

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 3843892
Tel: 0172 9683511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glowe

Genehmigungsfassung



Inhaltsverzeichnis

1.) Grundlagen.....	3
1.1.) Geltungsbereich.....	3
1.2.) Ziele der Planung.....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Ursprüngliche Darstellung im FNP.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	4
1.4.) Bestandsanalyse.....	5
1.4.1.) Allgemeine Entwicklung.....	5
1.4.2.) Nutzungen innerhalb ausgewiesener Wohnbauflächen.....	9
1.4.3.) Nutzungen / Siedlungsbereiche in der Wittower Heide.....	12
1.4.4.) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	12
1.4.5.) Hochwassergefahr.....	13
2.) Städtebauliche Planung.....	14
2.1.) SO Feriengebiet.....	14
2.2.) Rahmenplan Wittower Heide.....	15
2.3.) Wohnbauflächen.....	18
2.4.) Flächenbilanz.....	19
2.5.) Erschließung.....	19
2.5.1.) Verkehrliche Erschließung.....	19
2.5.2.) Ver- und Entsorgung.....	19
3.) Umweltbericht.....	20
3.1.) Allgemeines.....	20
3.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild	21
3.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	23
3.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	24
3.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	24
3.6.) Wechselwirkungen / Monitoring.....	24
3.7.) Zusammenfassung.....	24



1.) Grundlagen

1.1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst zwei Teilbereiche. Betroffen von der Änderung sind Baugebietsflächen im Zentrum der Ortslage Glowe sowie der Bereich Wittower Heide (Waldsiedlung / Waldstraße) im Westen der Gemeinde.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die Wohngebietsausweisungen in der Ortslage Glowe auf ihre Berechtigung überprüft und der Wohnflächenbedarf für die nächsten 10 Jahre fortgeschrieben werden. Gleichzeitig sollen die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplans Wittower Heide durch Übernahme in den Flächennutzungsplan verbindlich festgelegt werden.

In den letzten Jahren wurden bei der Umsetzung der geplanten Wohngebiete häufig Ferienwohngebäude errichtet. In der Regel wurde dabei ungeachtet der planungsrechtlichen Zulässigkeiten kein Antrag auf Ausnahme (Ferienwohnnutzung als Beherbergungsbetrieb und damit ausnahmsweise zulässige Nutzung in Wohngebieten nach §§ 3, 4 BauNVO) gestellt. Durch die zweckentfremdende Umsetzung der Wohngebiete wurde die ursprüngliche Konzeption der Gemeinde, insbesondere aber die Flächenbedarfsermittlung, hinfällig und soll deshalb überarbeitet werden. Deshalb werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung geeigneter Flächen für die Deckung des Wohnflächenbedarfs
- Darstellung und Weiterentwicklung faktischer touristischer Sondergebiete als SO „Feriengebiet“. Im Feriengebiet mischen sich (Dauer)Wohnen, Ferienwohnen und ergänzende (wohnumfeldverträgliche) touristische Infrastruktur wie bspw. Läden, Dienstleistungsbetriebe (als nicht störende Gewerbebetriebe) und Schank- bzw. Speisewirtschaften.

Für den Bereich der Wittower Heide sieht der Flächennutzungsplan bisher eine lückenlose bauliche Entwicklung mit kleinteilig zersplitterten Nutzungsfestschreibungen vor. Mit der Planung soll das im städtebaulichen Rahmenplan „Wittower Heide“ festgelegte Gesamtkonzept für Nutzung, Erschließung und Grünstruktur in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Es werden folgende Ziele angestrebt:

- Erhalt bestehender, das Ortsbild prägender Grünstrukturen / Waldbereiche,
- Herausbildung einer klaren übersichtlichen Erschließungsstruktur,
- Sicherung und (wo nötig) Wiederherstellung fußläufiger Verbindungen, Anbindung an das örtliche Wanderwegenetz,
- klare Abgrenzung und räumliche Verteilung der Nutzungsarten Wohnen und Tourismus.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Ursprüngliche Darstellung im FNP

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt an verschiedenen Stellen der Ortslage Wohngebiete dar.

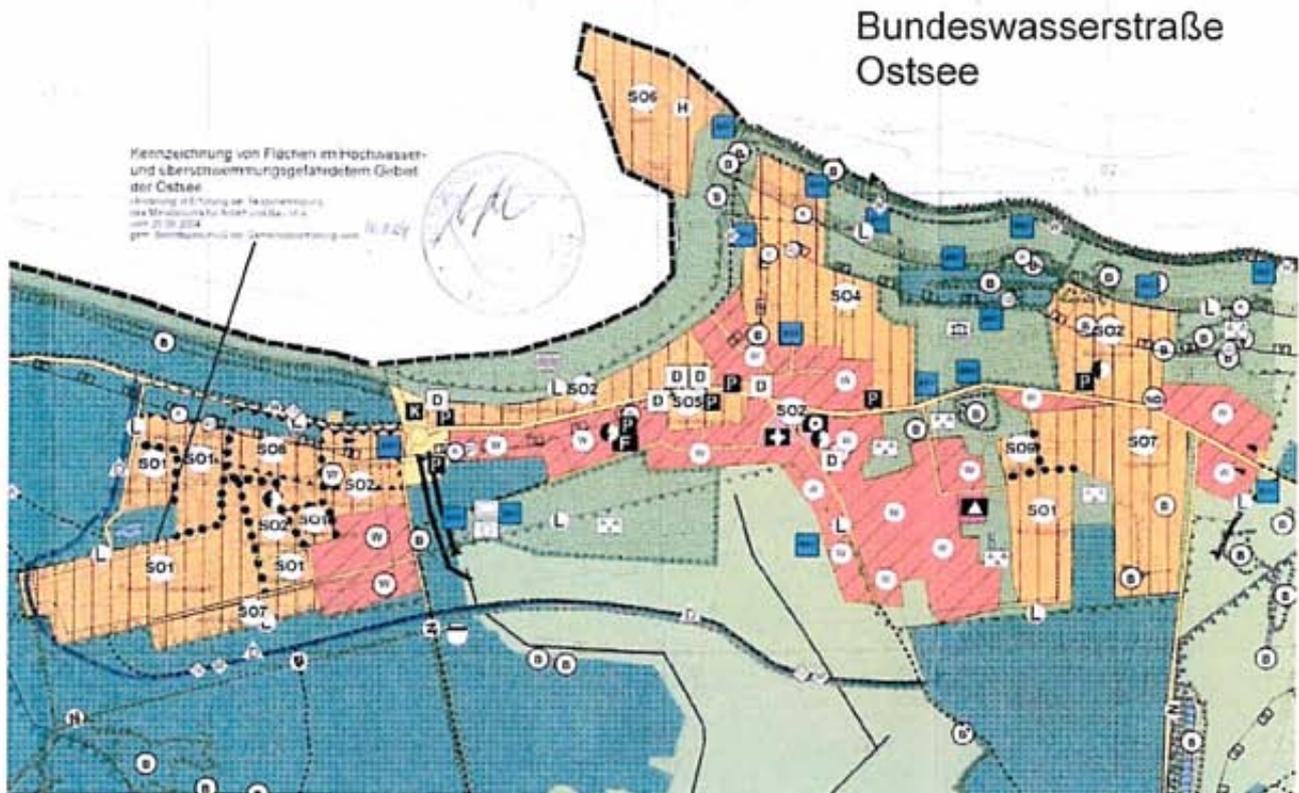


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplans im Bereich der Ortslage (Ursprungsplan)

Zielsetzung des ursprünglichen Flächennutzungsplans bestand in einem Verhältnis von 3 Betten zu einem Einwohner. In der Bestandsaufnahme (Kapitel 1.4.2) wird die ursprüngliche Zielsetzung mit den tatsächlichen Verhältnissen abgeglichen.

1.3.2.) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Entwurf 2008, 2. Beteiligungsverfahren) liegt der Standort in einem Tourismusschwerpunktraum. Der nördlich angrenzende Küstenbereich sowie die südöstlich angrenzende Niederung sind überlagernd als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Glowe ist als (touristischer) Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.



Abbildung 2: Auszug aus dem RROP VP (Stand 2. Beteiligungsverfahren)

In Tourismusschwerpunkträumen steht die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots im Vordergrund (3.1.3(4)). Diese Leitvorstellung deckt sich mit der Zielsetzung der Gemeinde Glowe, durch qualitative Aufwertung und Erweiterung des Angebots den Status eines Ostseebades zu erreichen. Hierzu hat die



Gemeinde in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen und kann zahlreiche realisierte und geplante Projekte vorweisen (Kurpark, Dinopark, Entwicklung Rügen Radio).

1.4.) Bestandsanalyse

1.4.1.) Allgemeine Entwicklung

Als Ausgangspunkt ist der wirksame Flächennutzungsplan (2003) zugrunde zu legen, der einen Planungs- und Prognosezeitraum bis 2016 berücksichtigt. Die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans beruhen auf dem Stand des Jahres 2003.

Einwohnerentwicklung

Im Flächennutzungsplan (2003) wird bis zum Zieljahr 2016 ein Einwohnerstand von 1.085 Einwohner zugrunde gelegt (FNP 2003: S. 18).

