umsetzung durch hohen Erschließungsaufwand oder ungünstigen Flächenzuschnitt nicht sinnvoll (Nr. 21 und Nr. 33)
- für ein einziges nach FNP verfügbares Baugrundstück müsste erst Planungsrecht hergestellt werden (Nr. 3)
- damit verbleibt eine reale Baulandreserve von 46 Baugrundstücken in Wohnbauflächen
- von den 46 Baugrundstücken befinden sich:
  - 18 Baugrundstücke im Innenbereich (§ 34 BauGB)
  - 15 Baugrundstücke in B-Plan Gebieten (§ 30 BauGB)
  - 13 Baugrundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB), für die noch Baurecht hergestellt werden muss
- Setzt man die Realisierungswahrscheinlichkeit innerhalb von derzeitigen und künftigen Bebauungsplangebietem auf 90% und im Innenbereich auf 70 % ergibt sich eine tatsächlich vorhandene Baulandreserve von
  - $18 \times 0,7 + 15 \times 0,9 + 13 \times 0,9 = 38$  Baugrundstücke

### **8.2 Flächenpotenzial in gemischten Bauflächen und Mischgebieten (gelbe Umgrenzungen)**

- in den dargestellten Mischgebieten sind noch Kapazitätsreserven für insgesamt 6 Baugrundstücke (Flächen c,d,e) vorhanden. Die Flächen sind im B-Plan Nr. 10 „Kuhlenbruch“ als Mischgebiete festgesetzt. Die straßennahe Fläche (Fläche b) ist auf Grund der Immissionssituation eher für eine gewerbliche Nutzung geeignet.
- Setzt man auch hier die Realisierungswahrscheinlichkeit auf 90% verbleiben als reale Baulandreserve 5 Grundstücke.

Damit stehen in Born rechnerisch 43 Baugrundstücke für Wohnnutzungen zu Verfügung. Diese Flächenpotenziale sollen vorrangig, vor der Inanspruchnahme größerer unerschlossener Außenbereichsflächen genutzt werden.

### **8.3 Alternativstandorte für eine Ferienhausbebauung sowie für ein Hotel (rote Umgrenzungen)**

#### Fläche A (1,5 ha)

Die Fläche A umfasst landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Eigentumsverhältnisse lassen eine kurzfristige Entwicklung nicht zu. Auf Grund des relativ geringen Flächenangebotes stellt sie keine echte Alternative zur Holmbebauung dar. Die Fläche liegt ebenfalls im LSG „Boddenlandschaft“.

#### Fläche B (2,5 ha)

Die Fläche B steht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Pferdeweide „Im Raad“ (Fläche C) und bildet mit dieser die größte innerörtliche Freifläche von Born. Die Freiflächen sollen als charakteristisches Merkmal des Ortes langfristig erhalten werden (weitere Ausführungen siehe Fläche C). Die Fläche liegt im LSG „Boddenlandschaft“ und ist im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Außerdem liegt sie, wie auch die Fläche C, im Einflussbereich des Gut Darß und ist den Immissionen aus der Tierhaltung ausgesetzt.

#### Fläche C (7,7 ha)

Bei der Fläche C handelt es sich um eine als Pferdekoppel genutzte Weidefläche genannt „Im Raad“. Sie ist für den benachbarten Reiterhof zwingend erforderlich, der ganzjährige Weidehaltung betreibt. Ein Entzug der Fläche würde die Existenz des Reiterhofes gefährden.

Die Weide stellt die größte, unverbaute und zusammenhängende Freifläche in der Ortslage Born dar. Die bestehenden, großzügigen Freiflächen zwischen der umgebenden Bebauung sind charakteristisch für das ursprüngliche Fischer-, Seefahrer und Bauerndorf. Die derzeitige Freiflächenstruktur ist als besondere Qualität zu betrachten und daher unbedingt zu erhalten. Die innerörtlichen Wiesen- und Weideflächen sind sowohl aus kulturhistorischer Sicht als auch zur Bereicherung des Ortsbildes ganz wesentliche siedlungsprägende Elemente.

Die Beweidung durch Pferde betont außerdem den dörflichen Charakter des Ortes. Die innerörtlichen Frei- und Grünflächen haben überdies eine positive Bedeutung für die Erholungsnutzung im Ort.

