

Gemeinde Lohme

Landkreis Rügen

Erläuterungsbericht

zum

Flächennutzungsplan

Entwurf 26.02.2004

Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNGEN	3
0.1. Allgemeine Grundsätze und Planungsgrundlagen	3
0.2. Rechtsgrundlagen	3
0.3. Planungsinhalte	5
1. REGIONALE BEDINGUNGEN UND GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	6
1.1. Regionalplanerische und überörtliche Planungsvorgaben	6
1.2. Siedlungsstruktur	9
1.3. Sachliche Ziele der Gemeindeentwicklung	10
1.4. Geschichtliche Entwicklung	10
2. NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN	12
2.1. Geographische Lage und Topographie	12
2.2. Natürliche Gegebenheiten und Landschaftsbild	13
2.3. Landschaftsbild	18
3. BEVÖLKERUNGSSTAND UND –ENTWICKLUNG	19
4. GEWERBLICHE WIRTSCHAFT, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS	24
4.1. Landwirtschaft	24
4.2. Tourismus	25
4.3. Schlußbemerkungen	27
5. VERKEHR UND VERSORGUNG	28
5.1. Verkehr	28
5.2. Rad-, Wander- und Reitwege	29
5.3. Ver- und Entsorgung	31
6. UMWELTSCHUTZ	35
7. DENKMALSCHUTZ	37
8. BAU- UND FREIFLÄCHENDARSTELLUNG	38
8.1. Wohnbauflächen	39
8.2. Sonderbauflächen	43
8.3. Sonstige Flächen	47
8.4. Flächenbilanz	51
9. AUSSICHT	51

0. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Lohme hat am 19.09.1990 mit dem Beschluss Nr. 10/9/90 die Grundlage zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Planes) für das Gemeindegebiet gelegt. Mit der beschlossenen vorbereitenden Bauleitplanung in Form des F-Planes will die Gemeinde Lohme sicherstellen, dass die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebietes mit den beabsichtigten Vorhaben in den vom Gesetzgeber geforderten geordneten städtebaulichen Bahnen und raumordnerisch vertretbaren Dimensionen verläuft und dass mit seinen Inhalten für die Gemeinde die Grundlage zu einem selbstbestimmten und zukunftsweisenden Fortbestand gelegt wird.

Die Gemeinde Lohme beabsichtigt, auf Grund ihrer Lage, der geeigneten natürlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung im vergangenen Jahrhundert den Titel „Erholungsort“ zu erlangen. Der F-Plan hat als vorbereitender Bauleitplan dafür alle erforderlichen baulich-räumlichen Entwicklungen vorzubereiten und die fachübergreifende Abstimmung dieser Entwicklung mit allen Beteiligten zu gewährleisten.

Aus dem F-Plan entwickelt sich die verbindliche Bauleitplanung in Form der Bebauungspläne für bestimmte Bereiche im Gemeindegebiet.

Mit der Weiterführung des F-Planes wurde lt. Beschluss vom 07.05.1998 der Gemeinde Lohme das Büro Architektur und Stadtplanung, Hans-Jürgen Herrmann, Dorfstraße 59 in 18556 Breege beauftragt.

Der vorliegende Erläuterungsbericht gehört zum Entwurf des F-Plans vom 26.02.2004.

0.1. Allgemeine Grundsätze und Planungsgrundlagen

Die F-Planung mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, dem Amt Jasmund und dem Landratsamt Bergen erstellt.

Als Kartengrundlage fungieren die topographische Karte 1 : 10 000 Ausgabe 1991, Stand 1988, Kartenmaterial der EWG im Maßstab 1: 2 500 sowie eine Luftbildaufnahme im Maßstab 1 : 1 000 aus dem Jahr 1997.

0.2. Rechtsgrundlagen

Der F-Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung sowie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten. Der F-Plan stellt die planerische Grundlage für weitere Bauleitpläne der Gemeinde dar. Um diesem Ziel gerecht zu werden, sind insbesondere folgende Hauptsätze der Planung zu beachten:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu berücksichtigen.
- Die Wohnbedürfnisse und sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sind bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu decken.
- Vorhandene Ortsteile sind zu erhalten und zu erneuern, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist weiterzuentwickeln.

Diese Ziele sollen erreicht werden unter dem obersten Gebot, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das bedeutet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges, vertretbares Maß zu begrenzen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In diesem Zusammenhang ist der F-Plan an die Ziele Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der F-Plan für die Gemeinde wird, basierend auf folgenden Verfahrensgrundlagen, aufgestellt:

Das Baugesetzbuch (BauGB) mit der Festschreibung in § 1 (3): „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Das BauGB fußt hier auf dem Artikel 28 des Grundgesetzes, das den Gemeinden die Planungshoheit für ihr Gemeindegebiet zubilligt. Bauleitpläne sind der F-Plan als vorbereitender Bauleitplan, sowie der Bebauungsplan (B-Plan) als verbindlicher Bauleitplan. Bebauungspläne sind aus der F-Planung zu entwickeln.

In § 5 (1) (2) ff BauGB wird zum Inhalt des F-Planes ausgeführt:

„Im F-Plan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Aus dem F-Plan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; im Erläuterungsbericht sind die Gründe hierfür darzulegen.“

§ 5 (2) ff regelt und konkretisiert die Inhalte des F-Planes.

Das Genehmigungsverfahren für diesen F-Plan wird entsprechend dem BauGB, §§ 3, 4 und 6 durchgeführt.

Als Gesetzesgrundlagen liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

0.3. Planungsinhalte

Mit der Aufstellung der F-Planung soll für die Gemeinde ein Entwicklungszeitraum von 10 bis 15 Jahren abgedeckt werden. Die Gemeinde erreicht mit der Aufstellung des F-Planes Verbesserungen in der Planungssicherheit, der allgemeinen infrastrukturellen und raumordnerischen Entwicklung. Der F-Plan wird zur Grundlage für die folgenden verbindlichen Bauleitpläne. (Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne)

Absehbares Ziel der Gemeinde ist es sich auf dem Gebiet Fremdenverkehr, Erholung, Sport und Freizeit zu entwickeln, sowie attraktiver Wohnstandort zu werden, ohne jedoch die Belange von Natur und Landschaft, das wichtigste, natürlich vorhandene Attraktionspotential, zu vernachlässigen. Die ersten richtungweisenden infrastrukturellen und baulichen Voraussetzungen dafür sollen in einem Zeitraum von ein bis fünf Jahren geschaffen werden. Die erforderlichen genehmigungsrechtlichen Schritte für konkrete Vorhaben sind z. T. eingeleitet worden.

0.4. Nachrichtliche Übernahmen

- Landesvermessungsamt

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohme befinden sich Lagefestpunkte, Höhenfestpunkte sowie Schwerefestpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Eine Darstellung dieser Punkte in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt zur Wahrung der Übersichtlichkeit nicht. Eine Übersicht ist jederzeit vom Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Vermessungsmarken sind nach §7 VermKatG gesetzlich geschützt, ihre Veränderung oder Entfernung ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden kann.

– Wasser- und Schifffahrtsamt

Die Gemeinde Lohme grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee. Nach § 31 und § 34

- ist für die Errichtung, Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtpolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden
- dürfen Anlagen und Ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausstattung noch durch den Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anderes Irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

1. Regionale Bedingungen und geschichtliche Entwicklung

1.1. Regionalplanerische und überörtliche Planungsvorgaben

Seit 1991 gibt es ein Kreisentwicklungskonzept, sowie einen vorläufigen gutachterlichen Landschaftsplan für die Insel. 1991 wurde das Strukturkonzept Rügen des Landkreises verabschiedet, dessen Aussagen, Lohme betreffend, im Folgenden zusammengestellt sind:

- Die Gemeinde Lohme bleibt im zentralörtlichen Gefüge unklassifiziert.
- Lohme wird als Hauptfunktion die Tourismusentwicklung unter vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt, Landschaftsbild, Kultur- und Naturdenkmälern zugewiesen.
- Der Gemeinde Lohme wird zugebilligt, bei Bedarf und Machbarkeit eine Liegeplatzkapazität für 100 Sportboote zu schaffen.
- Flächen des östlichen Gemeindegebietes liegen im NLP Jasmund.
- Im Bereich Nipmerow - "Alte Kiesgrube" soll sich eine ehemalige „wilde“ Müllkippe befinden.
- Generell werden (ehemalige) Kasernengelände der Westgruppe der roten Armee als Altlastverdachtsflächen eingestuft. (Ranzow)

Die überarbeitete Auflage des Strukturkonzepts ist als Ausgangspunkt für die differenzierte Kreisentwicklungsplanung zu betrachten.

Seit Dezember 1998 liegt das RROP vor, welches mit dem 30.09.1998 in Kraft trat. Hierin werden für den Nordostteil der Insel Rügen die im Folgenden näher angeführten raumordnerischen Inhalte formuliert:

- Lohme hat keinen Rang im zentralörtlichen Gefüge und gehört keinem Verflechtungsraum an.
- Für den Bereich Ostrügen, auch Gemeindegebiet Lohme, befindet sich (außer dem festgesetzten Nationalpark (NLP) die Ausweisung als Naturpark in Aufstellung, bzw. ist geplant. Der Gemeindebereich wird als Vorsorgeraum für den Naturschutz ausgewiesen.
- Der Bereich der Stubnitz ist partiell als Vorsorgeraum zur Rohstoffsicherung (Kreidevorkommen) ausgewiesen.

- Gesamt Rügen ist als Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ausgewiesen.
- Im Bereich der Gemeinde Lohme liegt ein Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung, ein Gebiet wird angeschnitten.

Der F-Plan der Gemeinde berücksichtigt die Aussagen und Forderungen des Strukturkonzeptes und des RROPs. Viele Aussagen zur Tourismusentwicklung, Stärkung der Wirtschaft, Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes und damit Stabilisierung der Bevölkerungszahlen und zum Schutz der natürlichen Ressourcen, treffen den Kern der Probleme der Gemeinde.

FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Gebietsausweisungen

Mit Kabinettsbeschluss vom Dezember 1999 hat Mecklenburg-Vorpommern etwa 5,9 % der Landesfläche als FFH-Gebiete gemeldet. Nachdem in einer 1. Tranche mit Kabinettsbeschluss vom 28.04.1998 39 Gebiete mit einer Gesamtfläche von 34.343 ha gemeldet worden waren, bestand 1999 die Aufgabe, eine abschließende Meldung von FFH-Gebieten vorzunehmen. Nach einem Fachkonzept erfolgte die Auswahl von weiteren Vorschlagsgebieten, welche in einem umfassenden Beteiligungsverfahren abgestimmt wurde. Das Ergebnis des Verfahrens ist eine Liste mit 136 FFH-Gebieten, die zusammengefasst die Gebiete der 1. und 2. Tranche enthält und eine Gesamtfläche von 181.809 ha ausmacht. Mit der Meldung ist es gelungen, gemeinsam mit den bereits seit 1992 bestehenden EU-Vogelschutzgebieten ein Netz von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung NATURA 2000 zu begründen.

Die Gemeinde Lohme ist dadurch direkt betroffen, da Teile des im Gemeindegebiet liegenden Nationalparks Jasmund unter dem FFH-Meldegebiet Nr. 7 „Teile des Nationalparks Jasmund“ als FFH Gebiet und nördlich angrenzend an das Gemeindegebiet die Nr. E 007 „Erweiterung Nordküste Jasmund“ (Nachmeldung, Arbeitsstand 07.07.2003) ausgewiesen wurden. Diese Gebiete sind entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In dem Melde-Gebiet Nr. 7 vorkommende Lebensraumtypen gemäß LUNG M-V:

- Riffe
- Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation
- Dystrophe Seen und Teiche
- Flüsse der planaren Stufe mit Vegetation
- Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschstadien
- Übergangs- und Schwinggrasemoore
- Kalktuffquellen
- Hainsimsen Buchenwald
- Waldmeister Buchenwald
- Mitteleuropäischer Orchideen Kalk Buchenwald
- Schlucht- und Hangmischwälder
- Auenwälder

Relevante Tier-Arten

- Kammmolch
- Rotbauchunke

- Bauchige Windelschnecke

Davon im mittelbaren Nahbereich der Gemeinde Lohme vorkommende Lebensraumtypen

- Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschstadien
- Hainsimsen Buchenwald
- Waldmeister Buchenwald
- Mitteleuropäischer Orchideen Kalk Buchenwald
- Schlucht- und Hangmischwälder

Schutzziel ist der Erhalt und die Sicherung eines Gebietes, das der Halbinsel Jasmund. Mit den von Buchenwäldern bedeckten reliefierten Kreidehorsten einschließlich der Kreideküste, zählt das Gebiet zu den letzten verbliebenen Naturlandschaften in Deutschland. Wälder, Quellen, Bäche, Moore und Kreideriffs sind in dieser Kombination Lebensräume mit einer Vielfalt an seltenen und biogeographisch bemerkenswerten Pflanzen. Hauptbestandbilder sind die verschiedenen Buchenwaldtypen die auf engstem Raum durch die unterschiedlichen Boden-, Wasser- und Klimaverhältnisse mit sehr verschiedenem Unterwuchs zusammengesetzt stocken.

Das durch die Aktivitäten und eiszeitlichen Formungen des Pleistozäns entstandene Gebiet ist heute geprägt von einem uneinheitlichen Bild von Bodenstrukturen und daraus resultierende Vegetation. Die bereits erwähnten Buchenwälder treffen an der Küste, bedingt durch die Steilküste, auf Lebensraumbedingungen, die in ihrer Art und Ausprägung einmalig sind. Daneben sind Relikte von Moorkörpern und Hang- und Schluchtenwäldern vorhanden. Diese Kombination war und ist Hauptgrund für die Ausweisung als Schutzgebiet von nationaler und internationaler Bedeutung.

In dem Melde-Gebiet Nr. E 007 vorkommende Lebensraumtypen gemäß LUNG M-V:

- Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
- Atlantik-Felsenküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation
- Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation
- Kalktuffquellen
- Schlucht und Hangmischwälder

Relevante Tier-Arten

- Kegelrobbe

Schutzziel ist der Erhalt

- von Geröll- und Kiesstränden mit andauernder salztoleranter Vegetation,
- von Fels- und Steilküstenkomplexen mit dem charakteristischen Gesamtinventar
- von natürlichen Fließgewässern mit flutender Unterwasservegetation,
- von unbelasteten, nährstoffarmen und kalkbeeinflusster Quellwasseraustritte,
- des charakteristischen Baumartenspektrums und der typischen Bodenvegetation,
- und der Erhalt und die Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für die Kegelrobbe.

und die Sicherung eines Gebietes, das der Halbinsel Jasmund. Mit den von Buchenwäldern bedeckten reliefierten Kreidehorsten einschließlich der Kreideküste, zählt das Gebiet zu den letzten verbliebenen Naturlandschaften in Deutschland. Wälder,

Quellen, Bäche, Moore und Kreideriffs sind in dieser Kombination Lebensräume mit einer Vielfalt an seltenen und biogeographisch bemerkenswerten Pflanzen. Hauptbestandbilder sind die verschiedenen Buchenwaldtypen die auf engstem Raum durch die unterschiedlichen Boden-, Wasser- und Klimaverhältnisse mit sehr verschiedenem Unterwuchs zusammengesetzt stocken

1.2. Siedlungsstruktur

Die Gemeinde setzt sich aus drei mehr oder weniger gleich gewichtigen Hauptorten und diversen Siedlungsansätzen und Einzelbebauungen zusammen. Die drei Hauptortslagen liegen als in sich abgeschlossene Siedlungsbereiche, durch landschaftliche Trennflächen gegeneinander abgegrenzt, im Gemeindegebiet und sind der verkehrlichen Haupteerschließungsachse zugeordnet. Lohme liegt an einem Erschließungseinhang, der von der Haupteerschließung abzweigt.

Die Gemeinde beabsichtigt, diese Struktur im Wesentlichen beizubehalten und ein Zusammenwachsen der einzelnen Gemeindeteile durch kernzonennahe Ausweisung von Bauflächen zu verhindern, und die „Verbindungsräume“ als landschaftlich wichtige Bestandteile zu respektieren. Die Ortsbilder von Lohme, Hagen und Nipmerow haben mangels städtebaulicher Leitbilder in den vergangenen Jahrzehnten gelitten.

Die Ausweisungen des F-Planes greifen den Bestand auf und machen die Kernsiedlungsbereiche der Gemeinde mit zu den Schwerpunkten der gemeindlichen Entwicklungsziele; den größeren, verbleibenden Siedlungen und Siedlungsansätzen wird durch Festsetzung als ausgewiesene Bauflächen eine gewisse Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen sowie ggf. neuer Nutzungsformen zugebilligt, die im Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen stehen, während Einzelhoflagen und Einzelbebauungen mit Bestandsschutz in der F-Plandarstellung im Außenbereich verbleiben.

Die Flächenausweisungen in den einzelnen Ortsteilen respektieren die bestehende Bebauung und bestehende Bauflächen. Wichtigster Aspekt ist die Schließung von vorhandenen Baulücken, um zu einer Verdichtung der vorhandenen Ortslagen zu kommen.

Durch die Schließung von Baulücken werden die Ortschaften eher als Ganzes erlebbar. Bei entsprechenden Auflagen hinsichtlich der Ortsrandgestaltung, der Ortseingänge und der Straßenseitenräume wird die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld und damit gleichzeitig mit den Interessen der Gemeinde gefördert.

Der Ort Lohme ist gekennzeichnet durch aufgelockerte Wohnbebauung mit maximal dreigeschossiger Bauweise mit geringer bis mittlerer Flächenversiegelung und einem hohen Anteil an Gartengrünflächen, die teilweise durch markante Einzelbäume bzw. Baumgruppen gegliedert werden. Dieser Bebauungstyp wird mit Ausnahme von nicht störenden Gewerben für Wohnzwecke genutzt. Die übrigen Siedlungsbereiche haben meist einen höheren Anteil an Wirtschaftsgebäuden sowie landwirtschaftlichen Betriebsanlagen z.B. Bisdamitz, Blandow. Die Einzelgehöfte bestehen aus einzelnen Wohngebäuden mit Freiflächen, Gärten und eventuell auch Nebenanlagen wie Scheunen und Stallungen. Dieser Bebauungstyp ist über das gesamte Gemeindege-

biet verstreut, wie z.B. „Jägerhof“, „Haus am Großen Moor“ „Uferkaten“ und bestimmt hier das Landschaftsbild unserer Kulturlandschaft mit.

Industriell und gewerblich genutzte Bauflächen mit Fabriken, Lagerhallen, Einkaufszentren u. a. sind mit Ausnahme von einigen landwirtschaftlichen Anlagen in Nipmerow, Blandow und Bisdamitz nicht vorhanden. Militärisch genutzte Gebiete sind in der Gemeinde bis auf den stillgelegten Standort der russischen Armee in Ranzow nicht vorhanden. Diese Liegenschaft wird durch diverse militärische Bauten sowie durch ein Schloss geprägt.

Das Ortsbild Lohmes ist auch heute noch von für diese Region typischen Gebäuden im Stile der Bäderarchitektur geprägt. Alter Baumbestand, eine kurze Straßenallee, grundstücksbegleitende Heckenstrukturen und Obstgärten ergänzen das sehr abwechslungsreiche dörfliche Bild.

Einen Bruch zum historisch gewachsenen Ortskern und dessen kleinteiliger Struktur stellen die Neubaublocke am Ortseingang und gegenüber dem Dorfplatz im Lohmer Ortskern dar. Die Siedlungshäuser, in erster Linie jedoch der dorfuntypische Geschloßwohnungsbau, beeinträchtigen das geschlossene Ortsbild. Aber auch modernisierte Altbauten und einige Neubauten im Ortskern verfremden dieses Siedlungsbild. Materialwahl, Farbgebung, Gestaltung der einzelnen Bauteile, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen sind dorfuntypisch, eher städtisch und wirken dadurch unharmonisch bis störend.

1.3. Sachliche Ziele der Gemeindeentwicklung

Die Überwindung der Bevölkerungsfuktuation aus dem Gemeindegebiet sowie die Stabilisierung der Geburtenzahlen hat für die Gemeinde erste Priorität. Eine Verbesserung der Erwerbsstruktur innerhalb der Gemeinde soll dazu führen, dass sich die Bevölkerungszahl stabilisiert und damit der Fortbestand der Gemeinde gesichert wird.

