

18.11. 2004

Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
- 2. Übergeordnete Grundlagen**
 - 2.1 Lage
 - 2.2 Geographische und geologische Grunddaten
 - 2.3 Siedlungsgeschichte
 - 2.4 Denkmalpflege
 - 2.5 Bodendenkmalpflege
 - 2.6 Planerische Einordnung in die Region
- 3. Ziele der Planung**
 - 3.1 Ostseebad Glowe
 - 3.2 Einwohner- und Wohnbauentwicklung
- 4. Siedlungsstruktur**
 - 4.1 Wohnbauflächen
 - 4.2 Sondergebiete Ferienhäuser
 - 4.3 Sondergebiete Hotels und Pensionen
 - 4.4 Sondergebiet Campingplatz
 - 4.5 Sondergebiet Jugendherberge
 - 4.6 Sondergebiet Kur
 - 4.7 Sondergebiet Ortsmittelpunkt
 - 4.8 Sondergebiete Hafen
 - 4.9 Sondergebiete Wochenendhäuser
 - 4.10 Sondergebiet Ferien- und Freizeitpark
 - 4.11 Siedlungen im Außenbereich
- 5. Gemeinbedarfsvorsorge**
 - 5.1 Bestand
 - 5.2 Planung
- 6. Grünflächen, Schutzgebiete, Landwirtschaft und Wald**
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Kurpark
 - 6.3 Öffentliche Grünflächen
 - 6.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 6.5 Gewässer
 - 6.6 Hochwasserschutz
 - 6.7 Landwirtschaft
 - 6.8 Wald

7. Verkehrsinfrastruktur

- 7.1 Klassifizierte Straßen
- 7.2 Ortsumgehung
- 7.3 Gemeindestraßen
- 7.4 Ruhender Verkehr
- 7.5 Öffentlicher Personennahverkehr
- 7.6 Rad- und Wanderwege

8. Ver- und Entsorgung und Rohstoffversorgung

- 8.1 Trinkwasser
- 8.2 Schmutzwasser
- 8.3 Regenwasser
- 8.4 Energie
- 8.5 Abfallentsorgung und Altlasten
- 8.6 Kommunikation
- 8.7 Rohstoffversorgung

9. Flächenbilanz

- 9.1 Flächen der Ortsteile
- 9.2 Zusammenfassung

10. Verfahrensablauf

11. Hinweise

1. Allgemeines

Die Gemeinde Glowe stellt zur Vorbereitung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Realisierung des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde einen Flächennutzungsplan (F-Plan) auf. Der F-Plan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung entsprechend den vorhersehbaren Erfordernissen der Gemeinde unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie sonstiger übergeordneter Planungen in den Grundzügen dar. Die Gemeinde Glowe legt damit ihre städtebaulichen Ziele fest, die sie in den nächsten 10 bis 15 Jahren, also bis ca. 2016 verfolgen will.

Die Gemeinde Glowe beabsichtigt, auf Grund ihrer Lage, der geeigneten natürlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung in der letzten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts den Titel „Ostseebad“ zu erlangen. Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan dafür alle erforderlichen baulich-räumlichen Entwicklungen vorzubereiten und die fachübergreifende Abstimmung dieser Entwicklung mit allen Beteiligten zu gewährleisten.

Die Gemeinde Glowe ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. Dabei beruht die Eignung der Gemeinde als Erholungsort nicht nur auf den natürlichen Gegebenheiten mit dem Ostseestrand und der Schaabe. Für Glowe prägend ist die in der Vergangenheit schon immer auf Fremdenverkehr und Erholung ausgerichtete bauliche Entwicklung. Bis 1990 betrug die Zahl der Gäste in Ferienlagern, auf dem Campingplatz und in Privatunterkünften ca. 9.300 Personen täglich. Hinzu kamen in großem Umfang Tagesgäste, die den Strand, auch nördlich der Ortslage, aufsuchten. Die Gemeinde Glowe sieht in der Stärkung des Tourismus einen wesentlichen Beitrag zu einer wirtschaftlich sicheren Entwicklung der Region.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe hat in Ihrer Sitzung am 30.11.2000 die Neuaufstellung des F-Planes beschlossen. Die Aufstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes, rechtswirksam am 28.10.1994, erfolgte zu einer Zeit, in der einige Einflussgrößen, die üblicherweise einer derartigen Planung zugrunde liegen, noch nicht vollständig bestimmt waren. Für die Gemeinde Glowe betraf dies neben der Einordnung in die Region auch die Änderung von Abgrenzungen von Schutzgebieten für Natur und Landschaft (Meldung von Gebieten nach der europäischen Flora-Fauna-Habitat Richtlinie) sowie den weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur in der Region. Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) wurde 08.09.1998 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt mit Auflagen genehmigt. Des Weiteren trat am 01.01.1998 das neue Bau- und Raumordnungsgesetz in Kraft, das auch für die vorbereitende Bauleitplanung insbesondere in seiner Wirkung im Außenbereich geänderte Rechtsgrundlagen schafft, die bei der Bearbeitung eines F-Planes beachtet werden müssen.

Gesetzliche Grundlagen:

- 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
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

Die vorliegende, am 18.12.2003 abschließend beschlossene, Fassung des Flächennutzungsplanes weist gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bauflächen in etwa gleichem Umfang aus. Im Bereich Baldereck wurden Flächen reduziert und in Polchow erweitert. Im Hauptort selbst kommt es lediglich zu veränderten bzw. präzisierten Ausweisungen der Art der baulichen Nutzung. Für die Neuausweisung von entsprechenden Bauflächen wurde der tatsächliche aktuelle Bedarf ermittelt. Damit enthält der Vorentwurf nur Ausweisungen, die dem Bestand und dem Bedarf an Neubebauung entsprechen. Dies führte jedoch zu keiner wesentlichen Reduzierung von Bauflächen gegenüber dem rechtswirksamen F-Plan.

2. Übergeordnete Grundlagen

2.1 Lage

Die Gemeinde Glowe liegt ca. 17 km nördlich der Kreisstadt des Landkreises Rügen und Mittelzentrums Bergen und ca. 12 km nordwestlich des Untertzentrums Sassnitz an der nördlichen Küste der Insel Rügen. Nachbargemeinden sind innerhalb des Landkreises Rügen im Amt Jasmund die Gemeinde Lohme im Nordosten, die Gemeinde Sagard im Nordosten und Osten und im Amt Wittow die Gemeinde Breege im Nordwesten. Im Süden und Südosten grenzt an das Gemeindegebiet der Große Jasmunder Bodden und im Norden die Ostsee mit der Tromper Wiek an.

Die Gemeinde Glowe bildet zusammen mit den Gemeinden Lohme und Sagard das Amt Jasmund, welches seinen Sitz im ca. 7 km entfernten Sagard hat.

2.2 Geographische und geologische Grunddaten

Das Gemeindegebiet umfasst rund 2.210 ha, von denen ca. 1.150 ha landwirtschaftlich genutzt wird. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt ca. 220 ha und die Waldfläche ca. 410 ha. Die verbleibenden Flächen sind Wasserflächen, Abbauland und Flächen anderer Nutzung (Flächenerhebung nach der Art der tatsächlichen Nutzung).

Die Zahl der Einwohner in den zum Gemeindeterritorium gehörenden Ortschaften Glowe, Weddeort, Ruschwitz, Baldereck, Kampe, Bobbin, Spyker und Polchow betrug 915 am 30.06.2000. (STATISCHES LANDESAMT M-V, div. übergebene Datenblätter, Schwerin, 18.07.2001) Auf den Ort Glowe ohne Ortsteile entfallen dabei 638 Einwohner am 31.12.1999 bzw. 603 Einwohner am 31.12.2000. Die

aktuelle Einwohnerzahl nach Angaben des Amtes Jasmund betrug am 30.09.2002 923 und am 30.09.2003 946.

2.3 Siedlungsgeschichte

Das Alte Fischerdorf „Glowe“ (slawisch glowa = Kopf) wurde bereits im 14. Jh. (1314) das erste Mal erwähnt. Der Name resultierte aus der Lage des Orts, denn zu dieser Zeit existierte noch eine Verbindung zwischen der Ostsee und dem Bodden, welcher jedoch in den folgenden Jahrhunderten (endgültig im 19. Jh.) verlandete. Im Jahre 1892 wurde mit dem Bau der Straße nach Altenkirchen die Abtrennung des Großen Jasmunder Bodden endgültig besiegelt. Im 14. Jh. verkaufte der Rügenfürst Witzlaw III den Ort Glowe sowie auch den Ort Polchow an seine Brüder Dargomar und Herman, später kamen die Orte, wie auch weitere Ortschaften im Gemeindegebiet (Bobbin) unter die Herrschaft von Spyker. Glowe blieb bedingt durch seine Lage in erster Linie ein Fischerdorf, Polchow und Ruschwitz waren überwiegend landwirtschaftlich geprägte Ort. Bobbin erhält seine Entwicklung durch das Kloster in Bergen, in dessen Besitz sich der Ort seit 1250 befand. Er entwickelte sich in den Folgejahren um den Kirchberg herum, später entlang der Straße nach Glowe. Der Charakter des Handwerkerdorfes ist noch bis heute erhalten geblieben.