An diesem Zielwert kann angesichts der bisherigen Entwicklung weiterhin plausibel festgehalten werden. Seit 2003 (Einwohnerstand 986) nahm die Einwohnerzahl um knapp 6% auf 1.044 Einwohner zu. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 15 Einwohnern, was weitestgehend auf (im weitesten Sinne touristisch motivierte) Zuwanderung zurückzuführen ist.

Hinzu kommen Einwohner mit Zweitwohnsitz, die in den statistischen Daten nicht erfasst sind. Gemäß gemeindlichem Melderegister sind im Ort Glowe (ohne Polchow und Bobbin) zum Stichtag 06/2009 zu den 727 Einwohnern mit Hauptwohnsitz zusätzlich 65 Einwohner mit Nebenwohnsitz gemeldet (9%).

	Jahr	Einwohnerstand	Entwicklung zum Vorjahr
Glowe	2007	1044	4
Glowe	2006	1040	-22
Glowe	2005	1062	51
Glowe	2004	1011	25
Glowe	2003	986	29
Glowe	2002	957	45
Glowe	2001	912	21
Glowe	2000	891	-28
Glowe	1999	919	2
Glowe	1998	917	-129
Glowe	1990	1046	

Quelle: eigene Berechnungen (Gemeindedaten 2007 (Stala MV), SIS-Online 2009 (Internet, Stala MV 2009), FNP 2003)

Vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung ist auch unter Berücksichtigung des allgemein negativen Trends für die nächsten Jahre eine Zuwanderung zu erwarten, wenn auch wahrscheinlich in abgeschwächter Form. Gemäß der Einwohnerprognose des ursprünglichen Flächennutzungsplans wird dabei von einer durchschnittlichen Zunahme von jährlich 5 Einwohnern ausgegangen.

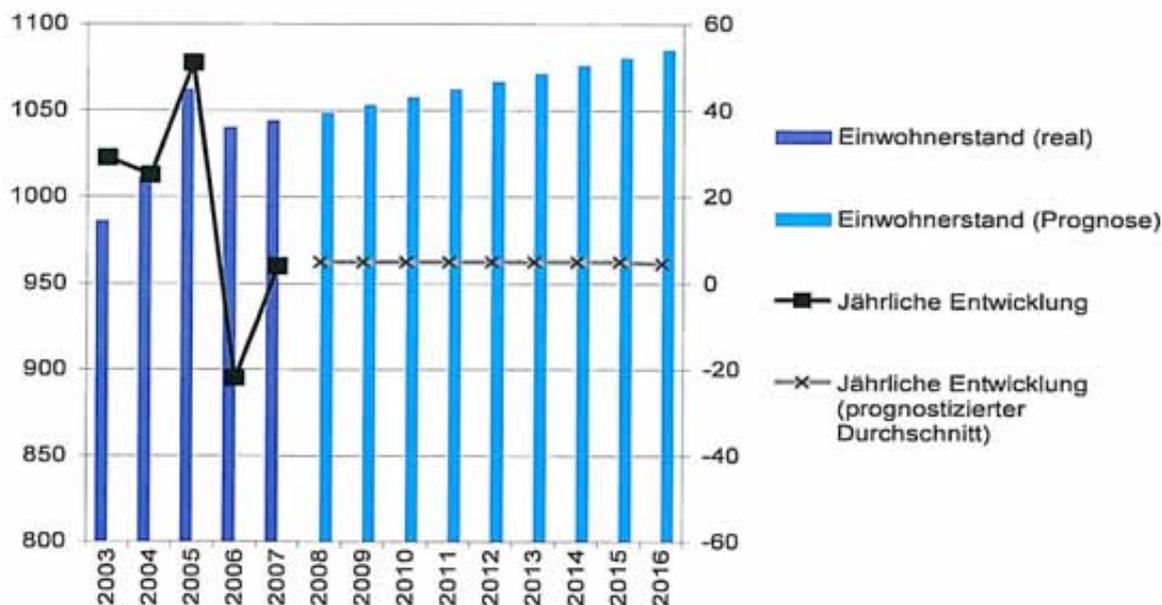


Abbildung 3: Einwohnerentwicklung 2003 - 2007 und -prognose bis 2016 (eigene Berechnung, Stala 2007, 2009)

Beherbergung

Der Erläuterungsbericht des wirksamen FNP gibt als Ziel der Gemeinde ein Verhältnis von drei Betten zu einem Einwohner an. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP gab es 880 touristisch wirksame Betten (1.200 abzüglich der Betten der Kurklinik). Die Kurklinik blieb unberücksichtigt, weil sie „kein touristischer Leistungsträger ist und sich aufgrund ihrer Spezifik auch nach außen hin für touristische Nutzung nicht öffnen wird (Mutter-Kind Kuren mit Kindern bereits ab 1 Jahr).“ (FNP 2003: S. 14)

Angestrebt wurde zur Erreichung einer Gesamtkapazität von ca. 3.200 Betten insgesamt ca. 2.320 neue Betten verteilt auf

- ca. 1.100 Betten in Ferienwohnungen (FeWE),
- ca. 825 Betten in Hotels und Pensionen,
- bis zu 250 Betten im Kurbereich,
- ca. 150 Betten in der Jugendherberge.

Von den angestrebten 1.100 Betten in Ferienhäusern sind allein durch die Entwicklung des Kurparks (B-Plan Nr. 14) mit rund 240 Betten bereits gut 20% realisiert.

Die Entwicklung der Betten in gewerblichen Betrieben stellt sich für die Jahre 2000 bis 2007 wie folgt dar:



Gewerblicher Tourismus (ab 9. Betten) Jahr	Geöffnete Beherbergungsstätten im Juli	Angebotene Gästebetten im Juli	Ankünfte	Übernachtungen	Rechnerische Auslastung*
2008	24	0	0	172.824	46,3
2007	21	997	22.593	160.806	44,2
2006	23	1.033	21.821	155.981	41,4
2005	23	1.009	24.405	164.378	44,6
2004	24	1.028	21.954	159.214	42,4
2003	23	1.005	24.364	167.776	45,7
2002	23	1.016	23.412	164.995	44,5
2001	22	1.111	21.056	161.927	39,9
2000	20	1.068	22.459	153.809	

* (Übernachtungen/(Betten*365)*100 einschließlich Kurklinik
 Quelle: Stala M-V 2009: Webseite, eigene Berechnungen

In den Jahren 2000 bis 2008 hat die Zahl der (gewerblichen) Betriebe leicht zugenommen; die Zahl der von der amtlichen Statistik erfassten Betten hat leicht abgenommen. Da die Zahl der Übernachtungen zunahm, konnte die statistische Auslastung der Betten deutlich gesteigert werden (+6,4 Prozentpunkte).

Ein erheblicher Teil der Übernachtungsmöglichkeiten entfällt jedoch auf nicht gewerbliche Einrichtungen. Genaue Zahlen hierzu – insbesondere im Rückblick – liegen nicht vor. Es bereitet daher erhebliche Schwierigkeiten, die bisherige Entwicklung darzustellen und mit der Zielvorstellung des FNP abzugleichen.

Baufertigstellungen

Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2007 wurden jährlich 16 Wohnungen fertiggestellt. Allerdings unterliegt die Fertigstellungsquote deutlichen Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren.

Jahr	Baufertigstellung (Wohnungen) in Wohngebäuden				
	insgesamt	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnfläche in Wohngebäuden (100 m ²)
2007	19	10	3	1	15
2006	35	20	10	5	31
2004	24	5	2	18	17
2002	30	4	6	19	22
2000	5	5	-	-	7

eigene Berechnungen, Quelle: Gemeindedaten 2007, 2003, Internet 2009 (Stala M-V)

Auch die Verteilung der fertiggestellten Wohnungen auf den Haustyp ist starken Veränderungen unterworfen. Lag 2002 der Schwerpunkt auf Mehrfamilienhäusern, nimmt zwischen 2004 und 2007 der Anteil der Einfamilienhäuser an den fertiggestellten Wohnungen zu Lasten der Mehrfamilienhäuser kontinuierlich zu.