Mit der Aufstellung des F-Planes und parallelen Aktivitäten will die Gemeinde die vorhandenen, z. T. auch historisch gewachsenen Strukturen im Gemeindegebiet fördern und nachhaltig stärken.

Die Gemeinde soll so entwickelt werden, dass durch das Nebeneinander von Fremdenverkehrseinrichtungen, Naturerholung unter Wahrung des Primats des Naturschutzes, Sport - und Freizeitangeboten, neben dem Erhalt oder der Wiederbelebung traditioneller Erwerbsquellen, ein wirtschaftlich stabiles Umfeld mit mehreren Standbeinen geschaffen wird, welches die Grundlage für Lohme als Wohnstandort mit weitestgehend ortsnahen Arbeitsplätzen ist.

1.4. Geschichtliche Entwicklung

Die meisten Orte Ostrügens bildeten sich während der Slawenzeit ca. 800 - 1100 n. Chr. Die Forschung leitet das von den slawisch geprägten Ortsnamen wie z.B. Lohme, Ranzow, Nipmerow, Nardevitz, Salsitz ab, die sich ähnlich lautend auf der ge-

samen Insel Rügen wieder finden. Lediglich Hagen ist erst später, um 1315, erwähnt.

Lohme selbst wurde erstmalig in einer Urkunde von Papst Innocenz dem IV. um 1250 namentlich aufgeführt. Jahrhundertlang gehörte das heutige Gemeindegebiet den wechselnden Herren von Schloß Spyker, das nach dem Westfälischen Frieden nach 1648, im heutigen Gemeindegebiet von Glowe, vom schwedischen Generalgouverneur C.G. von Wrangel errichtet wurde. Nach der Schwedenzeit erwarb Fürst Malte von Putbus das Schloss. Die Herrschaft manifestierte sich für die Ortsansässigen Lohmes u. a. in Frondiensten und Abgaben an die Herrschenden. In den sog. schwedischen Landesmatrikeln, in denen die Bewohner ausdrücklich als Fischer bezeichnet werden, erfährt Lohme erstmalig als Fischereisiedlung Erwähnung, ein Hinweis auf die maritim ausgerichtete Erwerbsstruktur des Ortes. (1694 / 95).

Bis zum 19. Jahrhundert blieb die Erwerbsstruktur von Lohme geprägt von Fischern und Bauern. In der Folgezeit sollte sich dies aber grundlegend ändern, zumal für den Ortsteil Lohme. Ende des 18. Jahrhundert entdeckten die romantischen Reisenden die Insel Rügen. Das Ziel war die Kreideküste mit der berühmten Stubbenkammer.

Da Sassnitz auch nur ein Fischerdorf war, wurde die Stubbenkammer mit dem Königsstuhl von Sagard aus erschlossen. Die Stubbenkammer aber gehörte zum jetzigen Ortsteil Hagen, auch Lohme ist nur eine gute Wegstunde davon entfernt. So ist es nicht verwunderlich, dass insbesondere Lohme wegen seiner exponierten Lage eine bedeutsame touristische Entwicklung nahm. Lohme wurde schon 1884 Seebad zusammen mit Binz, außerdem Luftkurort, nur Sassnitz / Krampas und Göhren waren schon 1860 bzw. 1878 zu Seebädern ernannt worden. Die heute bekannten Orte Sellin, Thiessow, Breege - Juliusruh und Baabe folgten erst 1887 bzw. 1898. Schon 1891 wird am Strand ein Warmbad errichtet, 1905 folgen ein Damen- und Herrenbad, zwischen beiden entsteht in den Jahren 1906 - 1909 der Lohmer Hafen. (Zitiert aus: „Lohme auf Rügen“ von Heinz Müller, Aachen 1992)

In einem Ortsprospekt aus dem Jahre 1913 finden sich auf der Titelseite folgende Hinweise: „Mitglied des Rügensch Ostseebäder - Verbandes, Geschäftsstelle Binz, des Verbandes deutscher Ostseebäder, Berlin N.W. 7 unter den Linden No. 76 a, des Bundes Deutscher Verkehrs - Vereine, Geschäftsstelle: Verkehrs Verein Leipzig, Städtischer Handelshof, Deutsch. Verkehrs - Bureau.“ Zudem findet sich weiter, dass Lohme mit Ausstellung von Bildern, Photographien und Plänen in folgenden ständigen Ostseebäder - Ausstellungen vertreten war: Berlin, Kaufhaus des Westens/München, Kaufhaus Oberpollinger/Leipzig, Kaufhaus August Pohlich/Dresden, Kaufhaus Herzfeld.

Vom 15. Juni 1913 an wurden in allen größeren Bahnhöfen direkte Fahrkarten bis Lohme ausgegeben. Zu jener Zeit existierten in Lohme zahlreiche Gaststätten, Logierhäuser, Pensionen, Gasthöfe und alleine 5 Hotels. Das größte war das Kurhaus mit 180 Betten, einer eigenen Uferkapelle, Konditorei und Bäckerei.

Nach dem 1. Weltkrieg trat dann eine Zäsur ein. Zahlreiche Häuser, die den Gästen dienten, brannten ab oder wurden umgenutzt. So wurde das alte „Strandhotel“ Kinderferienheim der Stadt Frankfurt/Oder und der „Baltische Hof“ Kinderferienheim der Stadt Chemnitz. (heute leerstehend). Aber schon 1927 zählte Lohme wieder 3900

Badegäste in 2 Hotels, einem Gasthof, 10 Fremdenverkehrsheimen, 17 Privatvermietungen und einer Jugendherberge (aus: „Lohme auf Rügen“ von Heinz Müller).

Aber nach dem 2. Weltkrieg zeigte sich die touristische Potenz Lohmes. Das Erholungswesen der DDR zählte im Jahre 1947 in Lohme 900 Plätze, u. a. sind hier zu nennen: FDGB - Heim „Paul Ehrlich“, Kinderferienheim des KH Güstrow, Ferienheim der Werkzeugfabrik Königssee, Kinderheim „Katja Niederkircher“, Erholungsheim des VEB Robotron Leipzig.

Nach der „Wende“ 1989 brach das staatliche Erholungswesen zusammen. Bald schon zeigte sich aber private Initiative, die erfolgreich an die große Tradition Lohmes anknüpfen konnte. Zahlreiche Pensionen, Gaststätten, Privatvermietungen und 2 Hotels sind neu entstanden. Alte Bausubstanz konnte zum Teil wieder erneuert werden. Insbesondere der Hafen wurde wieder aufgebaut. Der Tourismus hat sich wieder als entscheidende Existenzgrundlage erwiesen. Sehr viel bleibt aber noch zu tun, um die Existenz des Ortes zu sichern.

Die Katastrophen des 1. und 2. Weltkrieges, die Vernachlässigung und Abwirtschaftung in DDR - Zeiten, wie auch der existentielle Umbruch von 1989 verlangen nach großen gemeindlichen Anstrengungen für die Zukunft. Aber nur wenige Orte bieten dafür bessere Voraussetzungen als Lohme, dessen vortreffliche Lage und unverstellten Blick auf die See und Kap Arkona von allen Reiseführern, alten wie neuen, gerühmt werden.

Die Ortslagen von Nipmerow, Hagen, Nardevitz, Blandow, Salsitz und Vietzke wurden im Rahmen einer Gebietsreform kurz nach Beginn der nationalsozialistischen Herrschaft nach Lohme eingemeindet, dessen Bevölkerungszahl dadurch auf 1.146 Einwohner (EW) im Jahre 1939 anwuchs. Diese Orte waren früher stark landwirtschaftlich ausgerichtet. Aber schon in DDR - Zeiten setzte eine touristische Belegung ein, die insbesondere für den Ortsteil Hagen heute als bedeutsam bezeichnet werden kann.

2. Natürliche Gegebenheiten

2.1. Geographische Lage und Topographie

Die Gemeinde Lohme befindet sich in Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Rügen und dort im nordöstlichen Teil der Insel Rügen. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.350 ha mit 603 EW per 30.09.2002 (lt. Angaben der Amtsverwaltung Jasmund). Das Gemeindegebiet grenzt in seiner ganzen Länge im Norden an die Ostsee. Im Osten grenzt der NLP Jasmund an, der zum Gebiet der Stadt Sassnitz gehört, von dem aber ein Teil im Gebiet der Gemeinde Lohme liegt. Südlich bilden die Gemeindegebiete von Sagard und südwestlich die Gemeinden Glowe und Lohme eine gemeinsame Grenze.

In den Grenzen der Gemeinde sind die Ortsteile Lohme, Hagen, Nardevitz und Nipmerow zusammengefasst. Siedlungsansätze und Einzelgehöfte sind Ranzow, Rugeshus, Uferkaten, Salsitz, Blandow, Bisdamitz, Jägerhof, Polssow, Holzkoppel und Hof Dwattberg. Die Hauptsiedlungsteile des Gemeindegebietes bilden Lohme, Nip-

merow, Hagen und Nardevitz, die sich entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt haben, oder wie Lohme, das als ehemaliges Seebad direkt an der Ostsee liegt. Der Ortsteil Salsitz lehnt sich an die westliche Ortslage von Lohme an. Alle übrigen Siedlungsansätze und Einzelhöfe liegen ohne erkennbares Ordnungsprinzip, meist jedoch den Hauptverkehrswegen zugeordnet, über das Gemeindegebiet verstreut.

2.2. Natürliche Gegebenheiten und Landschaftsbild

In den folgenden Absätzen werden die Aussagen des im Dezember 1998 erstellten landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum F-Plan nur in Auszügen dargestellt, um die Lesbarkeit dieses Erläuterungsberichtes zu gewährleisten. Dem F-Plan wird daher ein separater Textteil „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum F-Plan“ zur Seite gestellt, der entsprechend der Betroffenheit den Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis gelangt bzw. an der Bürgerbeteiligung teilnimmt. Eine eigenständige Bestands- und Planzeichnung zum Landschaftsplan wurde nicht erstellt. Alle für die vorbereitende Bauleitplanung relevanten Inhalte werden jedoch in der Planzeichnung zum F-Plan dargestellt.

Die aus den Ergebnissen des Landschaftsplanung und des F-Planes resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 8.3 beschrieben.

„Lohme mit seinem heutigen Gemeindegebiet liegt an der Nordostspitze von Rügen, in der Region Stubnitz direkt an der Ostsee. Diese, durch die Kreidezeit und die letzte Eiszeit geformte Region, ist landschaftlich insbesondere durch die bis zu 119 m hohe Steilküste geprägt, an deren westlichen Ausläufern auch die Ortslage von Lohme selbst liegt.