Ende das 19. Jh. mit der zunehmenden Besucherzahlen entwickelt sich auch in Glowe allmählich das Badewesen. Bis etwa 1930 entstehen in Glowe mehrere Hotels, Pensionen und Logierhäuser. Dabei dehnte sich der Ort in Richtung des heutigen Schaabewaldes aus. Die Schaabe wurde erst in der 2. Hälfte se 19. Jh. gepflanzt, um die Düne zu befestigen. Seit 1927 bilden die Orte Glowe, Bobbin, Ruschwitz und Polchow eine selbstständige Gemeinde. Unter nationalsozialistischer Herrschaft wurde in Glowe ein Projekt begonnen, das sich „Durchstich“ nannte. Dabei wurde versucht, den verlandeten Ostseezugang wieder zu öffnen, um so im Großen Jasmunder Bodden Hafen- und Werftanlagen für die Kriegsmarine zu errichten. Die Arbeiten wurden durch die Niederlage des III. Reiches nicht zu ende geführt.

Die DDR ließ es sich nach dem Krieg nicht nehmen, den angefangenen Bau fortzusetzen. Mit einem großen Heer an Strafgefangenen wurden die Arbeiten wieder aufgenommen. Zur Unterbringung der Gefangenen wurden mehrere Barackensiedlungen errichtet, welche im Volksmund die Bezeichnung A-Lager, B-Lager, usw. erhielten. Von diesen Gebäuden waren noch einige bis in jüngste Zeit erhalten geblieben. Mit dem Arbeiteraufstand am 17. Juni 1953 wurden die Arbeiten eingestellt. Die Unterkünfte wurden durch Volkseigene Betriebe zumeist als Kinderferienlager genutzt. Bis zur politischen Wende in der DDR war Glowe während der Ferienzeiten vor allem ein Ort der Kinderbetreuung.

2.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich einige dem Denkmalschutz unterliegende Objekte bzw. Gebäude, die nachrichtlich in den F-Plan übernommen wurden. Gemäß Denkmalliste des Landkreises Rügen handelt es sich hierbei um folgende Objekte:

1. Glowe
 - Wohnhaus, Alt Glowe 119

- Strandrestaurant „Ostseeperle“, Hauptstraße 65
 - Ehem. Schule, Hauptstraße 88
 - Villa Rosa, Hauptstraße
 - Feuerwehrhaus (Rettungsbootsschuppen ?), Hauptstraße
2. Bobbin
- Pfarrhof mit Wohnhaus, zwei Ställen, Scheune und Garten, Hinter der Kirche 1
 - Kirche und Friedhof mit Umfassungsmauer
- Spyker
- Schloss
- Polchow
- Dorfstraße 2 Katen,

Hinweise:

- Der vorgesehene Denkmalbereich „Dorflege Bobbin“ ist bisher nicht durch die Landrätin verordnet worden und hat somit noch keine Rechtskraft. Die Gemeinde wird die untere Denkmalbehörde auffordern, den Denkmalbereich festzusetzen.
- Aus Maßstabsgründen werden nicht alle aufgeführten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. Objekte in die Planzeichnung übernommen.

2.5 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Gebiet der Gemeinde Glowe sind Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich zum einen um Bodendenkmäler, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt wird.

Zum anderen sind Bodendenkmale vorhanden, deren Veränderung oder Beseitigung gem. § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Bedingungen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreter Baugenehmigungen einzuhalten.

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.6 Planerische Einordnung in die Region

Die Gemeinde Glowe ist gem. Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) dem Mittelzentrum Bergen (ca. 17 km südlich), dem Unterzentrum Sassnitz (ca. 12 km südöstlich) und dem ländlichen Zentralort Sagard (ca. 7 km südöstlich) zugeordnet und verfügt selbst über keine zentralörtliche Funktion. Der Nahbereich des Unterzentrums umfasste dabei mit den Gemeinden Sagard, Glowe, Lietzow und Lohme am 31.12.1995 5.430 Einwohner. Da die Gemeinde Glowe nicht im Ordnungsraum der Oberzentren liegt, handelt es sich gem. Raumkategorie um einen ländlichen Raum.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die regionale Achse Altenkirchen – Glowe – Sassnitz – Binz – Sellin – Göhren. (Landesstraße 30), die an die überregionale Achse [Lübeck – Wismar – Rostock] – Stralsund – Sassnitz – [Skandinavien/Baltikum] (Bundesstraße 96) in Sagard angebunden ist. Die innerregionale Achse ist im Gebiet der Gemeinde Glowe identisch mit der Landesstraße 30 (L 30) und z. T. mit dem von Sassnitz über Lohme und Glowe nach Breege eingetragenen regional bedeutsamen Radweg entlang der L 303 und L 30. Gemäß RROP vollzieht sich der Leistungsaustausch zwischen den Teilräumen entlang der überregionalen Achsen, die unter Nutzung der vorhandenen und auszubauenden Bandinfrastruktur insbesondere zur Entwicklung des ländlichen Raumes durch die regionalen Achsen ergänzt werden.

Damit sind alle städtebaulichen Entwicklungen Glowes einerseits auf die Abdeckung der Bedarfe aus dem vorhandenen und sich entwickelnden Eigenbedarf sowie auf die Erfordernisse der im Folgenden auszuweisenden fachlichen Ziele des RROP auszurichten:

2.6.1 Natur und Landschaft

Große Teile des Gemeindegebietes mit dem Steiluferbereich nördlich Ruschwitz bis zur Gemeindegrenze Lohme, den Waldflächen auf der Schaabe westlich, dem „Roter See“ südwestlich, den tiefgründigen Moorstandorten südlich und dem Naturschutzgebiet Spykerscher See und Mittelsee“ südöstlich der Ortslage Glowe sind als Vorranggebiete für Naturschutz und die übrigen Bereiche der Gemeinde als Vorsorgeraum für Naturschutz im RROP ausgewiesen. Das gesamte Gemeindegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Ausgenommen davon sind die Ortslagen. In den Vorranggebieten ist dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein. Die Vorsorgeräume sind zu sichern und zu schützen, so dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen sind, dass diese Räume in ihrer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

2.6.2 Siedlungswesen

Die in der historischen Entwicklung entstandene dezentrale Siedlungsstruktur ist zur Sicherung der

Entwicklung und Lebensfähigkeit der Ländlichen Räume zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Gemeinden in den Ländlichen Räumen haben die Möglichkeit im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen. Grundsätzliche Ziele der Siedlungsentwicklung sind dabei im Wesentlichen:

- Organischer Vollzug im Einklang mit der Größe, Funktion und Ausstattung der Gemeinde,
- Dimensionierung der Siedlungseinheiten in einer Form, dass sie in die bauliche und sozioökonomischen Struktur integriert werden,
- Der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben,
- Vorrangige Orientierung auf die Innenentwicklung,
- Ausgewogene Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Erholung,
- Ausweisung dort, wo gute Erreichbarkeit auch durch öffentliche Verkehrsmittel gegeben ist,
- Bemessung nach den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und dem finanziellen Leistungsvermögen der Kommune,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes und bestehender landwirtschaftlicher Betriebsorte,
- Integration von Landschaft und Ortsbild prägenden natürlichen Strukturen.

Speziell für das Wohnungswesen sind weiterhin zu benennen:

- Sanierung und Modernisierung des Bestandes zur ausgewogenen Versorgung mit Wohnraum,
- Schaffung eines breit gefächerten Angebotes, in der soziale Mietwohnungen und alters- und behindertengerechte Wohnungen entsprechend berücksichtigt werden,
- Soziale Mischung innerhalb der einzelnen Wohngebiete durch Ausweisung von Flächen für unterschiedliche Wohnungsgrößen und –formen sowie differenzierten Eigentumsformen,
- Die Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen städtebaulich und sozial verträglich gesteuert werden, um die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum nicht zu gefährden.

2.6.3 Wirtschaft

Die Landwirtschaft soll als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft in den ländlichen Räumen erhalten und entwickelt werden, wobei für Glowe insbesondere gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen in Tourismusschwerpunkträumen auf die Pflege und Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft zu richten ist. Die kleine Hochsee- und die Küstenfischerei sollen als leistungsfähiger, vielseitig strukturierter und marktorientierter Zweig der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden. Standorte des produzierenden Gewerbes sind in der Regel zentrale Orte. Standorte für Betriebe des Handwerks, Handels und der privaten Dienstleistungen sind vorrangig zentrale Orte. Jedoch sind insbesondere in Tourismusräumen die für den Fremdenverkehr typischen Dienstleistungsgewerke leistungsfähig zu entwickeln. Es ist darauf hinzuwirken, dass in allen Teilen der Planungsregion eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine räumlich ausgewogene und breit gefächerte Einzelhandelsstruktur erfolgt.