Durch eine Bebauung dieser Fläche würde ein Großteil dieses ursprünglichen Charakters verloren gehen. Aus diesem Grunde ist im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgt. Die Fläche liegt, ebenso wie der Holm, im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“.

Die Fläche liegt im Wirkungsbereich des Landwirtschaftsbetriebes „Gut Darß“. Im Gut Darß werden aktuell 2.600 Rinder, 2.100 Mutterkühe sowie 50 Pferde gehalten. Nach erster Grobabschätzung der Immissionssituation auf der Grundlage von VDI 3894 „Emissionen und Immissionen von Tierhaltungsanlagen“ wird auf einem Großteil der Fläche der Immissionswert von 0,1 für Wohn- und Mischgebiete nach Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) M-V überschritten. Die Fläche ist aus Immissionsschutzgründen daher nur eingeschränkt nutzbar.

#### Fläche D (2,4 ha)

Bei der Fläche D handelt es sich um eine innerörtliche Grünlandfläche mit einem hohen Erholungswert, welche sowohl aus ökologischen als auch landschaftsästhetischen Gründen unbedingt erhalten und von Bebauung frei gehalten werden sollte. Angrenzend an den Borner Friedhof vermitteln diese Wiesen einen guten Eindruck der dörflichen Strukturen von Born. Die Fläche liegt im LSG „Boddenlandschaft“.

Außerdem liegt sie, wie auch die Fläche C, im Einflussbereich des Gut Darß und ist den Immissionen aus der Tierhaltung ausgesetzt.

#### Fläche E (0,8 ha)

Bei der Fläche E handelt es sich um die Festwiese der Gemeinde Born a. Darß. Sie soll als solche erhalten und nicht bebaut werden. Der Einsatz von Fördermitteln lässt eine Umnutzung der Fläche nicht zu. Auch diese innerörtliche Freifläche liegt im LSG „Boddenlandschaft“.

#### Fläche F (2,8 ha)

Etwa die Hälfte der Fläche (südöstlicher Teil) umfasst Böden mit einem hohen Natürlichkeitsgrad (mäßig anthropogen beeinflusst). Nach der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans handelt es sich um Nasswiesen eutropher Moor- und Sumpfstandorte.

Die Fläche ist Bestandteil des Biotoptypenkomplexes Uferröhricht und Grünland am Koppelstrom. Die Uferröhrichte am Koppelstrom haben wichtige Funktionen als Nährstoffsенke und Lebensraum.

Auf Grund seiner hohen ökologischen Bedeutung ist die Fläche F keine Alternative zur Bebauung des Holm. Die Fläche befindet sich ebenfalls im LSG „Boddenlandschaft“

#### Fläche G 0,7 ha)

Die Fläche ist im Landschaftsplan Bestandteil des Biotoptypenkomplexes Uferröhricht und Grünland am Koppelstrom. Auf Grund des hohen Natürlichkeitsgrades und der damit verbundenen ökologischen Funktion soll die Fläche, ebenso wie die Fläche F, von Bebauung freigehalten werden. Die Fläche befindet sich ebenfalls im LSG „Boddenlandschaft“

### **2.4. sonstige innerörtliche Flächen die ggf. genutzt werden könnten (türkisfarbene Umgrenzungen)**

Anhand der innerörtlich sichtbaren Flächenpotenziale ist geprüft worden, ob bestimmte Flächenangebote verfügbar sind, die ggf. durch Änderung des Flächennutzungsplans für andere Nutzungen aktiviert werden könnten. Betrachtet wurde vier Flächenangebote (I bis IV). Die Gemeinbedarfsfläche (I) mit einer Größe von 2.000 m<sup>2</sup> soll weiterhin kulturellen Zwecken dienen und langfristig nicht bebaut werden. Der Parkplatz (II) mit einer Größe von 2.000 m<sup>2</sup> wird auch weiterhin für den ruhenden Verkehr benötigt. Die Grünfläche (III) mit einer Größe von 2.900 m<sup>2</sup> soll als innerörtliche Freifläche erhalten werden. Die Fläche (IV) mit einer Größe von 3.500 m<sup>2</sup> ist als Sondergebiet „Pflegeheim“ im FNP dargestellt. Die Umsetzung ist derzeit nicht gesichert und perspektivisch fraglich. Evtl. Vorbehaltsfläche für kleinere innerörtliche Pension.

Anlage: Flächenübersichten