Als Teil Ostrügens verdankt auch das Gemeindegebiet seine hohe Reliefenergie im Wesentlichen den geologischen Vorgängen der Weichsel Kaltzeit des Pleistozäns. Durch die Gletscher der o. a. Kaltzeit wurden von Norden her Gesteine in den Raum Rügen transportiert und lagerten sich dort in Form von End- und Stauchmoränen ab.

Die fossil entstandenen Sedimentkreiden sind im Raum Ostrügen häufig mit den Geröllmassen der Gletscher vermengt, bzw. durch Moränen abgedeckt, so dass auch im Bereich der Gemeinde uneinheitliche Bodenverhältnisse, bestehend aus den o. g. Materialien und ihren Verwitterungsprodukten existieren. Das aus Skandinavien nach Süden „fließende“ Inlandeis transportierte die im Gemeindegebiet anzutreffenden großen, z. T. als Naturdenkmale ausgewiesenen Steine in diesen Raum. Der typische „Blockstrand“ unterhalb von Lohme ist ebenfalls eiszeitlich durch Geröllmassen und Geschiebeprodukte gebildet worden.

Der niedrigste Punkt im Gemeindegebiet liegt auf +/- 0,00 Meereshöhe (NN), die höchste Erhebung liegt nordöstlich des Mattowberges (südlich der Ortslage von Hagen) mit einer Höhe von 152,60 m. Das Gemeindegebiet fällt von Süden nach Norden ab und erreicht mit Höhen von ca. 40,00 m die Abbruchkante der Steilküste. Lohme selbst liegt auf Höhen zwischen 40 bis 60 m, Nipmerow zwischen 95 bis 110 m und Hagen zwischen 120 bis 130 m. Die Topographie ist durch die stark reliefprägenden Vorgänge der letzten Eiszeit gekennzeichnet und wird durch Kuppen, Wälle, Einschnitte, Mulden, Flachhänge und Senken geprägt, sowie durch die der „Wetterseite“ von Rügen (W - NO) zugewandte Küste, die durch erosive Vorgänge schroff bis auf den Blockstrand abfällt. Als Böden sind im Gemeindegebiet vorwiegend schwer bearbeitbare tonige Böden (Braunerden als Subtypen der Pararendzina Gruppe über Carbonatböden) , z. T. sind auch arme, teilweise podsolierte Sandböden vorzufinden. Ebene Flächen und flachere Hanglagen im Gemeindegebiet wurden (werden) überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland, in geringem Maße auch als Grünland genutzt. Die Flächen mit Böden höherer Wertzahlen liegen vorwiegend im südlichen Gemeindegebiet, aber auch westlich von Lohme gibt es Böden mit Ackerwertzahlen von durchschnittlich 38. (lt. Angabe des Amtes für Landwirtschaft Stralsund vom 02.10.1998)

(...)

Das Gemeindegebiet würde im Wesentlichen durch Buchenmischwälder des Übergangsbereiches (*Melico-Fagetum*) beherrscht werden. Hierbei handelt es sich um Waldgesellschaften auf Braun- und Parabraunerden mit guter Wasserkapazität und reichlichem Stickstoff- und Phosphorangebot. In der Regel handelt es sich hierbei um straucharme Rotbuchen-Hallenwälder. Auffällig ist auch der hohe Anteil wintergrüner Arten in der Feldschicht. Der Frühjahrsaspekt wird durch Frühjahrsblüher (*Geophyten*) bestimmt.

(...)

Die reale Vegetation stimmt in unseren Kulturlandschaften nur noch selten mit der o. g. heutigen natürlichen potentiellen Vegetation überein. In der Regel liegen anthropogen bedingte Ersatzgesellschaften vor, so auch im Gemeindegebiet.

(...)

Die im Gemeindegebiet vorherrschenden Biotoptypen werden im Zuge des FNP nur verbal beschrieben. Eine Darstellung in Karten und Plänen erfolgt nicht, da dies nicht Aufgabe und Inhalt des FNP ist.

- Feuchtes Grünland (GF) Es handelt sich um Grünland feuchter bis nasser Standorte, welches durch extensive Bewirtschaftungsformen aus Niedermooren oder durch Rodung feuchter Wälder entstanden ist. Eine maschinelle Bewirtschaftung kann nur bedingt und in Phasen sommerlicher Trockenheit erfolgen. Kennzeichnend für diesen Grünlandtyp ist das Vorkommen von Pflanzen, die nassetolerant sind, so genannte Feuchtezeiger. Vor allem Seggen und Binsen prägen die feuchten Bestände. Der Anteil des in Nutzung befindlichen Feuchtgrünlandes im Gemeindegebiet ist aufgrund intensiver Meliorationsmaßnahmen gering. Vereinzelt ist dieser Biotoptyp westlich von Lohme, südlich von Nipmerow, im Bereich der „Wicherase“, des „Großen Moor“ und in Senken und Niederungen anzutreffen. Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung werden immer größere Flächen dieses Biotoptypes durch Brach- und Hochstaudenfluren verdrängt.
- Frisches Grünland (GMF & GMW) Artenreiche, gedüngte Wiese frischer Mineralböden mit hohem Kräuteranteil. Kennzeichnend für diesen Grünlandtyp ist seine intensive Nutzung. Diese Grünlandflächen liegen vorwiegend auf tiefgründigen Böden mit hohem Wasserspeichungsvermögen vor und sind in der Regel gut mit der heutigen landwirtschaftlichen Technik zu befahren. Kurzfristig können hauptsächlich in den Wintermonaten Vernässungen und in den Sommermonaten niederschlagsbedingte Trockenheit auftreten. Die vom Wasserhaushalt geprägten Ausbildungen werden jedoch überlagert vom Grad der Düngung und Nutzung (Beweidung oder Mahd). Mit zunehmender Intensität spiegelt die Vegetation die natürlichen Standortverhältnisse kaum mehr wieder. Je intensiver die Nutzung dieser Flächen erfolgt, umso höher ist die Artenverarmung. Dieser Biotoptyp ist im gesamten Gemeindegebiet vorhanden, großflächig südlich von Nipmerow um die ehemalige Hoflage „Vletzke“ und um Bisdamitz.
- Acker (AC) Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen Ackerbau betrieben wird. Typisch sind ein- bis mehrfache jährliche Bodenbearbeitungen, zeitweilige Vegetationsfreiheit, abrupte und flächendeckende Biomassenentnahme sowie der regelmäßige Einsatz von Düngern, Bioziden und sonstigen ertragssteigernden Mitteln. Größere, zusammenhängende Ackerflächen befinden sich im Gemeindegebiet zwischen Lohme und Nipmerow, um Ranzow, um Blandow, sowie südlich von Hagen. Es handelt sich dabei um relativ intensiv genutzte Flächen. Einige Ackerflächen um Bisdamitz werden nach den Grundsätzen des biologischen Landbaues bewirtschaftet. Auf diesem Schlag ist eine vielfältige Ackerwildflora vorhanden.
- Brache (AB & RHN) Unter Brache werden hier landwirtschaftliche Brachen, also Acker- bzw. Grünlandbrachen verstanden. Die ehemals militärisch (Ranzow) genutzten Grünländer, die jetzt nicht mehr genutzt und unterhalten werden, werden diesem Biotoptyp nicht mit zugeordnet. Die Vegetation dieser Flächen differenziert z. T. erheblich zu den landwirtschaftlichen Brachen.

- Ackerbrache (AB) Ein Teil der Ackerflächen (südlich von Lohme um die ehemalige Hoflage von „Giegnitz“, um Hagen u. a.) ist aus der Bewirtschaftung genommen und liegt brach. Hauptsächlich Ruderal- und Brachpflanzen herrschen auf diesen Flächen vor.
- Brachgefallenes Grünland (AB) Es handelt sich um Grünland, das sich in keiner Nutzung mehr befindet. Zum Teil dürfte es sich auch um genutzte, jedoch schlecht gepflegte Weiden handeln. Dieser Biotoptyp ist kleinflächig im gesamten Gemeindegebiet anzutreffen.
- Einzelfindling (XGF) /Lesesteinhaufen (XGL) und -mauer (XGT) An einigen Stellen (ausgenommen die Küstenlinie) im Gemeindegebiet kommen Einzelfindlinge und Lesesteinhaufen vor. Einzelfindlinge sind große, frei oder halbfrei liegende Geschiebe, z.B. „Großer Stein bei Nardevitz“. Lesesteinhaufen und -mauern sind künstlich aus Lesesteinen errichtete unverfugte Mauern bzw. Reste davon, die überwiegend eine Abgrenzungsfunktion aufweisen. In der Biotoptypenkarte sind diese Strukturen aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht dargestellt.
- Wald (W); > 0,2 ha Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Gemeindegebiet mit Ausnahme einiger weniger Extremstandorte mit Laubwäldern bedeckt. Insbesondere die nördlichen, westlichen und südlichen Bereiche der Gemeinde sind durch Wälder bedeckt. Hier hauptsächlich durch die Buchenwälder des NLP „Jasmund“. Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen beträgt der Anteil der Waldfläche in der Gemeinde ca. 395 ha. Diese Fläche entspricht ca. 29 % der Gemeinde. Mit diesem Anteil an Waldflächen zählt die Gemeinde zu den walddreichsten Gemeinden der Insel Rügen. Im Zuge von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll der Waldanteil in der Gemeinde um 18,6 ha auf ca. 24,4 % erhöht werden. Ca. 230 ha der Waldflächen befinden sich innerhalb des NLP „Jasmund“, dies entspricht einem Anteil von ca. 75 % der gesamten Wälder. Diese Tatsache unterstreicht deutlich die hohe ökologische Bedeutung der Wälder in der Gemeinde.
- Moor-, Bruch- und Sumpfwald überstauter bis nasser Standorte (WN) und Moor-, Bruch- und Sumpfwald nasser bis feuchter Standorte (WF) Moor-, Bruch- und Sumpfwälder sind natürliche oder naturnahe Ökosysteme, die im Gemeindegebiet nur einen sehr geringen Teil auf einigen Extremstandorten z.B. im „Forst Jägerhof“ darstellen. In Teilbereich geht dieser Waldtyp in Weidengebüsche über, so z.B. am „Großen Moor“.
- Buchenwald (WB) Von Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) beherrschte Wälder stellen die verbreitetsten naturnahen und natürlichsten Waldgesellschaften in der Gemeinde dar.
- Mischwald Mischwälder werden aufgrund ihres Anteils an verschiedenen Laub- und Nadelgehölzen wie z.B. Fichten, Ahorn, Eschen, Lärchen u. a. von den reinen Laubwäldern unterschieden. In der Gemeinde variiert die Zusammensetzung dieser Wälder erheblich.
- Nadelwald Diese Wälder sind dicht, gleichförmig und gleichaltrig, eine krautige Bodenvegetation ist kaum oder gar nicht vorhanden. Die Nährstoffe werden in der Nadelstreu akkumuliert, was zu einer Versauerung der ohnehin meist schwach gepufferten Böden sowie zur Freisetzung von Schwermetallen führt. Dies kann sich auf die angrenzenden Lebensräume wie z.B. Quellen, Fließgewässer u. a. negativ auswirken. In der Gemeinde sind Nadelwälder in den Ausprägungen Fichten-, Douglasien- und Lärchenwald als Rein- oder Mischbestände nur kleinflächig im NLP „Jasmund“ vorhanden. Vereinzelt sind auch einige andere Nadelhölzer als Einzelbäume in Buchen- und Mischwäldern vorzufinden.
- Feldgehölz mit Bäumen (BF) Bei Feldgehölzen handelt es sich um überwiegend aus Bäumen aufgebaute Gehölzbestände, in der freien Landschaft. Sie sind in der Regel an mindestens drei Seiten von Acker oder Grünland (auch brachliegend) umgeben und grenzen nicht an weitere baumbestandene Flächen an. Feldgehölze kommen im gesamten Gemeindegebiet innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen vor. In Teilbereichen ist ein Übergang zu Feldhecken (BH) feststellbar.
- Baumreihe (BR) Einseitige, mindestens 100 m lange Baumreihen entlang von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen. Sie bestehen aus etwa gleichaltrigen und vom Erscheinungsbild her gleichartigen Bäumen, die einseitig in einem gleichmäßigen Abstand vom Fahrbahnrand und innerhalb der Reihe gepflanzt sind. Baumreihen sind im Gemeindegebiet nur