2.6.4 Tourismus und Naherholung

Die Gemeinde Glowe ist flächendeckend als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. In diesen Räumen gelten gem. RROP folgende Ziele:

- Der Tourismus ist als bedeutende Erwerbsquelle der Region angemessen weiterzuentwickeln;

- die Tourismusbranche soll für die Bevölkerung der Region dauerhaft Erwerbsmöglichkeiten bereitstellen.
- Die guten natürlichen Gegebenheiten – reizvolle Landschaften mit weitgehend unverfälschter Natur, geringer Siedlungsdichte und hervorragenden Bade- Wassersportmöglichkeiten – und die durch Land- Forst- und Fischereiwirtschaft geprägte Kulturlandschaft einschließlich ihrer kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten sollen vorrangig für ruhe-, erlebnis- und sportorientierte, landschaftsbezogene Erholungs- und Urlaubsformen genutzt werden
 - Bei Schaffung neuer und Erweiterung bestehender touristischer Kapazitäten ist auch die vorhandene Belastung durch den Tourismus am Standort selbst und im Umland zu berücksichtigen.
 - In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.
 - Die bereits intensiv genutzten Tourismusgebiete sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden. Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung haben Vorrang vor einer quantitativen Ausweitung des Beherbergungsangebotes. Dies gilt besonders für die relativ einwohnerstarken touristischen Zentren mit langer touristischer Tradition. In den stark belasteten bzw. überlasteten Bereichen soll eine rein quantitative Erweiterung des Beherbergungsangebotes unterbleiben.
 - Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturbedingten Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden. Neben den traditionellen Erholungsgebieten sollen weitere geeignete Landschaften einer Erholungsnutzung zugeführt werden.
 - In der Planungsregion soll ein Verbund von Wander- (Land- und Wasserwege), Radwander- Reitwegenetzen einschließlich zugeordneter Raststellen und möglichst an Ortschaften angebundene Erlebnisbereiche geschaffen werden.

Für touristische Anlagen wird weiter aufgeführt:

- Ein attraktives, breites und bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Beherbergungs- und Gaststättenkapazitäten ist für die verschiedenen Zielgruppen zu schaffen.
- Die Ansiedlung von Freizeitwohnungen soll zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Planungsregion beitragen. Die Nutzung dieser Freizeitwohnungen durch einen breiten, ständig wechselnden Personenkreis ist anzustreben. Die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die nicht gewerblich genutzt werden, darf die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigen.
- Freizeitwohnanlagen sollen in der Regel in Zuordnung zu bebauten Ortslagen errichtet werden. Ihre Kapazität und Flächeninanspruchnahme soll in einem angemessenen Verhältnis zur Größe, Ausstattung und infrastrukturellen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Ortes stehen.
- Camping- und Mobilheimplätze sollen zur Entwicklung und Stärkung des Fremdenverkehrs beitragen. In der Regel sollen sie in Zuordnung zu den bebauten Ortslagen errichtet werden. Die Neuordnung bestehender Plätze hat Vorrang vor der Neuausweisung von Standorten.

- Auf Campingplätzen ist ein ausreichend großes Stellplatzangebot für den Durchreiseverkehr und für wechselnde Feriengäste zu gewährleisten. In Tourismusschwerpunkträumen sind reine Dauercampingplätze zu vermeiden.
- Geeignete Standorte für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sind in der Regel die Tourismusschwerpunkträume sowie die Tourismusedwicklungsräume.
- Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen und das Siedlungsgefüge nicht nachhaltig beeinträchtigen. Eine günstige Verkehrsanbindung ist zu gewährleisten.

2.6.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Bereich dieser Ziele des RROV sind für die Entwicklung in Glowe vorrangig eine bedarfsorientierte Neuansiedlung von Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen an geeigneten Standorten zu nennen. Neuansiedlungen sollen schwerpunktmäßig in den anerkannten Kur- und Erholungsorten erfolgen. Die Ausweisung neuer Standorte soll in Abhängigkeit vom Bedarf, von den Indikationen und den gegebenen naturräumlichen und städtebaulichen Bedingungen erfolgen. Die traditionellen Standorte des Kur- und Bäderwesens sind zu erhalten und zu stärken. Die staatlich anerkannten Kur- und Erholungsorte sind dem geforderten Standard gemäß zu entwickeln.

Bedarfsorientiert soll auf die Errichtung von weiteren Jugendherbergen im Landkreis Rügen hingewirkt werden.

2.6.6 Verkehr

Im Ländlichen Raum soll ein angemessenes Mindestangebot, das auch flexible alternative Bedienungsmodelle umfassen kann, die Erreichbarkeit der zentralen Orte gewährleisten. In den Tourismusschwerpunkt- und –entwicklungsräumen sowie auf Strecken, die für ihre Erreichbarkeit Bedeutung haben, ist dem saisonal erhöhtem Verkehrsbedarf Rechnung zu tragen. Die Fähr- und Fahrgastschiffahrt ist bestmöglich einzusetzen.

Kur- und Erholungsgebiete sowie Vorranggebiete Natur und Landschaft sollen nicht durch übermäßige Verkehrsbelastung, insbesondere Durchgangsverkehr, in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. An geeigneten Zugangsstellen zu den Tourismusschwerpunkträumen sollen Auffangparkplätze geschaffen und zu den Nachfragezeiten ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot bereitgestellt werden. Beim Aus- und Neubau von Straßen ist eine weitgehende Schonung und Erhaltung von Natur und Landschaft durch eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden, eine landschaftsgerechte Einbindung sowie Immissionsschutz in Ortslagen zwingend zu gewährleisten. Besonderes Gewicht ist auf die Erhaltung gewachsener Ortsbilder zu legen. Tourismusschwerpunkt- und –entwicklungsräume sollen in ihrem Bestand und Eigenschaften nicht gefährdet oder mehr als notwendig beeinträchtigt werden.

Die Planungsregion Vorpommern soll mit einem Radwegenetz so erschlossen werden, dass dem Bedarf im Fremden-, Freizeit-, Ausbildungs- und Arbeitsverkehr Rechnung getragen und der Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr zum Radverkehr gedient wird.

Die Nutzbarkeit der Seewasserstraßen der Ostsee der Planungsregion ist überwiegend für den regionalen Fährverkehr, die Fahrgastschiffahrt, den Sportbootverkehr und Wasserwandertourismus

zu entwickeln. Die seeseitige Vernetzung der Küstenbadeorte soll weiterentwickelt werden. Fischerhäfen sollen bedarfs- und funktionsgerecht erhalten und ausgebaut werden.

2.6.7 Sonstige technische Infrastruktur und Konversionsflächen

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Richtfunkstrecken Breege - (Glowe) – Blieschow/Mukran und Glowe – Lohme, die nicht beeinträchtigt werden dürfen.

In den ausgewiesenen Vorranggebieten für Trinkwassersicherung im Bereich um Ruschwitz, Baldereck und Bobbin, müssen alle raumbedeutsamen Planungen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.

Die Außen- und Boddenküsten, jeweils mit ihren Schutzanlagen, sind vor nachhaltigen anthropogenen Beeinträchtigungen zu schützen. Bauliche Anlagen dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen errichtet werden. In hochwassergefährdeten Räumen, welche in Glowe den gesamten Bereich westlich der Straße Alt-Glowe/ Fischerweg und die Niederungsbereiche östlich und südlich des Spykerschen Sees ausmachen, sind Küsten- und Uferschutzmaßnahmen planmäßig dort zu ergreifen, wo der Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten vor Hochwasser und Küstenrückgang dies erfordert. Dem Schutz von Menschenleben und Sachwerten ist hier Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft einzuräumen.

In der Gemeinde Glowe existieren zwei Konversionsflächen. Dies sind mit 75,3 ha die Bereiche zwischen östlichem Ortsrand und Weddeort, Spykerschem See und der L 30 im Norden und mit 7,5 ha zwischen Baldereck und Bobbin. In der Regel sollten Konversionsflächen, die nicht an Ortslagen grenzen, zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bereitgestellt werden. Geeignete Flächen sollen für Zwecke des Naturschutzes zur Verfügung gestellt werden. Dementsprechend wurde die Nachnutzung im RROP für die o. g. Bereiche benannt.