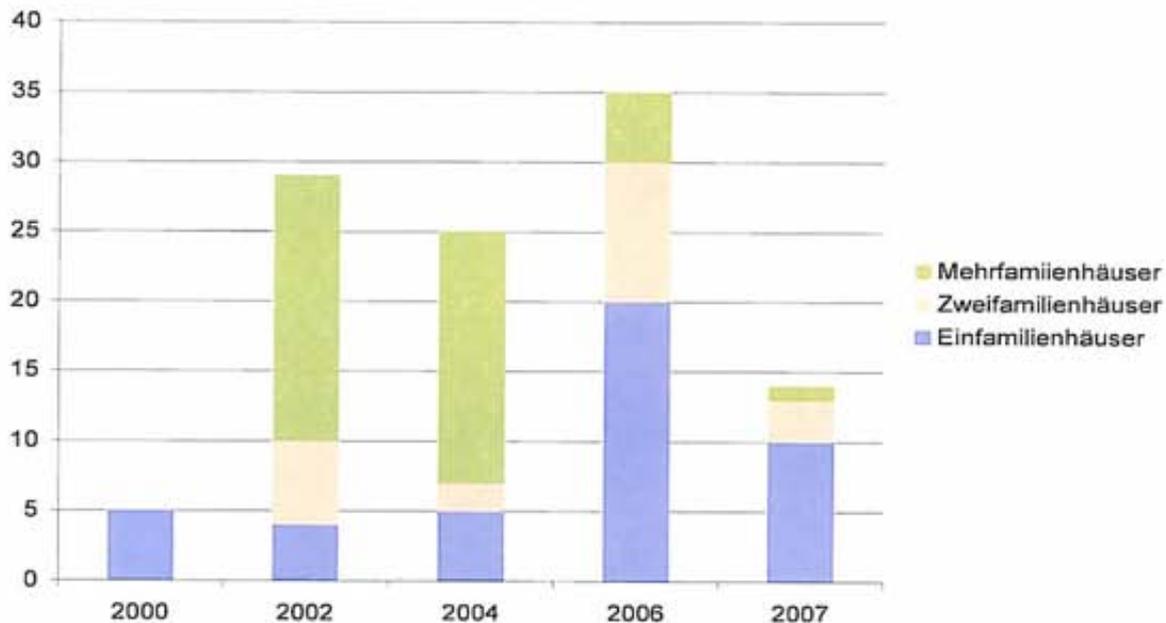


Abbildung 4: Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden nach Haustyp (eigene Berechnungen, Quelle: Gemeindedaten 2005, Internet Stala M-V)

Angesichts der hohen Fertigstellungszahlen stieg in den letzten Jahren die Zahl der Wohnungen deutlich stärker als die Zahl der Einwohner, wodurch die statistische Belegung pro Wohneinheit auf derzeit rund 1,4 Einwohner/Wohnung sank.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Statistik die Baufertigstellungen von Wohnhäusern ohne Unterscheidung der Nutzung (Wohnen, Zweitwohnsitze, Fremdenbeherbergung) erfasst.

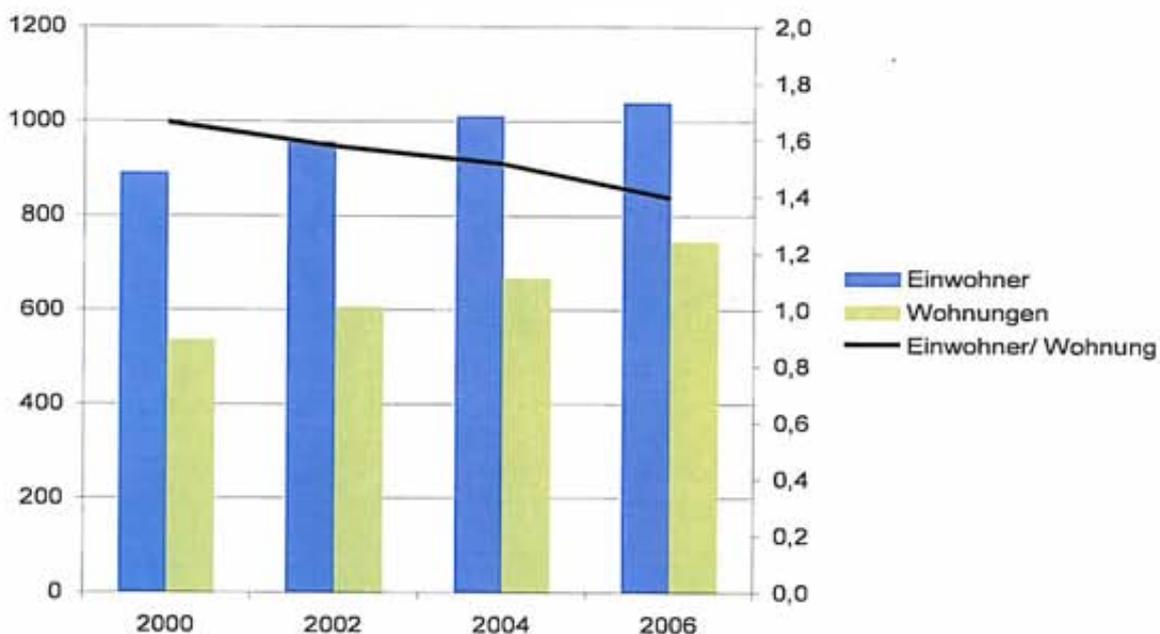


Abbildung 5: Entwicklung der Einwohner und Wohnungen 2000 bis 2006



1.4.2.) Nutzungen innerhalb ausgewiesener Wohnbauflächen

Im Zuge der Planung wurden die ausgeübten Nutzungen in den ausgewiesenen Wohnbauflächen räumlich differenziert erhoben. Dabei wurde das aktuelle Melderegister (Stand 06/2009) sowie die neueste Gastgeberbroschüre sowie zusätzlich webgestützte Angebote (Internetrecherche) ausgewertet. Dabei wurde, sofern keine plausiblen Angaben vorlagen, einheitlich für Ferienwohnungen 3 Betten, für Ferienhäuser 4 Betten angesetzt.

Für zahlreiche Gebäude konnten keine Nutzungen nachgewiesen werden; es ist in diesen Fällen zu vermuten, dass es sich um private Ferienhäuser handelt (mit und ohne Vermietung an wechselnden Personenkreis).

- (a) Waldstraße 1-35 (ca. 1,6 ha)
Wohngebietserweiterung der Nachwendezeit. Von den insgesamt 22 Gebäuden werden 15 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt; für 13 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 3 Gebäude ist eine solche anzunehmen. 48 gemeldeten Einwohnern stehen voraussichtlich rund 69 Betten gegenüber (Betten/ Einwohner: 1,4).
- (b) Waldsiedlung 130-155 (ca. 2,5 ha)
ältere Wohnsiedlung mit hoher Nachverdichtung. Von den insgesamt 13 Gebäuden werden 12 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt; für 5 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig. 33 gemeldeten Einwohnern stehen voraussichtlich rund 35 Betten gegenüber, davon allein ca. 18 im Apartmenthaus Glowe (Betten/ Einwohner: 1,1).
- (c) Hauptstraße 60-64a (ca. 1,3 ha)
randlicher westlicher, landseitiger Abschnitt der Hauptstraße mit einheitlichen Siedlungshäusern. Die insgesamt 6 Gebäude werden sämtlich teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt (24 Einwohner, 3 Betten, Betten/ Einwohner: 0,1)
- (d) Hauptstraße 44-57 (ca. 2,1 ha)
westlicher, landseitiger Abschnitt der Hauptstraße. Von den insgesamt 16 Gebäuden werden 14 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt; für 8 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig. 40 gemeldeten Einwohnern stehen voraussichtlich rund 42 Betten gegenüber. Zudem befindet sich im Gebiet eine Bäckerei (Nr. 51), ein Restaurant (Nr. 53) sowie eine Boutique (46) (Betten/ Einwohner: 1,1)
- (e) An den Boddenwiesen 1-27 (ca. 1,7 ha)
zentral gelegenes Baugebiet mit 27 Bauplätzen für Einzelhäuser als allgemeines Wohngebiet. Von den 24 seit der Erschließung errichteten Wohnhäuser werden 5 als Wohngebäude (erster od. zweiter Wohnsitz) genutzt, für 11 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 8 Gebäude ist eine solche angesichts der Ausstattung der Freianlagen anzunehmen (11 EW, 93 Betten, Betten/ Einwohner: 8,5)
- (f) Alt Glowe 38-41; 117-122a (Westseite, ca. 1,8 ha)
alter Ortskern. Von den insgesamt 11 Gebäuden des Abschnitts werden 9 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt, für 4 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für ein weiteres Gebäude ist eine solche angesichts anzunehmen. 20 gemeldeten Einwohnern stehen schätzungsweise rund 38 Betten gegenüber (Betten/ Einwohner: 1,9)
- (g) Alt Glowe 119-129 (Ostseite, 2,5 ha)
alter Ortskern mit erheblicher Nachverdichtung. Von den insgesamt 20 Gebäuden werden 10 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt; für 7 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 7 Gebäude ist eine solche anzunehmen. 27 gemeldeten Einwohnern stehen voraussichtlich rund 60 Betten gegenüber (Betten/



Einwohner: 2,2)