vereinzelt z.B. in Hagen vorhanden. Im Wesentlichen bestimmen Alleen die straßenbegleitende Gehölzflora.

- Allee (BA) Beidseitig Wege- oder Straßenbegleitende Baumreihen von mindesten 100 m Länge, mit relativ gleichaltrigen und vom Habitus gleichartigen Bäumen, die im gleichmäßigen Abstand von der Fahrbahn und auch innerhalb der Reihen gepflanzt wurden und aufgewachsen sind. Alleen sind im Gemeindegebiet an allen vorhandenen Straßen bis auf wenige Teilabschnitte z.B. Lohme - Ranzow und Blandow - Nardevitz vorhanden. Die vorhandenen Alleen prägen wesentlich das Landschaftsbild dieser Kulturlandschaft und stellen einen sehr harmonischen Übergang zu den Waldflächen der Stubnitz dar.
- Dominanter Einzelbaum (BB) Einzelstehender Baum, der durch seine Wuchsform oder seine exponierte Lage landschafts- oder ortsbildprägend wirkt.
- Feuchtgebüsch (VW) Bei den vorhandenen Gebüsch handelt es sich im Wesentlichen um Weidengebüsch. Dieser Gebüschtyp kommt im Wesentlichen auf feuchten bis nassen und z. T. entwässerten Moor- und Sumpfstandorten vor. In Teilbereichen wird die Bodenvegetation von eutrophen Staudenarten bestimmt. Größere geschlossene Weidengebüsch befinden sich am „Großen Moor“.
- Bach (FB) Im Gemeindegebiet sind einige kleinere Bäche wie z.B. „Kader- und Rehdebach“ vorhanden. Diese Bäche weisen weitgehend noch eine naturnahe Ausprägung auf.
- Graben (FG) Künstliche, linienförmige Fließgewässer mit geradlinigem Verlauf und geringer Strömung. Meist als Entwässerungsgräben im Bereich von Feuchtgrünländern und Moorstandorten angelegt.
- Stehendes permanentes Kleingewässer < 1 ha (SK) Stehende Gewässer bis zu 1 ha Wasserfläche in naturnaher Ausprägung und strukturreichen naturnahen Uferbereichen, i. d. R. mit typischer Verlandungsvegetation. In der Gemeinde ist eine Vielzahl dieser Gewässer, insbesondere im östlichen Teil, vorhanden, so z.B. im „Forst Jägerhof“ oder der „Smillenzsee“. Zum Teil handelt es sich bei den stehenden Kleingewässern um Sölle. Sölle sind kleine, kreisrunde bis ovale Toteishohlförmungen, permanent oder periodisch wasserführend mit steilen Uferwänden.
- Einzel- und/oder Reihenhausbauung (OE)
- Einzelgehöft (OOE)
- Gewerbe- und Industrieanlagen (OI) und landwirtschaftliche Betriebsanlagen (OOS)
- Militär-objekt, stillgelegt (OIM)
- Sport-, Freizeit- (PZ) und Grünanlagen im Siedlungsbereich (P)
- Freiflächen des Siedlungsbereiches (PE)
- Spielplatz (PZS)
- Sportanlagen (PZO)
- Kleingartenanlage (PK)
- Verkehrsflächen (OV)
- Wirtschaftsweg, Straßen- und Parkplatz
- Hafenanlagen
- Ver- und Entsorgungsanlagen (OS)

- Klärbecken / -anlage (OSK)

(...)

Natur- und Bodendenkmale

Schutzgebiete nach Bundes- (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG M-V) Nach den §§ 13-18 und § 20c BNatSchG sowie den §§ 19-27 LNatSchG M-V sind geschützte Lebensräume und Teile von Natur und Landschaft in der Gemeinde in folgenden Kategorien erfasst worden:

- NLP nach § 14 BNatSchG
- Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatSchG
- Geschütztes Biotop und Geotop nach § 20 LNatSchG M-V (zu § 20c BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet nach § 23 LNatSchG M-V (zu § 15 BNatSchG)
- Naturdenkmal nach § 25 LNatSchG M-V (zu § 17 BNatSchG)
- Alleen nach § 27 LNatSchG M-V

Nationalpark (NLP)

Gemäß § 14 BNatSchG sind NLP, rechtsverbindlich festgesetzte einheitlich zu schützende Gebiete, die

- a) großräumig und von besonderer Eigenart sind,
- b) im überwiegenden Teil ihres Gebietes die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes
- c) erfüllen,
- d) sich in einem vom Menschen nicht oder wenig beeinflussten Zustand befinden
- e) vornehmlich der Erhaltung eines möglichst artenreichen heimischen Tier- und Pflanzenbestandes dienen.

Die westlichen Bereiche der Gemeinde werden mit Ausnahme der Ortslage von Hagen, durch den NLP „Jasmund“ eingenommen. Dieser umfasst eine Fläche ca. 250 ha in der Gemeinde, was einen prozentualen Anteil von ca. 18,5 % ausmacht.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Gemäß § 23 LNatSchG sind LSG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

- a) zur Erhaltung oder Wiederherstellung oder Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungs- oder Regenerationsfähigkeit der Naturgüter
- b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist.

Im LSG sind unter besonderer Beachtung des § 1, Abs. 3 (BNatSchG) und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Das LSG ist neben dem NSG die bekannteste und verbreitetste Flächen- und Gebietsschutzkategorie. LSG sind im Allgemeinen wesentlich größer als NSG, die Intensität des Schutzes jedoch wesentlich geringer.

Die gesamte Gemeinde Lohme liegt in dem, nach dem Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04. Februar 1966, festgesetzten und ca. 47.500 ha großen LSG "Ostrügen".

(...)

Naturdenkmal (ND)

Nach § 25 LNatSchG sind ND rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz

- a) aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen,
- b) wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist.

Die Festsetzung kann auch die für den Schutz des ND notwendige Umgebung einbeziehen.

Die Beseitigung des ND sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beseitigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des ND oder seiner geschützten Umgebung führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.

In der Liste der ND des LK Rügen vom 06. Oktober 1988 (Beschluss) befinden sich 5 eingetragene Objekte:

- Riesenmammutbaum am ehemaligen Forsthaus Jägerhof
- Riesenschachtelhalm nördlich der Ortschaft Bisdamitz; so genanntes „Kalkmoor“ an der Steilküste
- Großer Stein bei Nardevitz nordöstlich der Ortschaft Nardevitz inmitten der Ackerfläche
- Schwanenstein vor dem Lohmer Ufer im Wasser
- Stein am Strand von Blandow, nördlich von Blandow im Wasser

Alleen

Nach § 27 LNatSchG M-V ist, die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, verboten. Das Gemeindegebiet wird durch eine Vielzahl von Alleen und Baumreihen geprägt. So werden bis auf wenige Teilabschnitte alle öffentlichen Straßen durch Alleen bzw. Baumreihen eingefasst.

Geschützte Biotope und Geotope (B)

Gemäß § 20 LNatSchG M-V unterliegen verschiedene Einzelbiotope einem gesetzlichen Pauschal-schutz. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, unzulässig. In PG sind nachfolgende Geschützte Biotope erfasst worden:

- a) Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände, seggen- und binsenreiche Nasswiesen sowie Bruchwälder
- b) naturnahe und unverbaute Bachabschnitte und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation
- c) Feldgehölze, natürliche Waldränder sowie Feldhecken
- d) Steilküsten
- e) Fels- und Steilküsten

Entsprechend der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen des Landkreises Rügen, Untere Naturschutzbehörde, wurden alle als „Geschützte Biotope“ eingestuft Biotope in der Planzeichnung dargestellt.