3. Ziele der Planung

Die Gemeinde Glowe beabsichtigt, auf Grund ihrer Lage, der geeigneten natürlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung in der letzten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts den Titel „Ostseebad“ zu erlangen. Die Gemeinde Glowe ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. Dabei beruht die Eignung der Gemeinde als Erholungsort nicht nur auf den natürlichen Gegebenheiten mit dem Ostseestrand und der Schaabe. Für Glowe prägend ist die in der Vergangenheit schon immer auf Fremdenverkehr und Erholung ausgerichtete bauliche Entwicklung.

Der Freizeit- und Tourismusbereich wird durch den Handwerks- und Dienstleistungsbereich ergänzt, der die Voraussetzung für die Erfüllung der Aufgaben eines Erholungsortes ist. Die Gemeinde ist daher bestrebt alle Ortslagen entsprechend den aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernissen zu entwickeln. Dabei werden in Glowe als zentralem Ort der Gemeinde neben der Hauptfunktion der touristischen Entwicklung, Wohngebiete in Bestand und Planung ausgewiesen. In den anderen Ortslagen Bobbin und Polchow erfolgt anhand der vorhandenen Nutzungen die Ausweisung von Wohnbauflächen und, nur in Polchow, die Darstellung von Gebieten für Ferien-

wohnungen und Wochenendhäuser. „Auf die ausdrückliche Ausweisung gewerblicher Bauflächen wird mit Blick auf die fremdenverkehrliche Bedeutung der Gemeinde Glowe richtigerweise verzichtet.“ (Amt f. Raumordnung u. Landesplanung Vorpommern, Stellungnahme zum Vorentwurf des F-Plan, Greifswald, 07.10.2002)

Die übrigen Ortsteile Weddeort, Ruschwitz, Baldereck, Kampe, und Spyker sollen im Außenbereich verbleiben. Damit sind dort nur Vorhaben gem. § 35 BauGB möglich. Die typische Struktur dieser Ortsteile kann damit erhalten werden.

Mit dem vorliegenden F-Plan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer klar umgrenzten Ausdehnung um die vorhandenen Ortslagen gesichert und die Zersiedlung der Landschaft vermieden. Für die Belange von Forst- und Landwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz sowie für die landschaftsbezogene Erholung der Bürger werden ausreichend Freiräume gesichert.

3.1 Ostseebad Glowe

Entsprechend den Ausweisungen im RROP Vorpommern und den in Kap. 2.6.4 genannten wesentlichen Zielen dazu soll die Gemeinde Glowe innerhalb des Tourismusschwerpunktgebietes entwickelt werden. Oberstes Ziel ist dabei die Prädikatisierung als „Ostseebad“ gem. der gesetzlichen Bestimmungen zu erlangen.

3.1.1 Grundlagen und bisherige Entwicklung des Tourismus

In vielen Bereichen ergaben sich durch die detaillierten Überlegungen in den Projekten und verbindlichen Bauleitplänen Differenzen zur Darstellung des bisherigen F-Planes. Ebenso lag der Gemeinde bisher keine umfassende Einschätzung zur raumverträglichen Tourismusedwicklung vor. Dies ist mit dem „KURZGUTACHTEN ZUR TOURISMUS- UND GEMEINDEENTWICKLUNG DER GEMEINDE GLOWE“ Dr. Martin Bütow, Kerstin Rönick, Kari Lene Johanson, Greifswald, März 2001 (im Folgenden als Kurzgutachten zitiert) geschehen. Damit liegen, ohne dass ein sicher sinnvoll kurzfristig zu erstellendes Tourismusedwicklungskonzept schon erarbeitet wurde, grundsätzliche Aussagen zur Quantität und Qualität der Entwicklung im touristischen Bereich sowie eine Abschätzung der Raumverträglichkeit der aktuell geplanten Projekte vor.

(...)

„Für die Gemeinde Glowe, ihre einzelnen Standorte bzw. ihre touristischen Betriebe bedeutet dies z.B., dass sehr genau darüber nachgedacht werden muss, ob die Zielstellung, "Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren" anzuziehen, realistisch ist. Aus gutachterlicher Sicht erscheint es sinnvoller, sich auf Kernzielgruppen zu konzentrieren und für diese gemeinsam Infrastruktur, touristische Angebote und ein entsprechendes Marketing zu entwickeln. Wer darüber hinaus in der Gemeinde Urlaub machen möchte, wird ja nicht weggeschickt, sondern ist herzlich willkommen. Doch für alle Zielgruppen alle notwendigen Angebote vorzuhalten ist eine Aufgabe, die weder Glowe allein noch im Verbund mit den anderen nordrügenschen Gemeinden bewältigen kann. Konzentration auf Kernzielgruppen heißt ja nicht zuletzt Konzentration des Mitteleinsatzes - und damit in der Regel bessere Qualität des jeweiligen Angebots und der jeweiligen Vermarktung. Was sich dann meist wieder in einem höheren Kapitalrückfluss (Return on Investment) niederschlägt.

(...)

Auch wenn Rügen an vielen Standorten hervorragende Bedingungen für eine touristische Nutzung bietet, so hat Glowe doch eine vergleichsweise herausragende räumliche Lage innerhalb dieses Standortmusters. Die Spezifik Glowes gründet sich auf drei Standortfaktoren:

- die unmittelbare Lage zwischen Bodden- und Außenküste,
- die Lage am längsten Sandstrand der Insel Rügen ("Tor" zur Schaabe),
- die Lage an der (einzigen) Straße zwischen den beiden meist besuchten Ausflugszielen Rügens (Königsstuhl/Nationalpark Jasmund ↔ Kap Arkona).

Daraus ergeben sich drei (mögliche) touristische "Standbeine" für die Gemeinde:

- Urlaubsgäste (Kurz- und Langzeiturlaub),
- Tagesausflügler (Strand),
- Kurzzeitbesucher (Transit).

Allerdings zeigen sich dabei drei Probleme: Zum einen wird mit dieser besonderen Lage zu wenig geworben (insbesondere was die doppelte Lage am Wasser betrifft, einschließlich des nahezu einmaligen Außenküstenhafens!), zum zweiten werden Tagesausflügler und Kurzbesucher (noch) nicht als Wirtschaftsfaktor, sondern eher als Belastung gesehen, und zum dritten teilt sich Glowe die o.g. Spezifik nahezu identisch mit dem Standort Breege/Juliusruh am Nordende der Schaabe. Die Gemeinde Breege weist dann auch folgerichtig eine ähnliche touristische Struktur (Zielgruppen, Beherbergungseinrichtungen, Angebote etc.) auf wie Glowe, allerdings in einer deutlich höheren Intensität.

(...)

Gegenwärtig zählt Glowe eher zu den kleineren touristischen Standorten auf Rügen, ist aber dennoch als Tourismus-schwerpunktraum im REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM VORPOMMERN ausgewiesen (1998, S. 106 bzw. Karte 9).

Der Anteil von ca. 2,5 % am statistisch erfassten Tourismus relativiert sich nach unten, wenn man Camping einbezieht, da Glowe über keinen Campingplatz mehr verfügt. Doch gerade dieses Segment und die Möglichkeiten der Kindererholung (Ferienlager) prägten den Ort bis 1989/90. Die Gesamtkapazität belief sich auf 6 - 7.000 Betten. Insofern sind sowohl die gegenwärtige Beherbergungs-/Angebotsstruktur als auch die derzeitige touristische Intensität in keiner Weise mit der Situation vor der Wiedervereinigung vergleichbar. Der touristische Strukturwandel, den jeder Standort in Mecklenburg-Vorpommern durchmachen musste, hat in Glowe eher den Charakter eines Zusammenbruchs und eines Neuanfangs als den einer Umstrukturierung oder Umwidmung vorhandener Kapazitäten. Campingplatz, Jugendherberge und Ferienlager (bis auf eines) sind „verschwunden“, dafür ist mit der Kur-Klinik „Königshörn“ ein völlig neues Segment dazugekommen. Der Schwerpunkt des Beherbergungsangebots liegt derzeit im Bereich Ferienhaus/-wohnung/-zimmer mit ca. 38 % aller Gästebetten¹.