- (h) Hauptstraße 29-36 (ca. 1,0 ha)
Heterogene Bebauung am Rand der historischen Ortslage (28 EW, 4 Betten, Betten/
Einwohner: 0,1)
- (i) Am Süssling 1-3 (ca. 1,1 ha)
Geschosswohnungsbau; 3 Zeilen mit ca. 100 Einwohnern, keine touristischen Nutzungen
(Betten/ Einwohner: -)
- (j) Am Süssling 5-18 (ca. 1,9 ha)
Neubaugebiet mit reger Bautätigkeit. Von den insgesamt 14 Gebäuden werden 10 teilweise
od. ausschließlich zum Wohnen genutzt; für 2 Gebäude ist eine Ferienvermietung
einschlägig, für weitere 4 Gebäude ist eine solche anzunehmen. 21 gemeldeten
Einwohnern stehen voraussichtlich rund 24 Betten gegenüber (Betten/ Einwohner: 1,1)
- (k) Am Pappelwald (ca. 3,4 ha)
im Zusammenhang mit dem Süssling gelegenes neues Baugebiet. Von den 33 bisher
errichteten Gebäuden werden 26 als Wohngebäude, davon 7 mit ergänzender
Beherbergung, genutzt; für 3 Gebäude, für weitere 3 Gebäude ist eine solche angesichts
der Ausstattung der Freianlagen anzunehmen (60 EW, 49 Betten, Betten/ Einwohner: 0,8).
- (l) Fischerweg (ohne Appartementanlage Max und Moritz, ca. 0,6 ha)
alter Ortskern mit erheblicher Nachverdichtung. Von den insgesamt 8 Gebäuden werden
nur 2 teilweise zum Wohnen genutzt, für 5 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig,
für weitere 3 Gebäude ist eine solche angesichts der Ausstattung der Freianlagen
anzunehmen. 5 gemeldeten Einwohnern stehen voraussichtlich rund 41 Betten in
Ferienwohnungen und -häusern gegenüber (Betten/ Einwohner: 8,2).
- (m) Am Königshörn westlich 98-104 (ca. 1,8 ha)
alter Ortskern mit erheblicher Nachverdichtung. Von den insgesamt 14 Gebäuden werden
13 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt; für 5 Gebäude ist eine
Ferienvermietung einschlägig. 30 gemeldeten Einwohnern stehen rund 40 Betten
gegenüber (Betten/ Einwohner: 1,3).
- (n) Am Königshörn östlich / Hauptstraße 110-119 (ca. 2,1 ha)
alter Ortskern mit erheblichem Nachverdichtungspotenzial. Von den insgesamt 19
Gebäuden werden 14 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt; für 9 Gebäude ist
eine Ferienvermietung einschlägig, für ein weiteres Gebäude ist eine solche anzunehmen.
36 gemeldeten Einwohnern stehen rund 73 Betten gegenüber (Betten/ Einwohner: 2,0).
- (o) Rügen Radio 9-34 (ca. 4,3 ha)
Wohnsiedlung mit Geschosswohnungsbau (östlich) und kleines Einfamilienhausgebiet
(westlich), überwiegend Wohnen (184 EW), im Einfamilienhausgebiet vereinzelt kombiniert
mit Ferienwohnung, Baumarkt (Nr. 21a) (Betten/ Einwohner: 0,02).



Bundeswasserstraße Ostsee

Kennzeichnung von Flächen im Hochwasser- und überschwemmunggefährdetem Gebiet der Ostsee

Planung in Erlaubnis der Teilgenossenschaft des Grundstückes für Arbeit und Bau U.V. vom 25.06.2004
 10.10.04
 3m; Bestandsaufnahme der Gesamtentwicklung

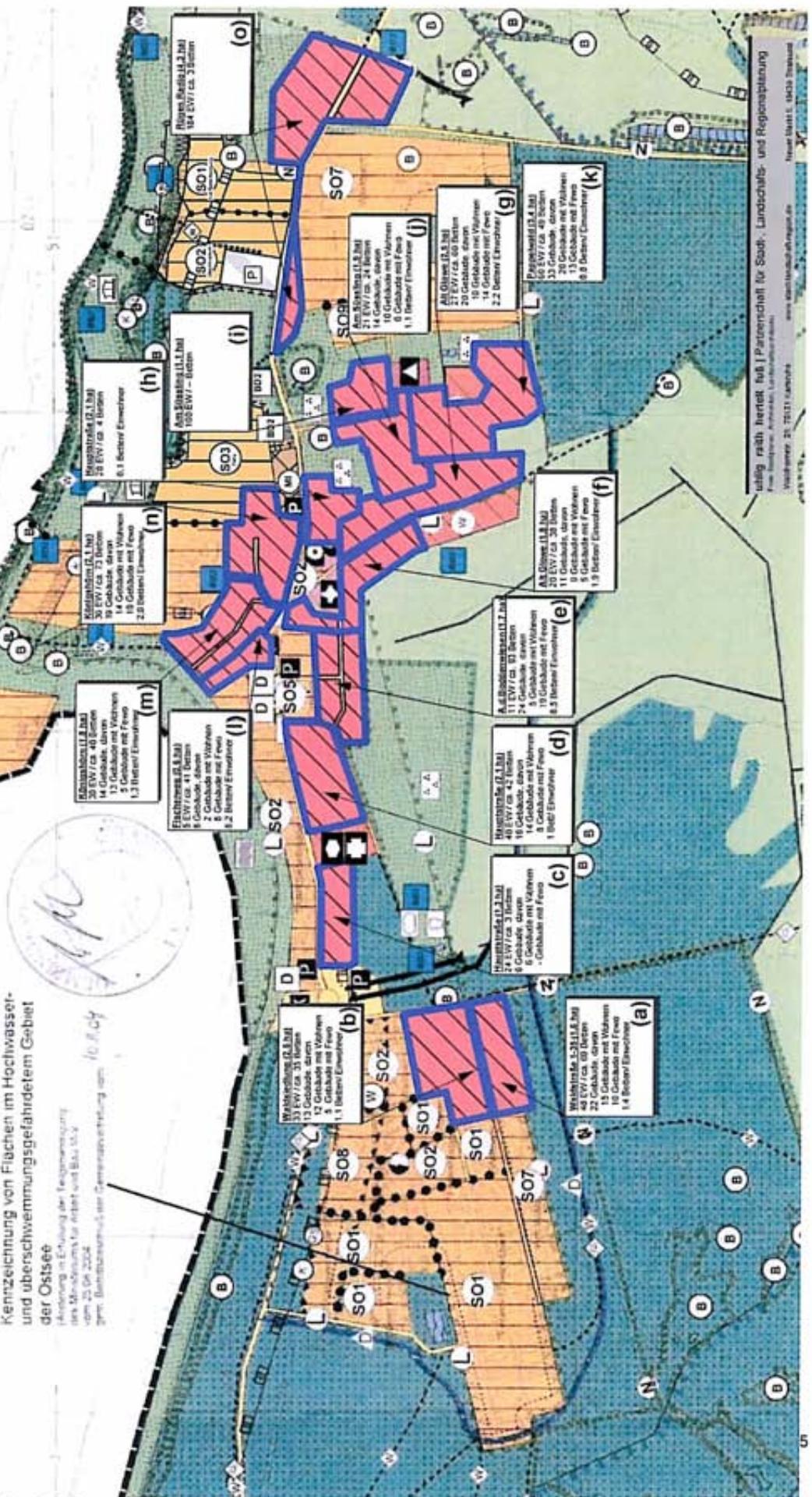


Abbildung 6: Bestandsaufnahme: Wohnen, Beherrschung (Stand Juli 2009)

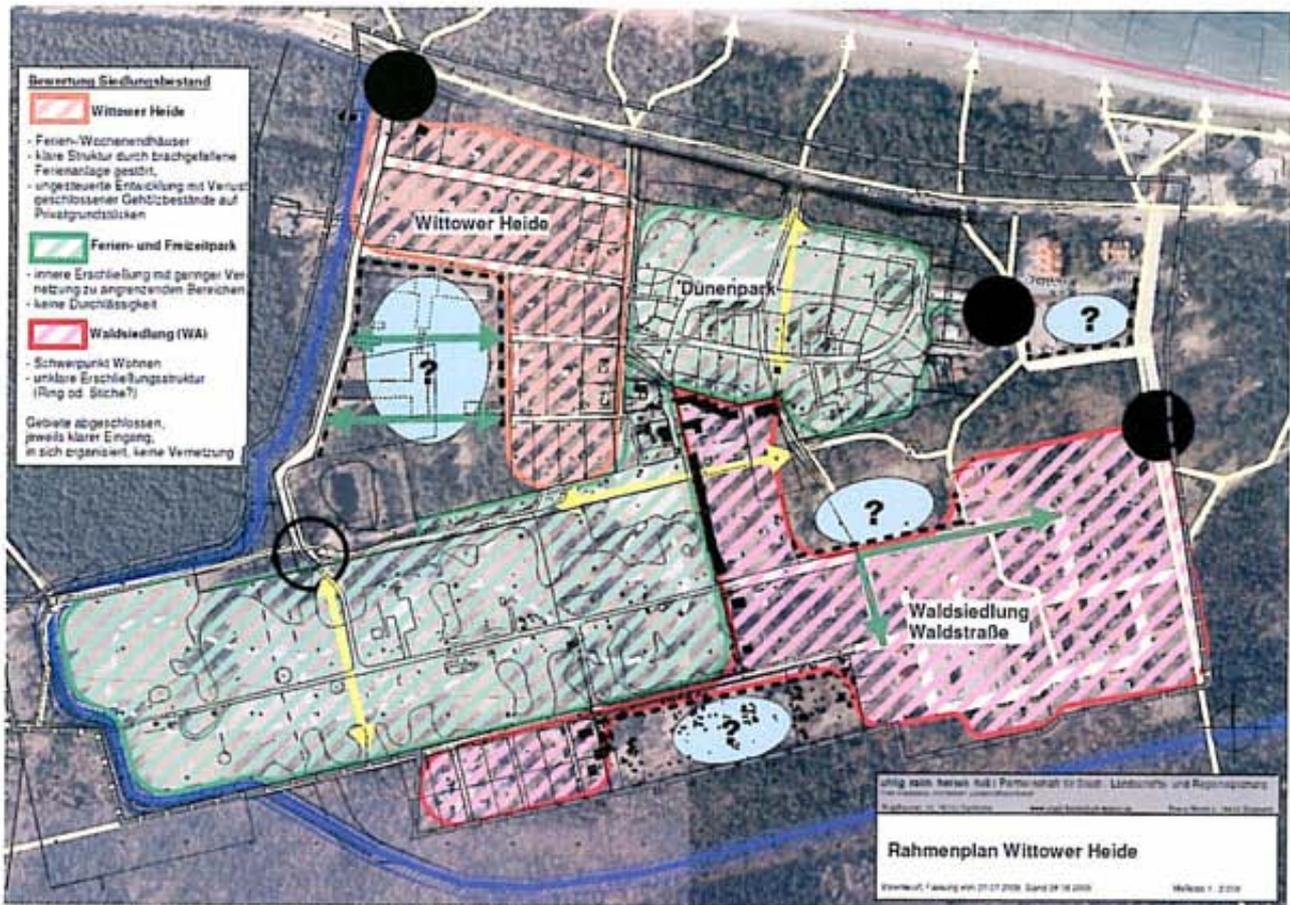


Abbildung 7: Gliederung Bereich Wittower Heide

1.4.3.) Nutzungen / Siedlungsbereiche in der Wittower Heide

Der Bereich Wittower Heide im Westen lässt sich grob in drei Bereiche teilen (Abbildung 7).