Biotope in Bauflächen werden durch die verbindliche Bauleitplanung und den damit verbundenen Fachplanungen in ihren genauen Grenzen und Wertigkeiten dargestellt. Im Allgemeinen ist darauf Acht zu geben, dass schützenswerte Biotopstrukturen erhalten bleiben und geschützt werden

In PG sind nachfolgende Geschützte Geotope erfasst worden:

- a) Findlinge, Blockpackungen
- b) Sölle
- c) Kliffs

Küstenschutz

Den nördlichen Abschluss der Gemeinde Lohme bildet eine 30-70 m hohe Steilküste. Diese ist im östlichen Bereich Bestandteil des „NLP Jasmund“ und im westlichen Teil des Landschaftsschutzgebietes. Der Ort Lohme grenzt mit seiner Bebauung direkt an diese Steilküste und durchdringt sie in Teilen. Im F-Plan wurde ein 100 m Streifen festgelegt, welcher von jedweder Neubebauung freizuhalten ist. Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Der Küstenschutzwald stellt mit seiner Bewaldung, bestehend aus Buchen mit einem Alter über 100 Jahre, einen bedeutenden Naturraum dar, der zu schützen und zu pflegen ist. Dazu gehört ihn von jeder Beeinträchtigung freizuhalten.“

2.3. Landschaftsbild

Die örtlichen Begehungen zeigen auf, dass die Dörfer und Ansiedlungen der Gemeinde ihre ursprüngliche durch die jeweiligen Erwerbsquellen gekennzeichnete I-

dentität trotz aller Überfremdung erhalten haben. Die Charaktere Fischerdorf, Badeort oder landwirtschaftliche Siedlung sind gut zu erkennen. Allerdings wurden in DDR-Zeiten viele Bausünden begangen, die noch allenthalben sichtbar sind. Neu- und Anbauten wurden nicht als harmonische mit der landschaftlichen Eigenart der Umgebung korrespondierende Körper begriffen, sondern als reine Zweckbaulichkeiten mit wenig Rücksicht auf überlieferte Ortsbildgestaltung. Das naturbedingte Erholungspotential bzw. der Erholungswert wird im Wesentlichen durch die landschaftlichen Freiräume bestimmt.

Die Bedeutung und Funktion der Landschaft als wichtigste Voraussetzung für eine naturgebundene Erholung ergibt sich aus den Lebensbedingungen und den damit verbundenen Bedürfnissen und Verhaltensweisen der Bevölkerung einerseits, den der Urlauber andererseits. So sind z.B. die Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung eng mit innerörtlichen bzw. fußläufig erreichbaren Freiräumen verbunden. So erfüllen Parks, Sportanlagen, Kleingärten und Spielflächen unterschiedliche Erholungsfunktionen und gehören für die Bevölkerung zum Alltag sowie zur kurzzeitigen Feierabend- und Wochenenderholung. Diese Freiräume werden hingegen von Urlaubern in der Regel nicht oder nur vereinzelt für die Erholung genutzt. Bei den Urlaubern dominieren andere Erlebnispotentiale wie z.B. Freiräume mit vielfältigen und abwechslungsreichen naturnahen Strukturen. Solche Freiräume werden für lange Spaziergänge und Radwanderungen genutzt. Siedlungsgeprägte und landschaftsgebundene Freiräume sind daher sich meist ergänzende Erholungsbereiche, wobei diese jedoch auch aufeinander negative Auswirkungen ausüben können, wie z.B. eine Sportanlage einen durch eine ruhige Erholungsnutzung geprägten Freiraum beeinträchtigen kann.

3. Bevölkerungsstand und –entwicklung

Der namensgebende Ortsteil Lohme ist auch 2002 Hauptort der Gemeinde und zählt 240 EW. Der Ortsteil Hagen mit seinen 188 EW im Jahr 2002 stellt die zweitgrößte Siedlung im Gemeindegebiet. Zwischen Lohme und Hagen liegt der Ortsteil Nipmerow mit 98 EW. Im Westen des Gemeindegebietes ist Nardevitz mit 35 EW gelegen.

Die kleinen Siedlungen Blandow (10 EW), Ranzow (22 EW) und Bisdamitz (10 EW) zählen ebenfalls zum Gemeindegebiet von Lohme.

Tabelle 1: Einwohnerzahlen Gemeinde Lohme aufgeschlüsselt nach Ortsteilen per 25.10.2000 (lt. Angaben Amtsverwaltung Jasmund vom 25.10.2000)

Ortsteile	EW
Lohme	240
Hagen	188
Nipmerow	98
Nardevitz	35
Ranzow	22
Bisdamitz	10
Blandow	10

Den höchsten Stand der Wohnbevölkerung hatte Lohme flüchtlingsbedingt nach dem 2. Weltkrieg mit ca. 1.300 EW. 2002 beträgt die Zahl der EW noch 603. Schon vor der Wende 1988 war die Bevölkerung auf ca. 730 Personen abgesunken.

Hierin zeigen sich vor allem die Auswirkungen der zentralistischen Verwaltungswirtschaft der DDR einerseits sowie die Randlage im Staatsgebiet andererseits. Aus beiden Gründen war für Lohme keine Entwicklung möglich, nur Substanzverbrauch.

Die durchschnittliche Einwohnerzahl in der Gemeinde Lohme pro Quadratkilometer liegt mit ca. 45 EW unter jener der gesamten Insel Rügen, auf der die durchschnittliche Einwohnerzahl ca. 79 EW/km² beträgt. Durch die nunmehr marktwirtschaftlich orientierte Beschäftigungsstruktur und die aus der Umwandlung resultierende Strukturkrise ist mit einem Rückgang der Inselbevölkerung zu rechnen, wenn nicht die begonnene wirtschaftliche Entwicklung der Region und der Gemeinde weiter vorangetrieben wird und die bestehenden Möglichkeiten voll ausgeschöpft werden.

In den alten Bundesländern liegt die Bevölkerungsdichte bei vergleichbarer Lage und Wirtschaftsstruktur (Schleswig - Holsteinische Ostseeküste) zwischen 90 und 160 EW/km².

Nun ist die durchschnittliche Bevölkerungsdichte für eine Gemeinde wie Lohme nicht direkt Gradmesser der wirtschaftlichen Prosperität, jedoch hängt natürlich die Finanzkraft der Gemeinde u. a. von der Einwohnerzahl und deren wirtschaftlichem Wohlergehen ab, das zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht oder nur vereinzelt vorhanden ist. Die 292 Haushaltungen sind als unterversorgt anzusehen, da einschließlich der Auspendler aus dem Gemeindegebiet nur 242 Erwerbstätige = 83 % der „Versorger“ von Wohneinheiten dieser Aufgabe nachkommen können.

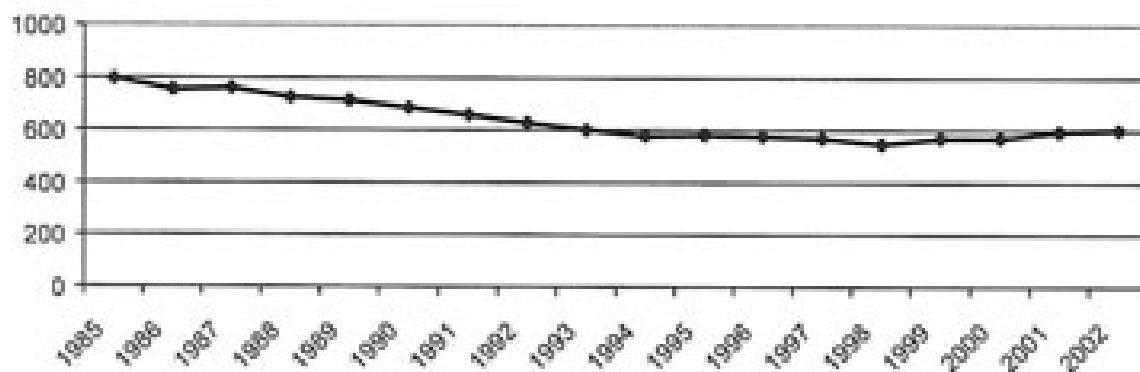
Tabelle 2: Aufgliederung der Einwohnerzahlen nach Altersgruppen im Vergleich 30.09.1988 zu 25.10.2000 (lt. Angaben Amtsverwaltung Jasmund)

Altersgruppe	1988			2000		
	Gesamt	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich
0 - 18 Jahre	186	101	85	98	57	41
18 - 65 Jahre	439	243	196	379	211	168
über 65 Jahre	101	77	24	89	33	56

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lohme vom 30.09.1985 bis 25.10.2002 (lt. Angaben Amtsverwaltung Jasmund)

Erhebungszeitpunkt	EW
30.09.1985	798
30.09.1986	755
30.09.1987	760
30.09.1988	726
30.09.1989	714
30.09.1990	686
30.09.1991	659
30.09.1992	628
30.09.1993	602
30.09.1994	580
30.09.1995	583
30.09.1996	577
30.09.1997	570
30.09.1998	548
30.09.1999	570
30.09.2000	570
30.09.2001	596
30.09.2002	603

Diagramm: Bevölkerungsentwicklung



Somit ist festzustellen, dass sich die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Lohme von 1985 bis 2002 um ca. 24 % verringert hat. Die Einwohnerzahlen haben sich dabei in den letzten zwei Jahren wieder auf dem Niveau von 1993 bei ca. 600 EW stabilisiert. Auch ist festzustellen, dass sich dabei die Zahl der EW der drei größten Ortsteile Lohme, Hagen und Nipmerow in den letzten Jahren stabilisiert hat und jetzt wieder leicht steigt. In den kleineren Ortsteilen ist eine stabile Bevölkerungszahl zu verzeichnen.

Trotz der in der Planungsregion absehbaren negativen demographischen Bevölkerungsentwicklung (gem. RROP Vorpommern für den Landkreis Rügen mit ca. 14 % für den Planungszeitraum 1995 bis 2010) ist nicht mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. In Lohme gibt es bereits gegen die vorgenannte regionale Tendenz wirkende Entwicklungen aus der Neuansiedlung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich, durch Zuzug aus anderen Teilen der Insel Rügen sowie durch den Zuzug aus der Nachfrage von attraktiven Zweit- und Alterswohnsitzen. Insgesamt ergibt sich von 1995 bis 2002 eine Zunahme um ca. 3 % mit einer relativ stabilen Einwohnerzahl bei 600. Zwischenzeitlich fiel die Bevölkerungszahl im Jahre 1998 zwar um ca. 6 % auf 548 EW. Diese Entwicklung in Lohme resultiert dabei weniger aus einem geringeren Bevölkerungsrückgang als er durchschnittlich in der Region vorhanden ist, als vielmehr aus einer fast vollständigen Kompensation durch Zuzüge. Dass dieser Zuzug nicht aus den Gemeinden der Region bzw. des Landkreises (regionale Binnenwanderung) kommt, sondern sich als tatsächlicher Wanderungsgewinn für die Region darstellt, lässt sich anhand der Einwohnermeldestatik der letzten Jahre belegen.