Tab. Struktur des Tourismus in der Gemeinde Glowe 1999

Kategorie	Betriebe	Betten	Ankünfte	Übernachtungen	Aufenthaltsdauer (in Tagen)
Hotel	3	192 (219)	7.680	23.040	2 - 3
Hotel garni					
Motel					
Pension	3	131	3.799	11.397	2 - 3
Fe-Haus/FeWo	(142)	424	6.000	60.000	10
Ferienzimmer		56	1.000	10.000	10
Jugendherberge					
Schullandheim					
Sportheim					
Familienferienstätte	1	88			
Reha-Einrichtung	1	318	2743	76.382	27,8
Gesamt (inkl. nichtgewerblicher Vermietung)		1209 (1236)	21.222	180.819	5,6
Gesamt lt. Landesstatistik (nur gewerbl. Betr.)		1024	18.845	140.820	7,4

Quelle: Gemeinde Glowe/Tourismusverein Glowe; Statist. Berichte MV 2000

Die Statistik täuscht in ihrer Gesamtheit allerdings einen (touristischen) Stand vor, der in der Realität so nicht stimmt. Die Rehaklinik, die in der hier betriebenen Form 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), darf genau genommen bei der Interpretation der Daten nicht berücksichtigt werden. Damit reduzieren sich aber die "echten" touristischen Werte z. T. erheblich: Betten um 31 %, Ankünfte um 15 %, Übernachtungen um 54 % (!) und die Auslastung von (überdurchschnittlichen) 38 % auf 25 % (alles bezogen auf gewerbliche Vermietung). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der "echten" Touristen beträgt dann 4 Tage, also 1,4 Tage (!) weniger als bei der üblichen Gesamtrechnung.

Die Entwicklung nach dem Einbruch der ersten Nach-Wende-Jahre ist durchaus positiv zu werten. Dies gilt besonders für den „normalen“ Tourismus, d.h. wenn man (s. o.) den Einzelstandort Königshörn aus der Betrachtung heraus nimmt. Die mit der Gesundheitsreform verbundenen Veränderungen bzw. Verunsicherungen dürften der Hauptgrund für die leicht rückläufigen Gesamtzahlen in den Jahren 1997 und 1998 sein. Ansonsten zeigt die Kurve bei den Ankünften und Übernachtungen (noch) nach oben. Allerdings muss auch hier angemerkt werden, dass Glowe hinter den Wachstumsraten der Vergleichsorte zurück liegt: Bei den Ankünften hat Glowe von 1996 bis 1999 nur 12 % zugelegt, während die beiden Nachbargemeinden 30 – 34 % Wachstum vorweisen können (Binz im selben Zeitraum sogar 61 % !). Ähnlich ist das Bild bei den Übernachtungen: Weist Glowe hier nur 8% für den genannten Zeitraum auf, so kann Breege auf über 50 % Steigerung verweisen – Lohme allerdings nur auf 2 % (Binz wieder weit über 60 %)."

3.1.2 Zukünftige Tourismusentwicklung

Das zuvor genannte Kurzgutachten kommt in der abschließenden Betrachtung zu folgenden zusammenfassenden Aussagen:

„Die Entwicklungspotenziale der Gemeinde Glowe liegen im Tourismus und in daran angelagerten Dienstleistungen. Doch auch der primäre Wirtschaftssektor (Landwirtschaft, Fischerei) kann als Potenzial stärker genutzt werden (z.B. über Direktvermarktung, Schnupper-/ Mitmachangebote).

Die regionale Tourismusentwicklung wirkt sich eher indirekt auf die Entwicklung in Glowe aus (z.B. über höheres Verkehrsaufkommen/mehr Tagesbesucher). Ein direkte Konkurrenzsituation könnte nur mit Breege/Juliusruh entstehen. Die anderen Entwicklungen im Umfeld wirken eher positiv als Ergänzung/Abrundung des regionalen Angebots (z.B. Neddeseitz).

Die Größenordnung der angedachten touristischen Planungen scheint verkraftbar, jedoch sollten die Planungen inhaltlich präzisiert (Nischenstrategien) bzw. in ihrer Ausrichtung verändert werden (Buna-Lager – Ferien- und Freizeitpark), um Unwirtschaftlichkeit bzw. eine zu starke Abhängigkeit von einem Beherbergungssegment zu vermeiden.

Eine Tourismusintensität von 1 : 3 läge zwar "nur" bei etwa der Hälfte des Vor-Wende-Wertes und scheint bei der Gesamtstruktur (Einwohnerzahl, Fläche) des Ortes Glowe noch verträglich. Dennoch sollte diese Grenze nicht überschritten werden, um die neuen Werte des Ortes nicht zu zerstören (Ruhe, Naturnähe). Eher sollte diese Struktur durch Einbeziehung entsprechender Freiflächengestaltung auch bei Kapazitätserweiterungen betont werden.

Der Ort Glowe sollte sich eher als "Puzzle" - Teil im Gefüge der nördlichsten Tourismusorte verstehen denn als eigenständiges Highlight. Die Schwerpunkte sollten auf den Badetourismus (Hauptsaison; sowohl Urlaubs- als auch Tagestourismus), auf interessante Nischen (Nebensaison; Jugend, Senioren, Gesundheit, ggf. Behinderte) sowie auf Kooperation/gemeinsame Vermarktung mit den Nachbargemeinden gelegt werden.

(...)

Die Zunahme von Dauerarbeitsplätzen und ein damit verbundener (deutlicher) Zuzug von Einwohnern ist eher skeptisch zu bewerten. Die geplanten Vorhaben erscheinen bis auf die Hotelanlage wenig arbeitskräfteintensiv und könnten möglicherweise aus dem regionalen Arbeitskräftemarkt bedient werden, was eher zu Arbeitspendlern als zu Umsiedlungen führen dürfte."

Im Einzelnen ergeben sich für die vorbereitende Bauleitplanung folgende Grundlagen, die im vorliegenden Plan mit entsprechenden Darstellungen und in den weiteren Kapiteln inhaltlich und kapazitätsmäßig erläutert werden.

Ziel der Gemeinde ist es die vor genannte Verhältniszahl von 3 Betten je Einwohner zu erreichen und dabei primär das Ziel eines Familienbades, d. h. ausgerichtet auf einen überwiegenden Anteil Ferienwohnungen, zu verfolgen. Dieses Beherbergungsangebot soll durch eine deutliche Zunahme der Betten in Hotels und Pensionen sowie dem Segment der Jugendherberge ergänzt werden. Insgesamt soll damit das Potenzial an Gästen angesprochen werden, die bereits vor 1990 Glowe als Urlaubsort für Kinder- und Jugendferien in größeren Anlagen oder auf dem Zeltplatz erlebt haben und jetzt mit geänderten Ansprüchen die unterschiedlichsten Formen von Ferienwohnungen nachfragen. Dabei soll das Angebot der Wohnungsarten breit variieren zwischen kleinen Appartements über kompakte Wohnanlagen und „geschlossenen“ Ferienparks bis hin zu großzügigen Ferienhäusern und –grundstücke, wie sie eher in Dänemark zu finden sind.

Als Basiszahl für den Bestand wird gem. Tabelle im Kap. 3.1.1 eine Bettenzahl von 880 (1.200 erfasste Betten abzüglich Rehaklinik) angenommen. Angestrebt werden 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

Um das ermittelte angestrebte **neue Bettenpotenzial von 2.320** abzudecken, hält die Gemeinde folgendes Flächenpotenzial (vgl. Kap. 4.2 bis 4.5) bereit:

- 108 ha. bestehende Siedlungsflächen innerhalb des § 34 BauGB mit einem Potenzial von ca. **55 Betten** in 18 neuen FeWE (Wohnungspotenzialermittlung analog Kap. 4.1.1)
- 15,0 ha. neu ausgewiesene Sondergebietsflächen mit einem Potenzial von **1.100 Betten** in ca. 298 neuen FeWE
- innerhalb der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 2 „Strandpromenade“, 8 „Rügenradio“ und 10.1 „Waldpensionen“ sowie im Bereich Baldereck ein Potenzial für **825 Betten** in Hotels und Pensionen,
- **250 Betten** auf ca. 3,0 ha neu ausgewiesene Sonderbaufläche im Anschluss an die vorhandene Kurklinik
- nördlich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Süßling“ ein Potenzial für 150 Betten in einer Jugendherberge

3.2 Einwohner- und Wohnbauentwicklung

3.2.1 Eigenbedarf

Die Einwohner (EW)- und Wohneinheiten (WE) -entwicklung stellt sich für die Gemeinde Glowe dabei für folgende Stichdaten (31.12), durch das Statistische Landesamt dokumentiert, wie folgt dar:

Jahr	EW	WE	EW/WE	Zuzüge	Fortzüge
1980	*				
1990	*				
1995	926	436	2,12	43	51
1996	948	496	1,91	67	35
1997	956	500	1,91	54	41
1998	917	523	1,75	34	68
1999	919	531	1,73	66	60
2000	915**	536	1,71		
2001	884**				
2002	923**				
2003	946**	(107 WE zusätzlich als Zweitwohnsitz gemeldet)			

* Angaben der Amtsverwaltung / Gemeinde

** Stand 30.09. Angaben der Amtsverwaltung / Gemeinde

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 Glowe gibt es bereits gegen die vorgenannte regionale Tendenz wirkende Entwicklungen aus der Neuansiedlung von Arbeitsplätzen im touristischen Bereich und der Kurklinik, sowie durch den Zuzug aus der Nachfrage von attraktiven Zweit- und Alterswohnsitzen. Insgesamt ergibt sich von 1995 bis 2003 kein Rückgang. Zwischenzeitlich stieg die Bevölkerungszahl im Jahre 1997 sogar um ca. 3 % auf 956 EW. Diese Entwicklung in Glowe resultiert dabei weniger aus einem geringeren Bevölkerungsrückgang als er durchschnittlich in der Region vorhanden ist, als vielmehr aus einer fast vollständigen Kompensation durch Zuzüge. So sind bspw. für Glowe allein im Jahr 1990 für ca. 7 % der EW Zuzüge (66) und

Fortzüge (60) belegt. 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 Einwohnermeldestatistik der letzten Jahre belegen.