- Die „**Wittower Heide**“ im engeren Sinne (nordwestlicher Bereich) ist vorwiegend durch kleinere Ferienhäuser und Wochenendhäuser geprägt; vereinzelt bestehen Wohngebäude.
- Der mittlere Bereich „**Dünenparks**“ (Bebauungsplan Nr. 11) konnte bisher nur im Norden mit Ferienhäusern neu bebaut werden; die südwestlichen Flächen sind nicht erschlossen und liegen brach. Im Nordosten besteht zwischen der Zufahrt zum Dünenpark und der Landesstraße mit den Hotels Meeresblick und Bel Air ein Hotelstandort.
- Der Bereich „**Waldsiedlung / Waldstraße**“ ist durch einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnhäusern gekennzeichnet (s.o.), durchsetzt durch einzelne Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen.
 Nur im nördlichen Abschnitt bestehen mit der Ferienherberger sowie Appartementhaus Glowe größere Beherbergungseinrichtungen. Im Südwesten befinden sich Bereiche mit vorwiegend Wochenendhäusern / kleinen Ferienhäusern.

1.4.4.) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Für die Planung relevante Teile der Ortslage liegen in einem Abstand von ca. 790 m (Waldstraße, im Westen) und 400m (Am Pappelwald, im Osten) zum FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ (zugleich Naturschutzgebiet „Spyckerscher See und Mittelsee“ bzw. Naturschutzgebiet „Roter See“).

Große Teile des FFH-Gebiets sind überlagernd als Vorschlag für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ gemeldet. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt im Westen ca. 1260 m, im Osten ca. 790 m.

In einer Entfernung von rund 1110m liegt östlich zudem das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“. Angesichts der großen Abstände ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auszuwirken.

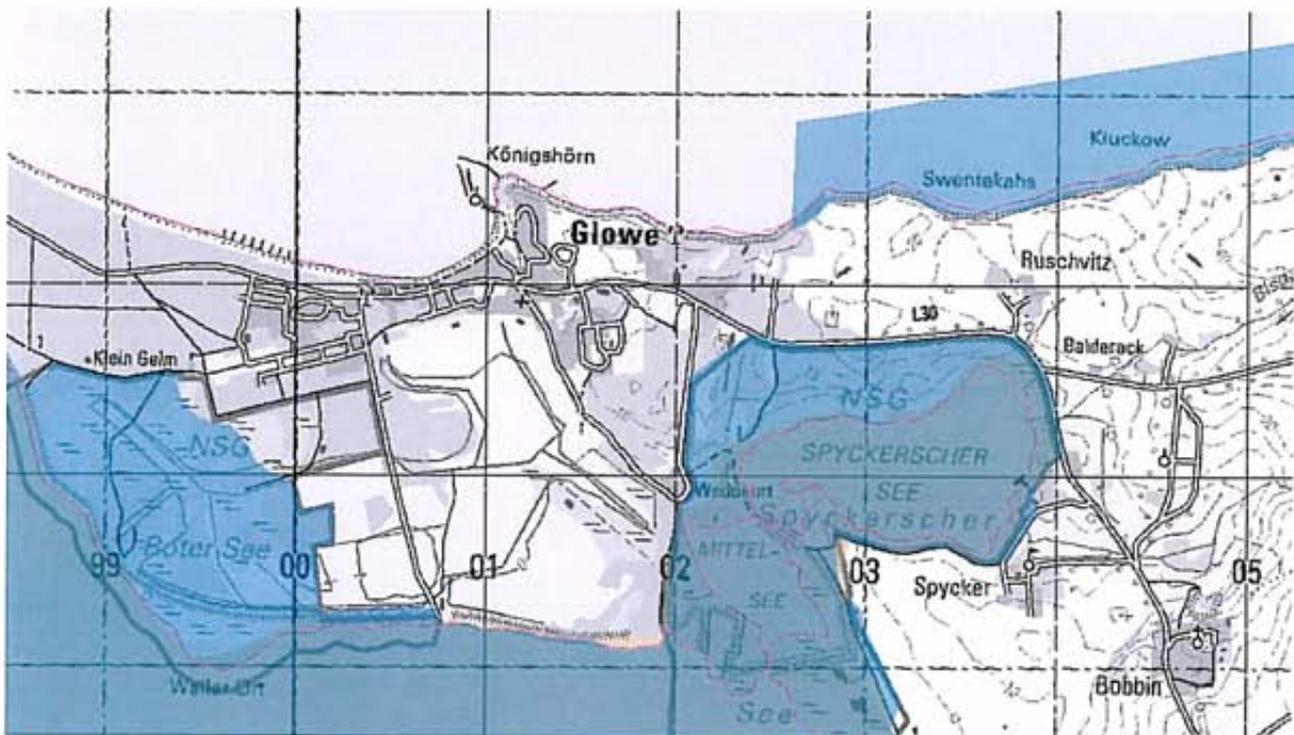


Abbildung 8: Natura 2000-Gebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebiet liegt zudem am Rande des Landschaftsschutzgebiets Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966) sowie mit einer kleinen Teilfläche nahe des NSG Roter See bei Glowe (Entfernung ca. 110m). Da sich die Planung nur auf die Binnendifferenzierung der Baugebiete, nicht jedoch auf die Abgrenzung der Siedlungsfläche als solche bezieht, sind keine Konflikte mit dem LSG bzw. dem NSG zu erwarten.

Im Bereich Wittower Heide ist ein großer Teil der unbebauten Flächen Wald nach § 2 LWaldG M-V.

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

1.4.5.) Hochwassergefahr

Im Küstengebiet der Plangebiete ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,30 m HN (Ostsee) und 2,40 m HN (Großer Jasmunder Bodden) zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.



2.) Städtebauliche Planung

2.1.) SO Feriengebiet

Angesichts der bestehenden Nutzungen ist die Ausweisung zentraler Ortsbereiche als (allgemeines) Wohngebiet nicht mehr sinnvoll: Das Wohnen ist hier nach der starken Entwicklung der letzten Jahre nicht mehr als vorwiegende Nutzungsart anzusehen. Der touristisch geprägte Bereich soll deshalb zukünftig als SO „Feriengebiet“ gefasst werden. Angestrebt wird eine gemischte Nutzung, bei der die bestehende Wohnnutzung jedoch grundsätzlich erhalten werden soll, um die Entstehung von „Rolladensiedlungen“ zu verhindern.

Der Bereich des Feriengebiets wird möglichst eng gefasst und bleibt auf den engeren Ortskern beschränkt. Insbesondere der erst jüngst bebaute Bereich „An den Boddenwiesen“ ist von einem Überwiegen der touristischen Nutzungen gekennzeichnet (Ferienwohnungen). Aber auch im zentralen Bereich der Hauptstraße (von Ortsmitte bis Kurheim im Westen und Hotel Alt Glowe im Osten) sowie am Fischerweg (Nordseite vom Strand bis Pension Zur Schaabe) überwiegen touristische Nutzungen.



Abbildung 9: Variante A: enge Sondergebietsausweisung

Im Geltungsbereich leben 86 Einwohner (erster und zweiter Wohnsitz) und befinden sich 216 Betten. Pro Einwohner bestehen 2,5 Betten.

Insgesamt werden ca. 5,2 ha bisherige Wohnbaufläche als SO „Feriengebiet“ ausgewiesen.

Alternative: Weite Sondergebietsausweisung

Als Variante wurde die Einbeziehung eines weiteren Bereichs „Am Königshörn“ sowie des östlich anschließenden Abschnitts der Hauptstraße diskutiert.

