

Born a. Darß
Beschlussvorlage
für die Gemeindevorvertretersitzung Born

Beschlussgremium		Vorlage-Nr.	Datum der Sitzung		TOP	öffentlich	nichtöffentlich
Gemeindevorvertretung		5-29/14	14.05.2014			X	
Einreicher	Amt für Bau und Liegenschaften		Datum der Erstellung	06.05.2014	Zeichnung Amtsleiter	gez. Dann	Rechtliche Prüfung
Beteiligter Ausschuss:		Datum der Sitzung:		Empfehlung:			

Bebauungsplan Nr. 33 „Holm“ der Gemeinde Born a. Darß
hier: Plananzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern

Begründung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Born a. Darß hat in ihrer Sitzung am 26.04.2012 den Beschluss gefasst, für das Gebiet „Holm“ südlich der Bullenrinne und südlich der Südstraße liegend den Bebauungsplan Nr. 33 „Holm“ aufzustellen.

Laut Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich 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

Im Aufstellungsbeschluss wurden folgende städtebaulichen Ziele benannt:

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

Mit Datum vom 10.09.2013 wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Holm“ angezeigt und die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die in der Anlage beigefügte Präzisierung stellt eine Abweichung der Plananzeige vom 10.09.2013 in den Punkten:

- Geltungsbereich
- Planungsziele
- Verhältnis zum Flächennutzungsplan und
- Standortalternativen dar.

Mit der vorliegenden Präzisierung sind planerische Überlegungen der jüngsten Zeit und Anforderungen der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst worden und sollen in der vorliegenden Fassung zur Beurteilung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern übergeben werden.

Finanzielle Auswirkungen

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen – u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden <ul style="list-style-type: none"> ○ durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto ○ durch Mittel im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto ○ über-/außerplanmäßige Aufwendung oder Ausgabe gemäß § 50 KV M-V (Beteiligung des Sachgebietes Finanzen) <ul style="list-style-type: none"> ○ unvorhergesehen <u>und</u> ○ unabweisbar <u>und</u> ○ Deckung gesichert durch <ul style="list-style-type: none"> ○ Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto ○ vorhandene liquide Mittel ○ bei Investitionen durch gesicherte Finanzierung im Haushaltsfolgejahr <p>Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabwendbarkeit:</p>	gez. Weiß

Gemeinde Born a. Darß

B-Plan Nr. 33 „Holm“

Präzisierung der
Planungsanzeige (§ 17 LPIG) vom 10.09.2013

Vorbemerkung:

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine abweichende Konkretisierung der Planungsanzeige vom 10.09.2013 insbesondere in den Punkten:

- Geltungsbereich
- Planungsziele
- Verhältnis zum Flächennutzungsplan
- Standortalternativen

dar. Die übrigen Inhalte der Planungsanzeige vom 10.09.2013 wie:

- raumordnerische Vorgaben
- Standortbedingungen
- Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung
- Aufstellungsverfahren

bleiben weiterhin gültig.

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.

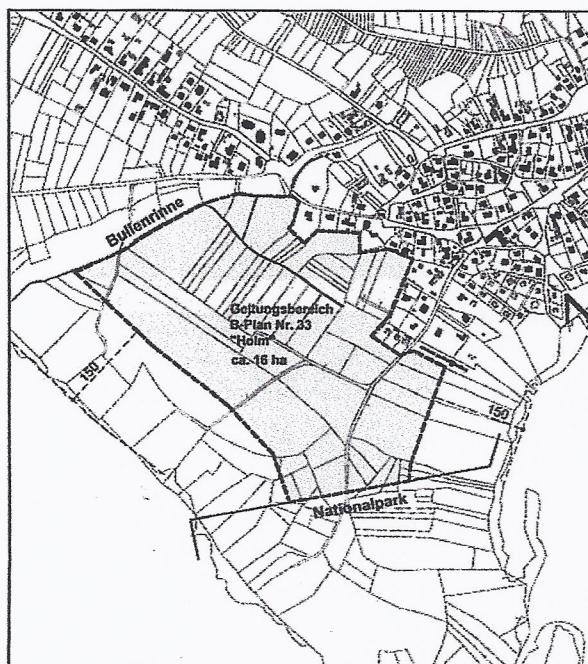


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs laut Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2012

Der Geltungsbereich laut Aufstellungsbeschluss umfasst eine Fläche von ca. 14,7 ha. Er geht in seinen äußersten 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)

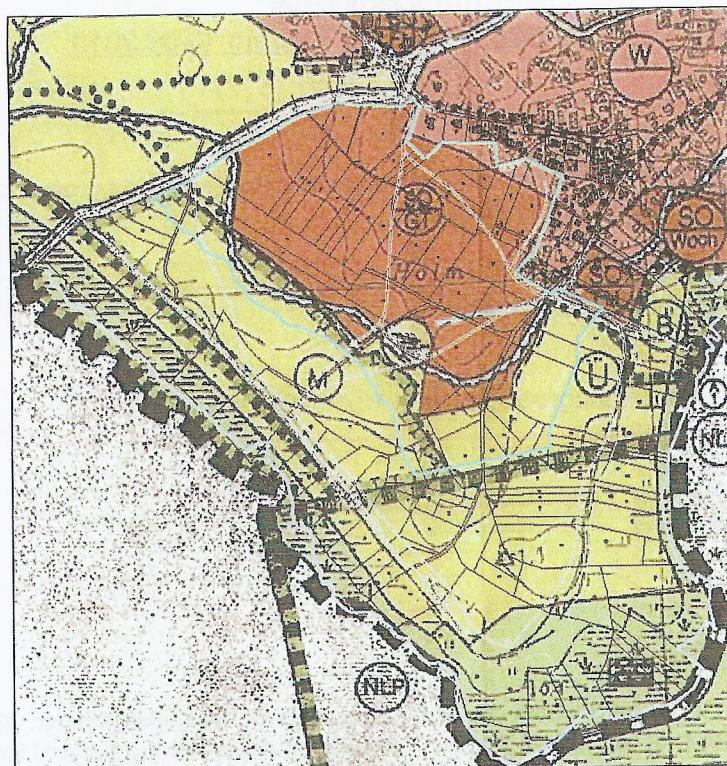


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33 laut Aufstellungsbeschluss.