Dies bedeutet, dass in der Gemeinde Glowe bereits ein hoher Bedarf an Zweit- und Alterswohnsitzen nachgefragt und abgedeckt wurde, was dazu führte, dass nur ein sehr geringes Wohnbaupotential 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 diene, 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 Ferienhausgebieten zugeführt wurde. Dies deckt sich mit der 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 rund 920 EW ausgegangen werden. Aus dieser Einwohnerzahl ist der resultierende Eigenbedarf an Wohnbaupotenzial abzuleiten.

Die Gemeinde Glowe verfügte am 31.12.1995 bei 926 EW über einen Bestand von 436 WE (Wohneinheiten) mit durchschnittlich 79 m² WNF (Wohnnutzfläche) und somit über insgesamt ca. 34.400 m² WNF (GRW 95 Gebäude- und Wohnungszählung von 1995). Der Leerstand betrug mit 28 WE ca. 7 (6) %. Damit stand der Bevölkerung durchschnittlich ca. 37,1 m² WNF pro Person zur Verfügung. So ergaben sich zum 31.12.2000 bei 915 EW und 536 WE mit insgesamt 40.200 m² WNF durchschnittlich 75 m² WNF/WE und 44,9 m² WNF je EW. Damit ist die rein quantitative Abdeckung des Wohnungsbedarfes im Vergleich zum Bundesdurchschnitt in den letzten Jahren erreicht worden.

Ein weiterer Wohnbaubedarf kann zur Abdeckung der Eigenentwicklung in der Gemeinde Glowe nur in der Differenzierung des Wohnungs- und Grundstücksangebotes gesehen werden. Hier sind vorrangig preisgünstige Mietwohnungen und bezahlbare 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 25 WE.

Dass diese Annahme gerechtfertigt ist, zeigt weiterhin die rege Bautätigkeit, die bereits einen großen Teil der ursprünglich vorhandenen Baulücken in Glowe und Polchow 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 25 WE auszuweisen.

3.2.2 Zuzug

Die Gemeinde Glowe 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 einen um den im vorgenannten Kapitel beschriebenen Tendenzen der letzten Jahre Rechnung zu tragen und zum anderen, 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 Glowe wird dabei für die Laufzeit des F-Planes von einem Bedarf von 135 WE insgesamt bzw. ca. 9 WE jährlich ausgegangen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,7 Personen bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von ca. 230 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 115 Personen erhöhen wird.

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

„Um einen Vollzeitarbeitsplatz zu schaffen bzw. zu sichern, sind in Vorpommern ca. 750 - 850 (zusätzliche) Übernachtungen nötig (vgl. Pahl 1996). Der gewerbliche Bereich des Tourismus dürfte damit derzeit in Glowe ca. 130 - 150 Vollzeitarbeitsplätze sichern. Darin sind allerdings auch rechnerisch alle Saisonarbeitsplätze aufsummiert.

(...)

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.ä.) ist mit nennenswerten Dauerarbeitsplätzen und einem (eventuellen) Zuzug zu rechnen. Dies beträfe in Glowe nur das Hotelprojekt auf dem Gelände „Rügen-Radio“.

(...)

Ein Zuwachs an touristischen Einrichtungen in der geplanten Größenordnung könnte somit einen Arbeitsplatzzuwachs in der bisherigen Größenordnung bringen, möglicherweise leicht darüber. Dies ist bei knapp 1.000 Einwohnern für die Gemeinde eine erhebliche wirtschaftliche und soziale Größe.“ (KURZGUTACHTEN ZUR TOURISMUS- UND GEMEINDE-ENTWICKLUNG DER GEMEINDE GLOWE, Dr. Martin Bütow, Kerstin Rönick, Kari Lene Johanson, Greifswald, März 2001)

Für die Laufzeit des F-Planes wird ebenfalls davon ausgegangen, dass der zuvor prognostizierte Zuwachs an Arbeitsplätzen nur zu einem geringem 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. 150 zusätzlichen Arbeitsplätzen im touristischen Bereich von einem Bedarf für ca. 30 WE auszugehen.

Insgesamt hat die Gemeinde für den erwarteten Zuzug für 165 WE (davon 68 für Zweitwohnsitze) Baupotenziale zu schaffen und kann von einer Zunahme der Bevölkerung von derzeit 923 EW um ca. 167 auf ca. 1.085 EW zum Ende der Laufzeit des F-Planes ausgehen.

„Die Gemeinde Glowe hat planerisch bisher die bauliche Entwicklung des Hauptortes priorisiert. Raumordnerisch bestätigte Bauleitplanungen zur Wohnbaulandausweisung räumen der Gemeinde dabei einen großzügigen Entwicklungsspielraum ein. Unter Hinweis auf siedlungsstrukturelle Grundsätze sollte die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Zuwachsgröße von insgesamt 190 WE (davon 165 WE Zweitwohnungen/Altersruhesitze) nicht weiter ausgereizt werden.“ (Amt f. Raumordnung u. Landesplanung Vorpommern, Stellungnahme zum Vorentwurf des F-Plan, Greifswald, 07.10.2002)

4. Siedlungsstruktur

Innerhalb der Gemeinde existieren mit Stand vom März 2003 folgende verbindliche Bauleitpläne:

- **Bebauungsplan Nr. 1 „Am Wald“**
Reines Wohngebiet; rechtskräftig seit 22.06.1994.
- **Bebauungsplan Nr. 2 „Strandpromenade“**
Sondergebiete „Hotel/Pension/Läden“, „Strandversorgung“ u. „Restaurant/Cafe“ sowie allgemeine Wohngebiete; Satzungsbeschluss 17.01. 2002.
- **Bebauungsplan Nr. 2.1 „Ortsmittelpunkt“**
Sondergebiet „Ortsmittelpunkt“, reine und allgemeine Wohngebiete u. Gemeinbedarfsflächen; Genehmigung 31.12.2003

- **Bebauungsplan Nr. 5 „Am Süßling“**
Sondergebiet Ferienhaus, Reines Wohngebiet und allgemeine Wohngebiete; Satzungsbeschluss vom 23.10.2003
- **Bebauungsplan Nr. 6.1 „Königshörn“ (Kurklinik)**
Sondergebiet „Kur“; Entwurfsauslegung 11.1999.
- **Bebauungsplan Nr. 8. „Rügenradio“**
Sondergebiet Hotel; Vorentwurf von 07.2001.
- **Bebauungsplan Nr. 10.1 „Waldpensionen 1“**
Sondergebiet „gewerblicher Fremdenverkehr“ u. allgemeine Wohngebiete; Abwägung erfolgte 02.1999.
- **Bebauungsplan Nr. 11.1 „Wittower Heide“**
Sondergebiet Ferienhaus; Rechtskräftig seit 18.10.2003
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Schlosshotel Spyker“**
Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“; Entwurf vom 12.1999.

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Siedlung Weddeort-Alt Glowe“**
Ferienwohnungen u. allgemeine Wohnungen; Entwurf von 03.2000.
- **Bebauungsplan Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“**
Sondergebiet „Ferienwohnungen“ und „Ferien- und Freizeitpark“; Satzungsbeschluss 23.10.2003

Darüber hinaus existieren Aufstellungsbeschlüsse und nicht mehr weiterverfolgte Entwürfe von verbindlichen Bauleitplänen für folgende Bereiche:

- „Ehemalige Jugendherberge“ (B-Plan 10.2 bzw. V.- u. E.-Plan 3) und „Ehemaliges Buna-Lager“; hier ist es in Folge des abgeschlossenen Raumordnungsverfahrens zur Aufstellung des o. g. B-Planes für den „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ gekommen.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6

Satzungen nach § 34 BauGB über die Abrundung von Ortsteilen existieren in der Gemeinde Glowe nicht. In der Ortslage Bobbin wurde ein Sanierungsgebiet nach BauGB ausgewiesen und der Ortsteil Polchow wurde in das Dorfneuerungsprogramm aufgenommen.

Für den Bereich des ehemaligen Buna-Lagers und der ehemaligen Jugendherberge wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, welches mit der Landesplanerischen Beurteilung vom 16.09.2002 abgeschlossen wurde und seiner Berücksichtigung im o. g. B-Plan fand.