Beide Bereiche sind durch eine heterogene Mischung geprägt. Neben älteren Einfamilienhäusern mit kleinteiliger Beherbergung (als

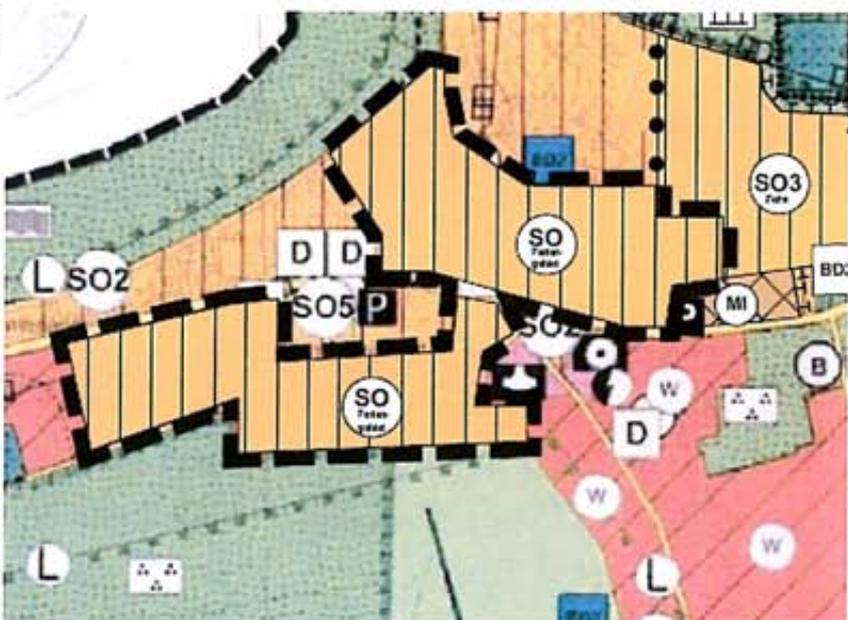


Abbildung 10: Variante B: weite Sondergebietsausweisung



Ferienzimmer oder Einliegerwohnung) sind in den letzten Jahren auch größere Appartementhäuser mit verdichteter Beherbergung entstanden (Alte Schule, Baltique).

Im Geltungsbereich der Variante leben 122 Einwohner und befinden sich 289 Betten. Pro Einwohner bestehen 2,4 Betten.

Trotz der insgesamt intensiven Feriennutzung sind jedoch gerade die nördlichen Bereiche noch stärker durch Wohnbebauung gekennzeichnet, so dass die Alternative verworfen wurde und die kleinere Abgrenzung für die Sondergebietsausweisung gewählt wurde.

2.2.) Rahmenplan Wittower Heide

Der Rahmenplan sieht eine behutsame Ergänzung der städtebaulichen Strukturen vor:

In der **Wittower Heide** kann im Bereich der großen Brache (ehem. Pädagogische Hochschule) die Siedlungsstruktur durch Ergänzung des Straßennetzes fortgesetzt werden. Es können dadurch 22 Bauplätze für kleinere Ferienhäuser entstehen. Mit der Ergänzung des Straßennetzes wird der bisher abgehängte Bereich im Südosten angebunden und im gesamten Quartier eine größere Durchlässigkeit erreicht.

Die bestehenden baulich geprägten Gebiete sollten gelenkt weiterentwickelt werden, wobei allgemein auf eine geringe bauliche Nutzungsdichte sowie eine Beschränkung der Gebäudegrößen im Besonderen zu achten ist (vgl. B-Plan Nr. 11.1: Einzelhäuser, max. 80 qm Gebäudegrundfläche).

Der Gehölzstreifen entlang der Landesstraße ist vor einer weiteren Beeinträchtigung zu schützen und langfristig als Wald im Sinne des LWaldG M-V zu schützen. Angesichts der örtlichen Prägung durch die vorhandene Bebauung (zusammenhängende Reihe) kann eine Unterschreitung des Waldabstands auch bei Lückenschließungen und Ersatzneubauten genehmigt werden.

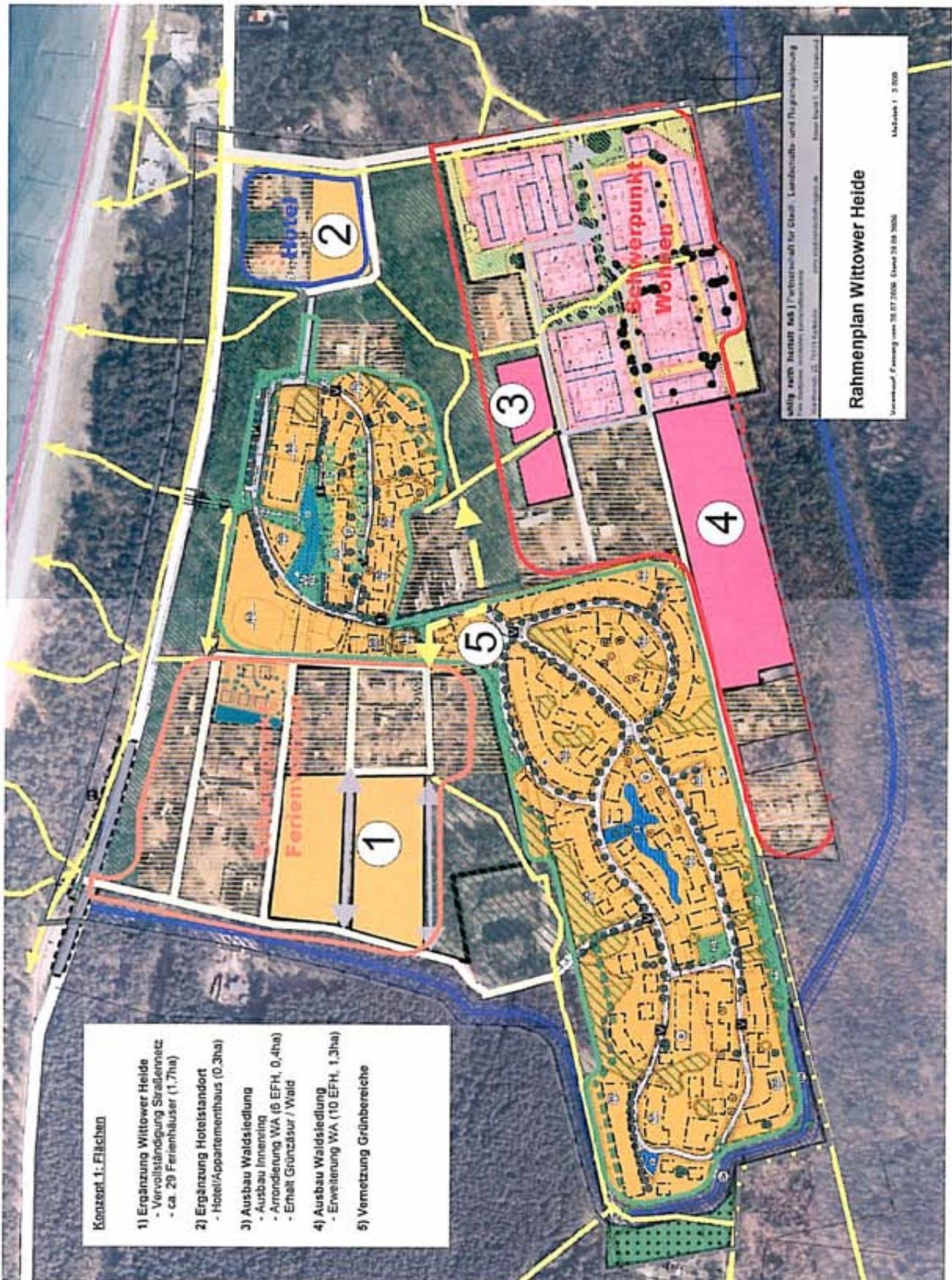
Angesichts der schleichenden Verringerung des immer noch prägenden Baumbestands in der Wittower Heide werden allgemein Ersatzpflanzungen im öffentlichen Raum als je Straßenzug einseitige Baumreihe vorgesehen.