Dies bedeutet, dass in der Gemeinde Lohme bereits ein hoher Bedarf an Zweit- und Alterswohnsitzen nachgefragt und abgedeckt wurde, was dazu führte, dass nur ein geringes Wohnbaupotenziale für die Deckung des klassischen Eigenbedarfes der bereits ansässigen Bevölkerung zur Verfügung stand. Dass der freiwerdende und neu gebaute Wohnbestand nicht vorrangig der Abdeckung des Eigenbedarfes diente, dürfte vorrangig den größeren finanziellen Ressourcen der von außerhalb Zuwandernden geschuldet sein. Eine Entwicklung auf dem Wohnungs- bzw. Grundstücksmarkt, die in allen Küstenorten der Region mehr oder weniger ausgeprägt belegt ist. Hinzu kommt, dass ein großer Teil von potenziellen Standorten für den Wohnungsbau, ob als Baulücke oder neu ausgewiesenes Baugebiet auf Grund der höheren Rendite vorrangig der Errichtung von Ferienwohnungen bzw. Übernachtungskapazitäten zugeführt wurde. Dies deckt sich mit dem der Gemeinde aktuell bekannten Nachfrage an Wohnraum, die insbesondere im preiswerten Segment des Mietwohnungsbaus und von kostengünstigen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser nicht abgedeckt werden kann.

Für den vorliegenden F-Plan kann damit aus der sich in den letzten Jahren stabilisierenden Entwicklung für die vorbereitende Bauleitplanung von einem Bevölkerungsstand von derzeit 600 EW ausgegangen werden. Aus dieser Einwohnerzahl ist der resultierende Eigenbedarf an Wohnbaupotenzial abzuleiten.

Die Gemeinde Lohme verfügte am 31.12.1995 bei 583 EW über einen Bestand von 295 WE (Wohneinheiten) mit durchschnittlich 74 m² WNF (Wohnnutzfläche) und somit über insgesamt ca. 22.000 m² WNF (GRW 95 Gebäude- und Wohnungszählung von 1995). Damit stand der Bevölkerung durchschnittlich ca. 37 m² WNF pro Person zur Verfügung. Nach den aktuellen Angaben ergeben sich zum 31.12.2001 bei 600 EW und 389 WE mit insgesamt 27.700 m² WNF durchschnittlich 75 m² WNF/WE und 46 m² WNF je EW. Damit ist die rein quantitative Abdeckung des Wohnungsbedarfes im Vergleich zum Bundesdurchschnitt in den letzten Jahren mehr als erreicht worden.

Ein weiterer Wohnbaubedarf kann zur Abdeckung der Eigenentwicklung in der Gemeinde Lohme nur in der Differenzierung des Wohnungs- und Grundstücksangebotes gesehen werden. Hier sind vorrangig preisgünstige Mietwohnungen und bezahl-

bare Eigenheimgrundstücke im Zuge der Bauleitplanung bereit zu stellen. Dabei wird der zukünftige Eigenbedarf aus der laufenden Erneuerung und Umwandlung moderat mit jährlich ca. 0,3 % des derzeitigen Wohnbestandes angenommen. Für die Laufzeit des F-Planes ergibt sich in der Summe damit ein Zuwachs von 4,5 % oder 13 WE.

Dass diese Annahme gerechtfertigt ist, zeigt weiterhin die rege Bautätigkeit, die bereits einen großen Teil der ursprünglich vorhandenen Baulücken in Lohme und auch in Hagen geschlossen hat. Auch der Anteil an Geschosswohnungen im Bestand erklärt die nach wie vor anhaltende Nachfrage Einheimischer nach Wohnbaugrundstücken für den Bau von Eigenheimen. Um eine Abwanderung der bauwilligen Einwohner der Gemeinde zu verhindern, muss und will die Gemeinde geeignete Standorte im F-Plan ausweisen und durch entsprechende Bauleitpläne oder Satzungen Baurecht schaffen.

Weiterhin kann man davon ausgehen, dass die neu zu schaffende WNF nicht durch die Sanierung des Bestandes oder den Ausbau von Dachgeschossen realisiert werden kann. Dies ist in dem sehr hohen Grad der Ausnutzung des Bestandes, seines durchschnittlich guten Erhaltungszustandes und der Tatsache von umfangreichen Ausbauten von Ferienwohnungen und –zimmern im Bestand begründet. Damit sind für die Abdeckung des Eigenbedarfes neue Wohnbauflächen mit den vorgenannten, auf den einheimischen Nachfragemarkt an Dauerwohnungen ausgerichteten Zielsetzungen für einen Umfang von 13 WE auszuweisen.

Die Gemeinde Lohme beabsichtigt jedoch nicht ausschließlich die Deckung des Bedarfes eines nicht wechselnden Personenkreises (Dauerwohnungen), sondern auch die Schaffung eines Angebotes zur Befriedigung der Nachfrage zum Kauf von Zweitwohnungen und Altersruhesitzen. Die Erfahrung zeigt dabei, dass in vielen Fällen davon auszugehen ist, dass erstere Wohnform der Vorläufer der zweitgenannten Wohnform ist und sich somit viele Wohnungen, die derzeit als Zweitwohnsitz genutzt werden sich als zukünftige Erstwohnsitze im Alter darstellen. Diese Ausrichtung der gemeindlichen Entwicklung geschieht zum einem um dem im vorgenannten Kapitel beschriebenen Tendenzen der letzten Jahre Rechnung zu tragen und zum anderem, um den Wohnungs- und Grundstücksmarkt für die ortsansässige Bevölkerung zumindest teilweise zu entlasten. Insgesamt ist damit natürlich auch der Wunsch der Gemeinde nach der Stabilisierung einer bestimmten Einwohnerzahl zur Aufrechterhaltung der privaten und öffentlichen Gemeindeökonomie verbunden.

Aus raumordnerischer Sicht sollte diese Absicht unter der Maßgabe, dass sich diese Zweitwohnungen ausgewogen und durchmischt in die Siedlungsflächen einfügen, mitgetragen werden. Durch diese Mischung von Dauer- und Zweitwohnungen soll verhindert werden, dass sich ganze Siedlungsteile herausbilden, die nur saisonal genutzt werden und den Rest des Jahres leerstehen.

Innerhalb der Gemeinde Lohme wird dabei für die Laufzeit des F-Planes von einem Bedarf von ca. 50 WE insgesamt bzw. ca. 3 bis 4 WE jährlich ausgegangen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von derzeit 1,6 Personen bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von ca. 80 Personen, die allerdings nicht dauerhaft in der Gemeinde leben. Für die Flächennutzungsplanung wird von einem Ansatz von jeweils 50 % Zweit- und Alterswohnungen ausgegangen, so dass sich durch diesen Zuzug in Dauerwohnungen die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2016 um 40 Personen erhöhen

wird.

Aus der Entwicklung weiterer touristischer Angebote im Bereich der Beherbergung, der Gastronomie und Dienstleistung wird in der Gemeinde mit zusätzlichen geschaffenen Arbeitsplätzen gerechnet.

„Um einen Vollzeitarbeitsplatz zu schaffen bzw. zu sichern, sind in Vorpommern ca. 750 - 850 (zusätzliche) Übernachtungen nötig (vgl. Pahl 1996).
(...)“

Der Arbeitskräfte- (und damit Einwohner-) Zuzug, den man sich häufig durch neue Beherbergungskapazitäten verspricht, ist sehr vorsichtig zu bewerten. Denn zumeist entstehen gerade im Tourismus nur Teilzeit- bzw. Saisonarbeitsplätze, die dann in der Regel mit lokalen/regionalen Arbeitskräften abgedeckt werden. Zudem belegen die Arbeitsamtsstatistiken, dass trotz steigender Tourismuszahlen die Arbeitslosenquoten nicht dauerhaft sinken.

Lediglich im Falle spezialisierter oder größerer Einrichtungen (Hotellerie, Kur-/Reha-Kliniken u. a.) ist mit nennenswerten Dauerarbeitsplätzen und einem (eventuellen) Zuzug zu rechnen.
(...)“

(KURZGUTACHTEN ZUR TOURISMUS- UND GEMEINDEENTWICKLUNG DER GEMEINDE GLOWE, Dr. Martin Bülow, Kerstin Rönick, Karl Lene Johanson, Greifswald, März 2001)

Für die Laufzeit des F-Planes wird davon ausgegangen, dass der Zuwachs an Arbeitsplätzen ca. 50 beträgt und insgesamt nur zu einem geringen Teil zu einem Zuzug und damit einem weiteren Wohnbaubedarf in der Gemeinde führt. Zum einen werden die neu geschaffenen Arbeitsplätze von bereits in der Gemeinde wohnenden arbeitslosen bzw. arbeitsplatzwechselnden Personen besetzt werden. Darüber hinaus wird ein weiterer Teil der neuen Arbeitsplätze von Arbeitssuchenden aus dem Landkreis in Anspruch genommen werden, so dass hier nur in Ausnahmefällen mit einem Wohnungswechsel zu rechnen ist. Insgesamt wird das aus dem Zuzug auf Grund neuer Arbeitsplätze resultierende Nachfragepotenzial mit ca. 20 % der möglichen neuen Arbeitsplätze eingeschätzt. Das heißt, es ist bei ca. 50 zusätzlichen Arbeitsplätzen im touristischen Bereich von einem Bedarf für ca. 10 WE auszugehen.

Insgesamt hat die Gemeinde für den erwarteten Zuzug für 65 WE (davon 25 für Zweitwohnsitze) Baupotenziale zu schaffen und kann von einer Zunahme der Bevölkerung von derzeit 600 EW um ca. 40 auf ca. 640 EW zum Ende der Laufzeit des F-Planes ausgehen.

4. Landwirtschaft und Tourismus (Gewerbliche Wirtschaft)

4.1. Landwirtschaft

Die Landwirtschaft stellt die älteste Erwerbsquelle der einzelnen Ortschaften dar. Viele dieser Dörfer, heute eher ländlich strukturierte Gemeinde genannt, stellen Gruppensiedlungen oder Sammelsiedlungen dar, welche sich aus einer Gruppe von Hofanlagen gebildet haben. Wir finden die ursprüngliche Form des Weilers (kompakte Form um einen zentralen Platz errichtet) in den Ortsteilen Nipmerow, Nardevitz, Bisdamitz, Blandow, Ranzow und Salsitz. Der Ortsteil Hagen bildete ursprünglich die Form eines Hagenhufendorfes (weit voneinander entfernte Höfe mit einem durchlau-

fenden Grünstreifen (Hufen)). Lohme stellt sich als Gassendorf mit einer Bebauung entlang der Erschließung dar. Alle anderen Siedlungsansätze sind als Einzelhofanlagen einzustufen.