4.1 Wohnbauflächen

Generell wird zur Stärkung des Hauptortes und in Übereinstimmung mit dem in Kap. 2.6.2 auszugsweise aufgeführten Ziel des RROP die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auf Glowe beschränkt. In den anderen Ortsteilen erfolgt lediglich die Ergänzung des Bestandes, die ggf. durch

entsprechende Satzungen nach § 34 BauGB zu präzisieren ist. Eine Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen mit Wohnbauanteilen erfolgt in den Ortslagen Bobbin und Polchow nicht.

Die vorbereitende Bauleitplanung geht bei der Ermittlung des zu schaffenden Wohnungsbaupotenzials normalerweise von durchschnittlichen städtebaulichen Kennziffern aus. Für Glowe existieren für die neu zu besiedelnden bzw. umzunutzenden Wohnbauflächen bereits weitgehende Vorüberlegungen, so dass die anzunehmende Dichte von ca. 16 bis 48 WE/ha jeweils differenziert beachtet wird. Die kalkulatorische Einwohnerzahl wird in der Gemeinde Glowe aufgrund der sich seit Mitte der 90er Jahre stabilisierten durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit unverändert 1,7 EW je WE angenommen.

Um das in Kap. 3.2 ermittelte Wohnbaupotential von **190 WE** (25 WE Eigenbedarf aus dem Bestand, 135 WE Zuzug für Zweit- und Alterswohnungen und 30 WE Zuzug aus neuen Arbeitsplätzen) abzudecken, hält die Gemeinde folgendes Flächenpotential bereit:

- 108 ha bestehende Siedlungsfläche (W) für ca. **18 Wohnungen** als Lückenbebauung im Rahmen des § 34 BauGB,
- 1,2 ha der seit 22.06.1994 rechtskräftig aufgewiesenen Wohnbaufläche (W) des Wohngebietes „Am Wald“ (B-Plan Nr. 1) in Glowe für **19 Wohnungen**,
- ca. 1 ha bereits vorhandene, aber mit dem B-Plan Ortsmitte überplanten, Wohnbauflächen für **acht Wohnungen**,
- 7,9 ha neue Wohnbauflächen (W) für die sich zurzeit einerseits B-Pläne im Verfahren befinden bzw. für die andererseits im Rahmen des vorliegenden F-Planes neue B-Pläne aufzustellen sind für ca. **122 Wohnungen**.

4.1.1 Lückenschließung innerhalb der Ortslagen

In den vorhandenen Ortslagen, ausgewiesen als Wohnbauflächen (W) ist nur eine geringe Verdichtung möglich, die anhand der bereits hohen Bestandsdichte, der vorhandenen Baulücken und der gem. § 34 BauGB möglichen Ausnutzung dieser ermittelt wird. Insgesamt ist dabei zu beachten, dass diese Wohnbaupotenziale nur bedingt innerhalb der Laufzeit des F-Planes ausgeschöpft werden. Es handelt sich hierbei weitestgehend um noch genutzte private Gartengrundstücke, die erfahrungsgemäß erst bei Besitzerwechsel (Verkauf, Erbfall) als Baugrundstück zur Verfügung stehen. Dieses Potenzial wird daher auch innerhalb der Laufzeit des F-Planes nicht vollständig ausgeschöpft werden können.

- **Glowe**

Baulücken für acht neue Gebäude innerhalb des Bestandes von ca. 23 ha Wohnbauflächen (W). Hierbei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass von diesen verbleibenden Baulücken sich einige unmittelbar an der stark befahrenen L 30 befinden. Die Attraktivität dieser Bereiche ist als eher gering einzuschätzen und eine zeitnahe Lückenschließung ist daher nur zum Teil zu erwarten.

- **Bobbin**

Baulücken für vier neue Gebäude innerhalb 2,8 ha Wohnbauflächen.

- **Polchow**
Baulücken für zwölf neue Gebäude innerhalb 14,8 ha Wohnbauflächen.

Für die vorgenannten 24 Baulücken kann von einem durchschnittlichem Potential von 1,5 WE je Gebäude ausgegangen werden. Diese 36 WE sind aber nur zur Hälfte (18 WE) dem Wohnbaupotential zuzuordnen, da hier im § 34 BauGB entsprechend der bisherigen Entwicklung in dem gleichen Verhältnis auch von der Errichtung von Ferienwohnungen ausgegangen werden muss.

4.1.2 Wohngebietsausweisungen

Für die neu geplanten bzw. derzeit im B-Planverfahren befindlichen Wohnbauflächen (W) werden nach angestrebtem Siedlungscharakter und den bereits konkretisierten Festsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne 15,8 bis 48,6 WE/ha angenommen. Durchschnittlich ergibt sich ein Wert von 32 WE/ha bzw. 54 EW/ha.

- **Wohngebiet „Am Wald“ B-Plan 1**
(19 WE auf 1,2 ha)
Das seit 1994 fertiggestellte Wohngebiet ist bis auf 19 von 46 Parzellen bereits bebaut.
- **Wohngebiet „Am Süßling“ B-Plan 5**
(87 WE auf 4,1 ha WA und WR)
Insgesamt wird ein Potential von 87 Wohnungen, davon 45 Wohneinheiten (WE) im WA bei 1,2 WE je parzelliertem Grundstück in Einzel- und Doppelhäusern, 26 WE im betreutem Wohnen bei ca. 100 m² BGF je WE und 16 WE im WR bei 1 WE je parzellierten Grundstück in Einzelhäusern ermöglicht.
- **Wohngebiet „Ortsmitte“ B-Plan Nr. 2.1**
(25 WE auf 1,3 ha Neuausweisung u. acht WE im bebauten Bereich)
Im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Ortsmittelpunkt“ können ca. 22 bis 28 Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Sofern hier keine Doppelhäuser errichtet werden, verbleibt ein Potential von 22 Wohneinheiten. Die Grundstücke sind für Einzelhäuser ca. 500 und für Doppelhäuser ca. 360 m² groß. Im überwiegend bereits bebauten östlichen Teil existiert derzeit ein Potenzial von ca. acht weiteren WE in Einzel- und Doppelhäusern.
- **Erweiterung „Alt Glowe“**
(15 WE auf 1,5 ha)
Wie im Kap. 3.2.1 ausgeführt, muss die Gemeinde, um eine Abwanderung der bauwilligen Einwohner zu verhindern, geeignete Standorte auch für preisgünstige Eigenheimgrundstücke im F-Plan ausweisen und durch entsprechende Bauleitpläne oder Satzungen Baurecht schaffen. Bei der hier dargestellten Fläche handelt es sich um die einzige Neuausweisung von Wohnbauflächen für die noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Hier besteht, im Gegensatz zu den vorgenannten Wohnbaupotenzialen, somit noch die Möglichkeit steuernd einzugreifen und dieses Potenzial direkt über die Gemeinde (z. B. Einheimischenmodell) ausschließlich der mittelfristigen Abdeckung des Eigenbedarfes zuzuführen.

Neue Wohnbaupotentiale innerhalb der weiteren verbindlichen Bauleitpläne

- Bebauungsplan Nr. 2 „Strandpromenade“: Aufgrund der hohen vorhandenen Verdichtung in den festgesetzten Wohngebieten und der Betriebsgebundenheit von Wohnungen in den Sondergebieten ist ein Potenzial von maximal **sechs neuen WE** anzusetzen
- Bebauungsplan Nr. 6.1 „Königshörn“: Neben der Kurklinik beinhaltet der Plan ein Potenzial von **sechs neuen WE**

Am Ende des Planungszeitraumes kann in Glowe durch die Verdichtung und Sanierung des Bestandes sowie durch die sinnvolle Ergänzung der Ortslagen die erforderliche Anzahl von 190 Wohnungen (davon 68 Zweitwohnungen) zur Abdeckung des Eigenbedarfes und des beabsichtigten Zuzugs mit ca. 167 Wohnungen annähernd gesichert werden.