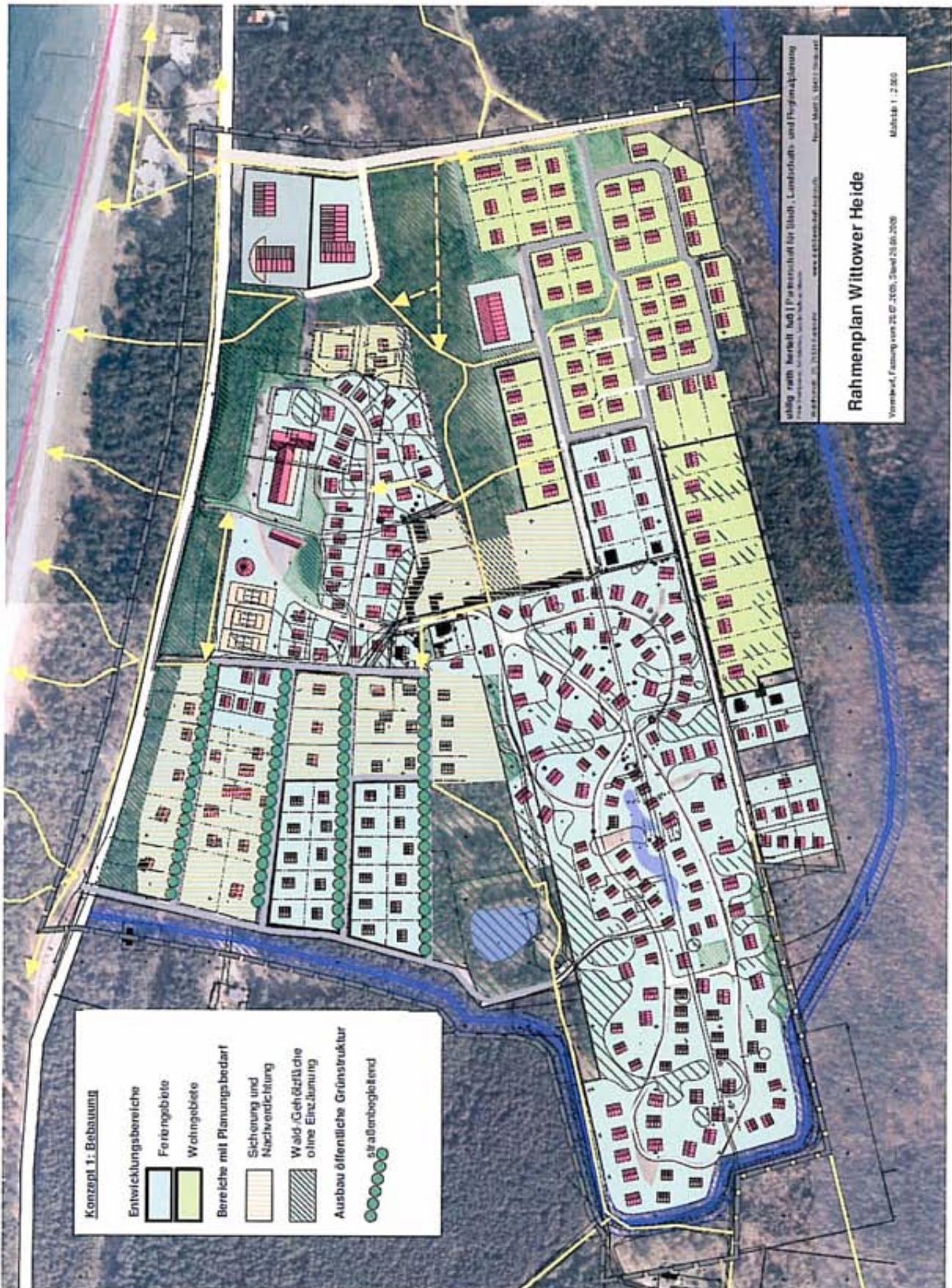
Der **Dünenpark** wird als in sich abgeschlossene Anlage entwickelt. Zukünftig ist dabei vor allem auf die Sicherung der fußläufigen Verbindung durch das Gebiet zu achten (Erreichbarkeit von Strand / ÖPNV).

Der **Hotelstandort** am Ortseingang (Meeresblick, Bel Air) kann rückwärtig durch Ansiedlung eines weiteren Beherbergungsbetriebes arrondiert werden. Die ungeordnet als Parkplatz genutzte Fläche sowie der randlich vorhandene geringe Gehölzbestand haben keine positive Bedeutung für das Ortsbild. Durch die bestehende Erschließungsstraße (Zufahrt Dünenpark) ist der Bereich gut erschlossen. Zum langfristigen Erhalt der südlich angrenzenden Waldflächen ist bei der Anordnung der neuen Bebauung jedoch darauf zu achten, dass der Waldabstand ohne zusätzliche externe Waldumwandlung nachgewiesen wird.

Das Quartier **Waldsiedlung / Waldstraße** eignet sich angesichts der etwas versteckten Lage sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen vor allem als ruhiger Wohnstandort. Die in letzter Zeit zu beobachtende Verschiebung des Nutzungsschwerpunkt in Richtung touristischer Nutzungen sollte durch Stärkung der Wohnfunktion aufgehalten werden, um den Charakter des Gebiets langfristig zu wahren. Lückenschlüsse sollten deshalb zukünftig stärker als Reine Wohngebiete entwickelt werden.

Allgemein sollen angrenzende Waldflächen nur in soweit umgewandelt werden, wie es zur Herstellung des Waldabstands notwendig ist. Waldbereiche sollen gemäß der Erholungsfunktion von Wald (vgl. LWaldG) nicht eingezäunt werden und öffentlich zugänglich bleiben.







Mit der Darstellung der zu erhaltenden Waldflächen im Bereich Wittower Heide soll die räumliche Gliederung verbindlich festgeschrieben werden. Innerhalb des so vorgegebenen naturräumlichen Struktur sollen eindeutige Nutzungsschwerpunkte gesetzt werden (zu Wohnbauflächen siehe 2.3).

2.3.) Wohnbauflächen

Angesichts der deutlichen Reduzierung der Wohnbauflächen in der Gesamtbilanz ist die Gemeinde bestrebt, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen und zu entwickeln. Dabei ist der Sicherung gegen eine touristische Fehlnutzung in Wohngebieten stärker als bisher Rechnung zu tragen.

Überblickt man die bisherige Entwicklung, so haben sich vor allem Flächen in zentralen Lagen als anfällig für eine in dieser Form unerwünschte Ferienhausbebauung gezeigt. Es handelt sich durchwegs um Gebiete mit kleinen Grundstücken, die mit entsprechend kleinen Einfamilienhäusern bebaut werden konnten. Am deutlichsten ist diese Entwicklung bei dem neu erschlossenen Wohngebiet „An den Boddenwiesen“ zu beobachten, aber auch in Gebieten mit starker Nachverdichtung (Am Königshörn, Alt Glowe) entstanden durch vielfache Grundstücksteilungen kleine, vergleichsweise dicht bebaute Grundstücke. Angesichts moderater Grundstückskosten war für die Käufer in allen Fällen eine gute Ertragssituation zu erwarten.

Bei zukünftigen Wohngebieten wird die Gemeinde deshalb große Grundstücke mit entsprechend beschränkter Nutzungsdichte (geringe GRZ, Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten) vorschreiben, um die Rentabilität einer touristischen Vermietung zugunsten einer höheren Wohnqualität zu reduzieren. Zudem muss die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung) stärker als bisher überwacht werden.

Dabei muss die touristische Nutzung nicht völlig ausgeschlossen werden, sondern kann als Privatvermietung der Hauptnutzer (Einliegerwohnung) zugelassen werden. Reine Ferienwohngebäude sollen jedoch ausgeschlossen bleiben.

Neben einer dezentralen Lückenbebauung, die jedoch (wegen der Lage zumeist im unbeplanten Innenbereich) nur schwer hinsichtlich der Art der Nutzung zu steuern sein wird, verfügt die Gemeinde über drei zusammenhängende Gebiete, die sich als zukünftige Wohnbauflächen eignen.

- der südwestliche Abschnitt Alt Glowe (BP Nr. 20 „Alt Glowe“) mit voraussichtlich 10 Bauplätzen in einer Größenordnung von 600 bis 1.000 qm als einzeilige Bebauung entlang der vorhandenen Gemeindestraße.
- der westlich an das Wohngebiet Waldstraße angrenzende Abschnitt der Waldsiedlung (Fläche 4 des Rahmenplans, BP Nr. 21 „Wohngebiet Waldstraße“, bisher SO Wochenendhausgebiet) mit maximal 10 Bauplätzen in einer Größenordnung 1.000 bis 1.200 qm als einzeilige Bebauung entlang der vorhandenen Gemeindestraße außerhalb des Waldabstands.
- der nördlich an das Wohngebiet angrenzende Streifen (Fläche 3 des Rahmenplans, bisher SO Ferienhausgebiet), der als langfristige Flächenreserve betrachtet wird, die behutsame Arrondierung entlang der vorgegebenen Straße soll erst nach Entwicklung der beiden o.g. Flächen in Angriff genommen werden.

Während die behutsame Arrondierung Alt Glowe in der ursprünglichen Konzeption der Gemeinde bereits vorgesehen war, sollte der Bereich Waldsiedlung als Wochenendhausgebiet Ferienhausgebiet entwickelt werden, was jedoch zum Einen wegen der direkten Anbindung an das in den letzten Jahren nahezu vollständig bebaute Wohngebiet Waldstraße räumlich wenig sinnvoll, zum anderen angesichts der häufig saisonalen Überlagerung von Wochenendwohnen und Ferienhausnutzung auch hinsichtlich des Bedarfs fragwürdig erscheint. Im Rahmenplan



„Wittower Heide“ wurden deshalb verschiedene Arrondierungsmöglichkeiten des Wohngebiets untersucht. Die gewählte Variante beschränkt sich auf kleinere Ergänzungen auf Flächen, die bereits durch bestehende Gemeindestraßen erschlossen sind.

Mit der Darstellung der Wohnbauflächen im Bereich Waldsiedlung soll dem Wohnbauflächenbedarf an dieser Stelle Rechnung getragen werden.

2.4.) Flächenbilanz

Sämtliche betroffenen Wohnbau- / Sondergebietsflächen sind bereits als Siedlungsbereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es erfolgt lediglich eine Verschiebung zwischen den Nutzungsarten.