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 ist in den nachfolgenden Abbildungen 3 und 4 dargestellt.

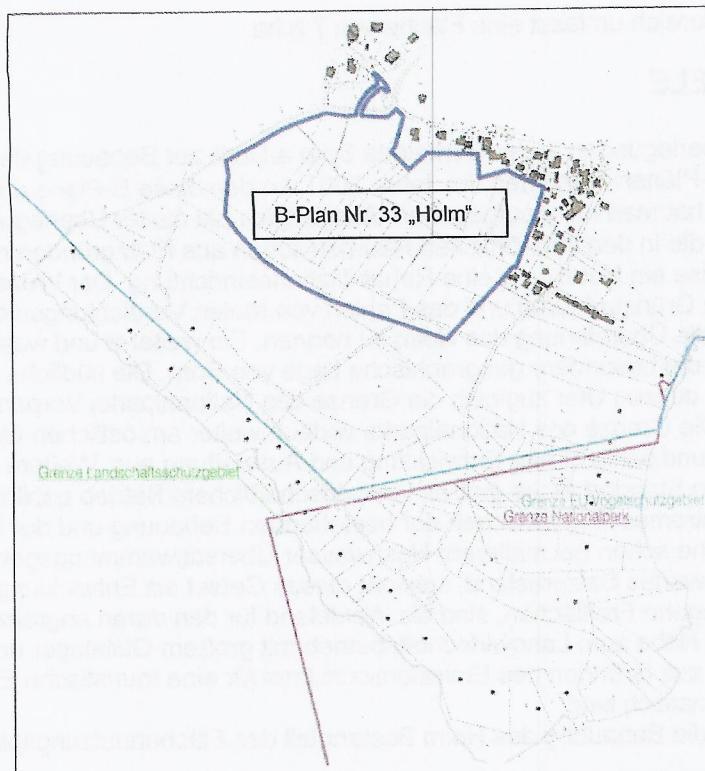


Abb. 3: Darstellung des aktuellen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 33 „Holm“

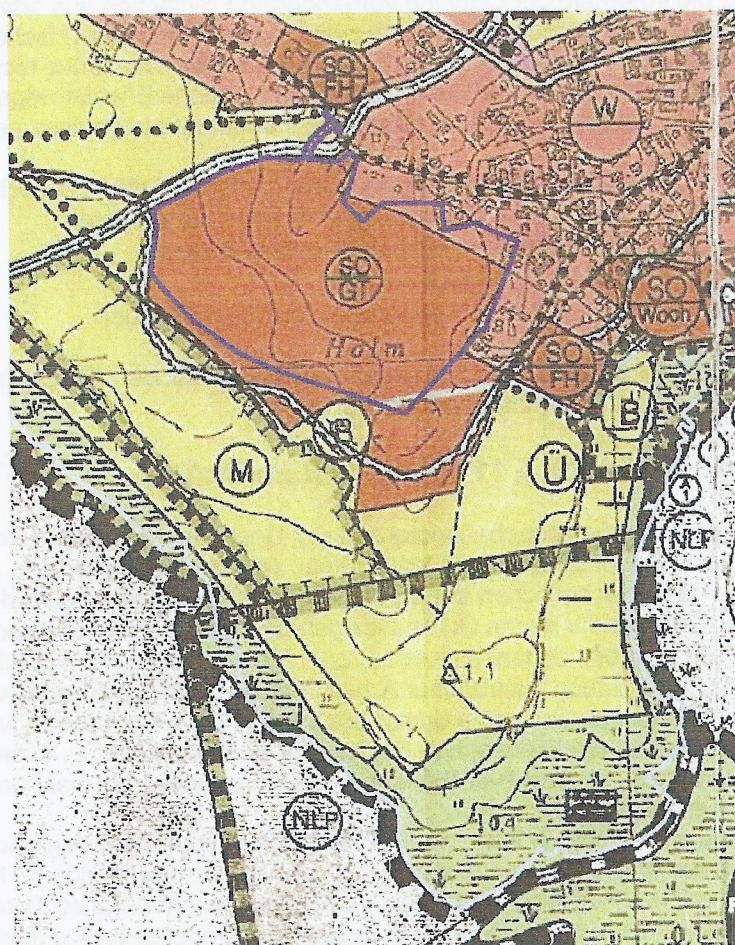


Abb. 4 : Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des aktuellen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 33 „Holm“

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 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 Betrieb 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 Entwicklungsräum 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 Hauptssaison – 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 10.09.2013 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 Trendspiele 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. Beispielhaft 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 Baugebietausweisung:

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 m² 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. Darß¹ 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.

¹ Wagner Planungsgesellschaft, Doberaner Str. 7, 18057 Rostock

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.

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 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.

4 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.

2.1 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 Bebauungsplangebieten 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

2.2 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.

2.3 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“.