Die Zeit des Mittelalters und die Phase der Agrarreformen prägten wesentlich den Wandel im Dorf und ländlichen Raum. Das Bevölkerungswachstum forderte wirtschaftlichere Anbaumethoden, was zu einer Zusammenlegung kleiner Flächen, zu einer Reduzierung der Hofanlagen sowie zu mehr Industrialisierung führte. Dieser Prozess ging bis zum Ende des 2. Weltkrieges. Zu Zeiten der DDR verloren die Höfe fast schlagartig ihre Bedeutung. Die Landwirtschaft wurde industrialisiert, Flächen wurden zusammengelegt und mit großer Technik bearbeitet, Einzeltierhaltungen wurden von Massentierhaltung abgelöst. Durch den Wegfall der Bedeutung der Höfe verloren auch die Dörfer an sich ihre Funktion. Die Ansiedlung von Wohnbevölkerung und der Ausbau des Tourismus erscheinen oft als einzige Auswege aus dem Zukunftsdilemma. Halten die Zentralisierungsprozesse in Produktion, Handel und Dienstleistungen an, scheint sich ein Schreckensbild für Dörfer, die in peripheren Regionen liegen, ja für ganze ländlich strukturierte Räume, abzuzeichnen.

Das Gemeindegebiet wird in erheblichem Umfang von landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Ackerbauflächen geprägt, von denen ein Teil aus dem Intensivanbau ausgesondert wurde und z. Zt. als Ackerbrache im Initialstadium liegt. Aufgrund der teilweise geringen Bodenwertzahlen ist die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf diesen Flächen unwahrscheinlich, selbst dann, wenn das EG - Bundesprogramm zur Flächenstillegung ausläuft. In welchem Rahmen sich die Bedingungen der AGENDA - 2000 auswirken, vermag heute niemand zu sagen.

Wenn sich an den marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft nichts Wesentliches ändert, ist mit weiteren Stilllegungen zu rechnen.

Den Angaben des Amtes für Landwirtschaft in Stralsund vom 01.10.1998 ist zu entnehmen, dass im Gemeindegebiet mit dem Öko-Hof in Bisdamitz der einzige landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb existiert. Außer dem Öko-Hof befinden sich 2 Nebenerwerbsbetriebe im Gemeindegebiet. Weiterhin bewirtschaften 4 landwirtschaftliche Unternehmen aus Nachbargemeinden teilweise Gemeindeflächen von Lohme. Aus vorgenannten Gründen ist in absehbarer Zeit nicht damit zu rechnen, dass sich die Landwirtschaft wieder zu einem existenzsichernden Standbein entwickeln wird. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass vermehrt Nebenerwerbsbetriebe die landwirtschaftlichen Flächen nutzen werden. Als Beispiele sollen hier die Möglichkeiten von „Ferien auf dem Bauernhof“ und die Betreuung besonderer Personengruppen genannt werden. Auch spricht sich die Gemeinde gegen Massentierhaltungsanlagen aus.

4.2. Tourismus

Die geschichtlichen Umbrüche ließen nicht zu, dass Lohme innerhalb der Region Zentralität erwarb. Im letzten Jahrhundert reihte Lohme sich touristisch unter die ersten Orte Rügens ein. Dies blieb so bis 1914, auch wenn der aufkommende Sandstrand-Tourismus ohne die heutige Automobilität der Entwicklung Abbruch tat.

Nach dem 1. Weltkrieg brach jedoch in ganz Europa der Tourismus ein, die Völker hatten sich zu sehr erschöpft. Selbst in Nizza hatte das berühmte Hotel „Negresco“ geschlossen. So nimmt es nicht wunder, dass die größten und schönsten Hotels von Lohme umgenutzt wurden oder unter mysteriösen Umständen abbrannten. So das Hotel Kurhaus im Schicksalsjahr 1918. Das Strandhotel wurde Kinderferienheim der Stadt Frankfurt/Oder, das Hotel Jenssen wurde Kinderferienheim der Stadt Chemnitz.

Doch schon 1927 zählte Lohme wieder 2 Hotels, 1 Gasthof, 10 Fremdenverkehrsheime, 17 Privatvermietungen und 1 Jugendherberge. Dann jedoch kamen die Weltwirtschaftskrise, der 2. Weltkrieg und hernach das staatlich gelenkte Erholungswesen der DDR, das keine natürliche und eigenständige Entwicklung für Lohme zuließ. Besonders erschwerend für Lohme war die Lage am Rande des DDR - Staatsgebietes.

Aufgrund der exponierten Lage einerseits und der heute wieder hohen Schätzung des Naturtourismus andererseits hat Lohme die besten Entwicklungschancen. Zumal die Mobilität der heutigen Urlauber die Wahl von Alternativen erübrigt. Man kann Natur- und Badetourismus zugleich haben, wobei letzterer auf den Sommer beschränkt ist.

Da sich Lohme schon von seinen Nachbarn topographisch deutlich abgrenzt, ist auch nicht von einer Konfliktsituation mit umliegenden Gemeinden zu rechnen. In Lohme wird es keinen reinen Badetourismus geben, da die örtlichen Gegebenheiten dies nicht zulassen. Vielmehr müssen die besonderen Eigenschaften der Gemeinde hervorgehoben werden. So gilt es Personen oder Gruppen anzuziehen, welche sich vom Seebadgedanken abheben, so die Ruhesuchenden, die Natur erleben wollen oder Bildungsreisende. Für all diese Personen bietet Lohme einen hervorragenden Ausgangspunkt. In diesem Zusammenhang gilt es, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auszubauen, zu erweitern und zu vermarkten. Dazu ist eine bessere gemeinsame Arbeit der Vermieter, des Tourismusvereins, der Gemeinde und sonstiger Einrichtungen geboten, um gemeinsam das Ziel einer besseren und längeren Auslastung der Potentiale zu erreichen. Das Anlegen und Erweitern der Verbindungen von Rad-, Wander- und Reitwegen ist ein deutliches Zeichen in Richtung des sanften Tourismus. Zu Fuß, per Fahrrad oder auf dem Pferd soll den Urlaubern die Schönheit der Landschaft gezeigt werden. Hier bietet vor allem die typische Kulturlandschaft viel Abwechslung sowie auch der nahe liegende Nationalpark.

1998 soll Lohme, nach Ausführungen des Amtes für Wirtschaftsförderung im Landkreis Rügen, die höchste Bettenauslastung der Insel Rügen gehabt haben. Die mangelnde Erwähnung in einschlägigen Statistiken führt sich auf die niedrige Bettenkapazität zurück.

Das regionale RROP Vorpommern sieht in der Gemeinde Lohme einen Tourismusschwerpunktraum, den es unter Beachtung des Schutzes von Natur und Umwelt zu entwickeln gilt. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße gesichert und entwickelt werden. Seinen Belangen ist der Vorrang vor den Belangen anderer Wirtschaftszweige einzuräumen.

Für den Umfang der Bettenkapazität gibt es von der Raumordnung keine Vorgaben. Hier muss jede Gemeinde ihr eigenes Maß finden und somit begründen können.

Durch die Erstellung eines Tourismuskonzeptes kann der Gemeinde die Arbeit deutlich erleichtert werden.

Die Gemeinde Lohme kann auf Grundlage der mit Datum vom 10.02.2003 vom Tourismusverein benannten 693 Betten in 11 Hotels und Pensionen und bei 86 Privatvermietern davon jeweils

- 278 in Ferienwohnungen,
- 119 in Appartements
- 252 in Doppelzimmern,
- 8 in Einzelzimmern,
- 25 in Ferienhäusern
- und 11 in Bungalows
- sowie gem. Betriebskonzeption weiteren 310 Betten auf dem Campingplatz bei Nipmerow (155 Standplätze)

von insgesamt ca. 1.000 Betten im Bestand ausgehen. Vorwiegend existieren damit ca. 435 Betten in Ferienwohnungen und Ferienhäusern (incl. Appartements und Bungalows) gegenüber ca. 260 Betten in Hotels und Pensionen sowie 310 auf dem Campingplatz. Da in den bisherigen Überlegungen der Campingplatz mit lediglich 160 Betten im Bestand geführt wurde, hier jedoch insgesamt 310 derzeit und auch zukünftig zu veranschlagen sind und in den übrigen Segmenten die Kapazitätzzunahmen unverändert bleiben sollen, ist nunmehr ein Ziel von ca. 1.900 Betten angestrebt. Dies bedeutet eine Erhöhung um ca. 900 Betten. Dabei entfallen

- ca. 600 Betten auf die Ferienhäuser „Teufelsberg“
- ca. 120 Hotelbetten auf die Golfakademie Schloß Ranzow
- ca. 100 Betten auf die Ferienhäuser der Golfakademie Schloß Ranzow
- ca. 50 Betten auf sonstige Hotel- und Pensionserweiterungen und Neubauten in der bestehenden Ortslage von Lohme (Mischgebiet) und
- ca. 25 Betten auf den geringfügig möglichen Zuwachs im Bereich der Klein- und Privatvermieter in den übrigen Ortslagen.

Dabei erhöht sich der in Quotient von Bett je EW von 1,7 auf 2,9 B/EW am Ende der Laufzeit des F-Planes.

4.3. Schlussbemerkungen

Insgesamt sind die wirtschaftlichen Aussichten Lohmes als gut anzusehen, wenn eine weitere angemessene touristische Entwicklung Lohmes zugelassen wird.

Hier braucht kein Retortentourismus geschaffen zu werden. Alle Vorzüge der Lage und der schon vorhandenen Möglichkeiten müssen nur einer touristisch sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Es sind zu nennen: das unvergleichlich gut nutzbar gelegene Gelände von Rügen-Radio, das Kinderheim, die leerstehende Kaserne, die Liegenschaft der ehemaligen GUS - Streitkräfte Schloß Ranzow und der Großparkplatz in Hagen.