Insgesamt ergibt sich für die 6. Änderung hinsichtlich der Flächenausweisung folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>	<i>Veränderung</i>
Sonstige Sondergebiete (Feriengebiet)	---	5,6 ha	+ 5,6 ha
Sonstige Sondergebiete (Beherbergung)	1,9 ha	---	- 1,9 ha
Erholungssondergebiete (Ferienhausgebiet)	0,8 ha	---	- 0,8 ha
Erholungssondergebiete (Wochenendhausgebiet)	1,2 ha	---	- 1,2 ha
Wohnbauflächen	5,8 ha	1,9 ha	- 3,9 ha
Wald	---	2,2 ha	+ 2,2 ha
Gesamtgebiet	9,7 ha	9,7 ha	

2.5.) Erschließung

2.5.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der von der 6. Änderung betroffenen Bereiche ist durch das bestehende Straßennetz sichergestellt

2.5.2.) Ver- und Entsorgung

Geänderte Anforderungen an die Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiche ergeben sich durch die überarbeitete Darstellung der Nutzungen nicht. Die ursprünglichen Prognosewerte (bis 2016) für Einwohner und Beherbergungskapazitäten werden nicht erheblich verändert.

Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung für die einzelnen Plangebiete sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Planungen sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu erstellen.



3.) Umweltbericht

3.1.) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden:

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Vergleichsmaßstab für die Umweltprüfung (Nullvariante) stellt die ursprüngliche Fassung des Flächennutzungsplans dar.

Alternativen:

Alternativen werden hinsichtlich der Sondergebietsausweisungen in Punkt 2.1 bzw. hinsichtlich der Wohngebietsausweisung unter Punkt 2.2 der Begründung dargelegt. Angesichts der rechtskräftigen Ausweisungen sämtlicher Flächen als Bauflächen / Baugebiete sowie der bestehenden Nutzungen sind keine grundsätzlichen Flächenalternativen erkennbar.

Für den Bereich Wittower Heide wurden im Rahmenplan zwei Varianten untersucht. Die gewählte Variante sieht eine stärkere Rücknahme der bisher beabsichtigten baulichen Entwicklung (gem. rechtskräftigem Flächennutzungsplan) sowie eine umfangreichere Erhaltung bestehender Waldflächen vor.

Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

- Der Umfang sowie die Abgrenzung der Siedlungsflächen (Bauflächen / Baugebiete) wird nicht vergrößert. Im Bereich Wittower Heide erfolgt vielmehr mit der Aufnahme der Waldflächen eine Rücknahme der bisherigen Entwicklungsabsichten (-2,2 ha). Damit sind mit der 6. Änderung keine anlage- bzw. baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
- Die ursprünglichen Prognosewerte (bis 2016) für Einwohner und Beherbergungskapazitäten werden nicht erheblich verändert. Zudem werden keine qualitativ neuen, derzeit nicht zulässigen Nutzungen vorgesehen. Damit sind mit der 6. Änderung gleichfalls keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.



3.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas. Das Klima der Gemeinde Glowe kann als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund von Art und Umfang der zulässigen Bebauung sowie der hervorragenden klimatischen Situation im Umfeld des Plangebietes nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet sind einige Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand wird in den den Karten des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes für Glowe mit <2,0m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt ca. 1m zu NN, gen Süden in Richtung 0m zu NN fallend.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden. Stoffeinträge sind zu begrenzen bzw. vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Die Voll- bzw. Teilversiegelung zur Anlage von Gebäuden und Wirtschaftsflächen wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt.

Die allgemein zulässigen Flächennutzungen bergen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Boden / Geologie:

Bestand / Bewertung: Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrschen im Bereich holozäne sandige und kiesige Bildungen, die im überwiegenden Plangebiet flächendeckend als Seesand bzw. Strandwallsand der älteren Phase ausgeprägt sind. Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan benennt als Substrattyp des Gebietes grundwasserbestimmte Sande. Richtung Osten geht der Boden in Sande auf Geschiebelehm als eiszeitliche Bildungen der Hochflächen über. Geotope gem. §20 LNatG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im bebauten Gemeindegebiet nicht vorhanden. Im Siedlungsbereich sind anthropogene Veränderungen wahrscheinlich.



Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Die Vorhaben verursachen lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Flora und Fauna:

Flora Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet die Vegetationsmosaikgruppe aus Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumen-Buchenwald sowie Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwald aus. Ein Mosaik dieser Vegetationsgruppen würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde. Im Drahtschmielen-Buchenwald herrschen abhängig von den jeweiligen Standortverhältnissen Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge.Birke (*Betula pendula*) und Traubeneiche (*Quercus pubescens*) vor. Im Bereich von Jungdünen dominieren die Gewöhnlicher Kiefer (*Pinus sylvestris*) begleitet von einzelnen Stämmen Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) bzw. Trauben-Eiche (*Quercus pubescens*) als typische Arten des Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwaldes.

Bestand. Im Änderungsbereich Waldsiedlung dominiert ein nach Kartieranleitung des Landes als Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer (WMC) erfasster Waldbestand. Das weitere Gemeindegebiet weist siedlungsgeprägte Biotoptypen auf.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Zustand nach Durchführung: Durch Reduzierung der ausgewiesenen Baugebietsflächen werden zukünftig umfangreiche Gehölzbestände im Bereich Wittower Heide gesichert (neu +2,2 ha Flächen für Wald). Die für die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wird eine Ersatzaufforstung geleistet. Die Gemeinde beabsichtigt hierzu, bisherige Ackerflächen im Anschluss an den Kurpark zu erwerben (Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB erlassen).

Weitere Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes sind nicht absehbar.

Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 42 eintreten können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb der bebauten Bereiche derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Die 6. Änderung des



Flächennutzungsplans der Gemeinde Glowe beschränkt sich auf das Festsetzen bestehender Nutzungen im bereits bebauten Umfeld, also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Damit ist jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und die Folgen der Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordert.

Insbesondere im Falle einer möglichen Umnutzung oder eines vorgesehenen Abbruchs von Gebäuden, darunter auch Schuppen, Garten- und Bootshäuser können durch die Maßnahmen Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben betroffen werden.

Wird die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz in Vorbereitung von Bauarbeiten erkannt, so ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist dann in diesem Fall vom jeweiligen Eigentümer oder Nutzer des Gebäudes beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Für das B-Plangebiet Wohngebiet Waldsiedlung wurde der Altbaumbestand auf vorhandene Nester und Höhlen hin untersucht. Es wurden keine herausragenden Lebensraumeigenschaften festgestellt, die das Vorhandensein besonders geschützter Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) vermuten ließen.

Auch sind für den beanspruchten Wald keine besonders geschützten Arten bekannt (Artenabfrage unter www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Im derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 42 BNatSchG betroffen sein könnten.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Glowe in das Nord- und Ostrügensch Hügelland und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum *Schaabe*) der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Entwicklungsziel: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Zustand nach Durchführung: Die umgebende Landschaft bzw. landschaftliche Freiräume werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten. Für das Wohngebiet Waldsiedlung wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt. Für dessen Inhalte wurde einen Eingriff im Umfang von ca. 14.500 Kompensationsflächenpunkten



ermittelt. Darüber hinaus ist ein forstlicher Ausgleich auf 1,78ha zu erbringen. Die ökologische Wertsteigerung der forstlichen Maßnahme auf derzeitigen Ackerflächen wird dem ökologischen Eingriff zugute geschrieben, so dass für dieses Vorhaben keine weiteren Kompensationsverpflichtungen entstehen.

Durch die neue Darstellung von 2,2 ha Waldflächen im FNP (statt bisher Bauflächen) wird das Kompensationserfordernis reduziert. Für die vorgesehenen geringen Arrondierungen im Bereich Wittower Heide kann auf den gemeindeeigenen Flächenpool zurückgegriffen werden.

Die weiteren Teilflächen der Änderung werden vermutlich keine Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft verursachen.

3.4.) Mensch und seine Gesundheit

Das Vorhaben ist auf die Fortschreibung des Wohnflächenbedarfs sowie eine planerische Darstellung entsprechender Flächen ausgerichtet. Das Schutzgut Mensch wird in dieser Hinsicht vom Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

3.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf die Schutzziele sind nicht zu erwarten.

3.6.) Wechselwirkungen / Monitoring

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem eigentlichen Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Reduzierung von Waldfläche und die Versiegelung von Grundstücksflächen durch Überbauung bzw. Befestigung von Flächen.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Realisierung des Vorhabens werden vermutlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden für das Wohngebiet Waldsiedlung geringfügige Anteile einer Waldfläche verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

3.7.) Zusammenfassung

Planungsinhalt ist die Überprüfung der Wohngebietsausweisungen im bestehenden Flächennutzungsplan mit Fortschreibung des Wohnflächenbedarfs für die nächsten 10 Jahre sowie der daraus resultierenden Bereitstellung geeigneter Flächen für die Deckung des Wohnbedarfs sowie die Darstellung und Weiterentwicklung faktischer touristischer Sondergebiete als SO „Feriengebiet“. Im Bereich Wittower Heide werden die bisher beabsichtigten Entwicklungsflächen zugunsten des Erhalts bestehender Waldbereiche zurückgenommen.



Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	keine erhebliche Beeinträchtigung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild als umweltverträglich einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nicht verursacht. Die nahe gelegenen bzw. angrenzenden nationalen Schutzgebiete LSG Ostrügen bzw. NSG Roter See bei Glowe werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Im derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 42 BNatSchG betroffen sein könnten.

Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wird soweit erforderlich auf der Stufe der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt, woraufhin entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzusetzen sind.

Glowe, Dezember 2009/März 2010



Mielke
Mielke
Bürgermeister