4.2 Sondergebiet Ferienhäuser (SO₁)

Die vorbereitende Bauleitplanung geht bei der Ermittlung des zur städtebaulichen, wirtschaftlichen und raumordnerischen Beurteilung relevanten Bettenpotenzials von Ferienwohneinheiten (FeWE) in zusammenhängenden Anlagen von Ferienhäusern und sonstigen Ferienwohnungen von durchschnittlichen städtebaulichen Kennziffern aus. Sie wird für die Gemeinde Glowe mit 20 m² Bruttogeschossfläche je Bett (BGF/B) angesetzt. Die Anzahl der möglichen FeWE ist dabei weniger entscheidend, da diese eine breite Angebotspalette von Ferienappartements für zwei Personen bis hin zu Ferienhäusern für acht bis zehn Personen umfasst. Weiterhin wird damit die Anzahl der Betten (B) in FeWE mit den Kapazitätsangaben der sonstigen Beherbergungsangebote (Ferienzimmer, Hotel, Pension, Familienferienstätte, Jugendherberge, Zeltplatz) unmittelbar vergleichbar. So liegt z. B. ein Appartement für zwei Personen und durchschnittlich 40 m² Nutzfläche (NF) bei 20 m²/B, während die durchschnittliche Ferienwohnung für 4 Personen mit 65 bis 70 m² 17 m²/B entspricht und ein Ferienhaus für acht bis zehn Personen und 120 m² über 12 bis 15 m²/B verfügt. Der durchschnittliche Bedarf an Wohnnutzfläche je Gast und damit je Bett wird daher mit 17 m² angenommen. Zu diesem Wert sind ca. 15 % Fläche für Konstruktion und Nebenräume hinzuzurechnen, so dass je Bett die o. g. 20 m² Bruttogeschossfläche (BGF) erforderlich sind.

Unter der weiteren Annahme, dass die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesenen Sondergebiete für Ferienhäuser einen 30%tigen Anteil von im B-Plan noch zu bestimmenden Erschließungsflächen, Grün- und Funktionsflächen (Straßen, Spielplätze, Abstandsgrün, Gemeinschaftsbereiche, Rezeption, Sportbereiche, Gastronomie, etc) beinhalten, verbleiben somit 7.000 m² Nettobauland je ha. Sondergebiet. Der angestrebte großzügige Charakter dieser Anlagen mit ausreichend großen Freiflächen kann bei einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgeschrieben werden, so dass wiederum je ha Ausweisung im F-Plan eine BGF von 1.750 m² und damit ein Potenzial von ca. 90 Betten/ha herangezogen werden kann. In der verbindlichen Bauleitplanung kann dann durch geeignete Festsetzungen der entscheidende Wert der Betten/ha auch bei einer individuell anderen GFZ eingehalten werden. Wo bereits die verbindliche Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen hat, wird im Folgenden mit den dort festgesetzten Kapazitäten gerechnet. Die kalkulatorische Bettenzahl je FeWE wird in der Gemeinde Glowe dabei mit drei angenommen.

Um die in Kap. 3.1.2 angestrebte Beherbergungsquantität von ca. **1.100 zusätzlichen Betten** in

Ferienwohnungen und Ferienhäuser zu sichern, hält die Gemeinde folgende Flächenpotentiale bereit:

- 108 ha. bestehende Siedlungsflächen innerhalb des § 34 BauGB mit einem Potenzial von ca. **55 Betten** in 18 neuen FeWE (Wohnungspotenzialermittlung analog Kap. 4.1.1)
- 15 ha. neu ausgewiesene Sondergebietsflächen mit einem Potenzial von **1.046 Betten** in ca. 298 neuen FeWE

4.2.1 Ferienhausgebiet im „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ (ehemaliges Bunalager, bisher „Wittower Heide I“)

Hier erfolgte im Rahmen der Landesplanerischen Beurteilung des Raumordnungsverfahrens die Ansiedlung von **500 Betten** in ca. 125 FeWE auf 9,6 ha. Fläche. Hinzu kommen die Flächen von ca. 2,6 ha Sondergebiet „Freizeit- und Ferienpark“ für die Verwaltung, Infrastruktur und Versorgung der Anlage gem. § 11 BauNVO und weiteren 25 FeWE mit **100 Betten**. Hier ist somit insgesamt die Errichtung eines „geschlossenen“ Ferienparks mit **600 Betten** in freistehenden eingeschossigen Ferienhäusern auf ca. 12,3 ha geplant.

4.2.2 Ferienhausgebiet „Wittower Heide II“ (Gelände der Uni Potsdam bzw. des Landes Brandenburg)

Hier erfolgt voraussichtlich die Ansiedlung von ca. **110 Betten** in ca. 36 FeWE auf den 1,2 ha Flächen, die bisher als institutionsgebundenes Ferienlager genutzt wurden.

4.2.3 Ferienhausgebiet „Wittower Heide III“ (Bestand zwischen ehemaliger Jugendherberge und Ortsrand)

In diesem Bereich soll der Bestand an kleinteiligen Ferienhausgrundstücken mit vielfältigem Eigentümer erhalten bleiben, so dass hier keine Kapazitätserweiterung erfolgt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 11.1 für Ferienhausgebiet „Wittower Heide“ mit einer Überplanung für ca. 6 Ferienhäuser ist parallel in Aufstellung.

4.2.5 Ferienhausgebiet „Am Süßling“ B-Plan 5

Dabei wird es bei der Bestandsüberplanung mit ca. 45 Häuser nicht zu einer nennenswerten Erweiterung der Bettenkapazität gegenüber der bisherigen Planung (40 Häuser Bestand und 40 Häuser Erweiterung) in diesem Beherbergungssegment kommen. Bisher waren hier in der Summe 240 Betten geplant und zukünftig werden es ca. 250 Betten sein.

4.2.6 Ferienhausgebiet Polchow

~~Hier ist eine Kapazität von ca. 65 Betten auf 2,1 ha bei ca. 12 bis 15 FeWE auf großzügigen Grundstücken mit ca. 1.000 m² Grundstücksfläche möglich. Hier sind bereits 0,6 ha der dargestellten Flächen bebaut. Die Gemeinde verbleibt zur weiteren Sicherung und Entwicklung Polchows als boddenseitigen Entwicklungsschwerpunktes bei der Ausweisung dieser Flächen. Damit wird ein maßvolles Ergänzen der Ortslage zum Hafen hin möglich. In der verbindlichen Planung ist sicherzustellen, dass der vorhandene Landschaftsraum nicht beeinträchtigt wird. (Änderung in Erfüllung der Teilgenehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 25.08.2004 gem. Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.11.2004.)~~

4.2.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Siedlung Weddeort-Alt Glowe“

Bereits vorhanden sind ca. 21 Betten in 7 FeWE. Aufgrund der Festsetzung im verbindlichen Bauleitplan ohne Heranziehung der BauNVO erfolgt hier keine Darstellung als Baufläche im F-Plan.

4.2.8 Ferienhausgebiet „Wittower Heide I“ (Bestand zwischen ehemaliger Jugendherberge, Ferienherberge und Wohngebiet „Am Wald“)

In diesem Bereich soll der Bestand an kleinteiligen Ferienhausgrundstücken mit vielfältigem Eigentümer erhalten bleiben, so dass hier keine Kapazitätserweiterung erfolgt.

4.3 Sondergebiete Hotels und Pensionen (SO₂)

Um die in Kap. 3.1.2 angestrebte Beherbergungsquantität von ca. **825 zusätzlichen Betten** in Hotels und Pensionen zu sichern, hält die Gemeinde folgende Flächenpotenziale bereit:

4.3.1 „Waldpensionen“ B-Plan 10.1

Verbleibendes Potenzial auf zwei noch nicht bebauten Sondergebietsflächen für **120 neue Betten** in zwei Hotelpensionen.

4.3.2 Hotels und Pensionen „Strandpromenade“ B-Plan 2

Verbleibendes Potential von in Bau befindlichen Gebäuden und auf noch nicht um- bzw. wiedergenutzten Sondergebietsflächen für **120 neue Betten** in drei bis vier Hotelpensionen.

4.3.3 Hotel „Rügenradio“ B-Plan Nr. 8

390 neue Betten innerhalb der durch verbindlichen Bauleitplan abgestimmten Zulässigkeit auf ausgewiesenen 9 ha. Sondergebiet.

4.3.4 Sondergebiet „Ferienherberge“

Hier ist im Bestand eine Kapazität von 80 Betten auf ca. 1,4 ha vorhanden.

4.3.5 Sondergebiet „Ländlicher Tourismus“ (SO₁₀) in Baldereck

~~Auf den im rechtswirksamen F-Plan bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des „ehemaligen C-Lagers“ in Baldereck erfolgt entsprechend der gewandelten kommunalen Entwicklungsabsichten die Ausweisung eines Sondergebietes für ländlichen Tourismus. Damit soll an dieser Stelle die Bündelung verschiedener aus der Landwirtschaft abgeleiteten und im Außenbereich sowie privilegiert am Sitz des landwirtschaftlichen Betriebes nicht unterzubringende Nutzungen erfolgen. Ebenso sollen an dem inhaltlich und gestalterisch neu zu entwickelnden und bereits voll erschlossenem Standort weitere Synergieeffekte erreicht werden.~~

~~Ausgehend von den sich wandelnden Produktionssegmenten in der Landwirtschaft hin zu mehr Veredelung und (Direkt-) Vermarktung sollen hier kleinere Betriebe der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, der Vermarktung und sonstiges landwirtschaftsbezogenes Handwerk angesiedelt werden. Dies jedoch in einer auf den Touristen ausgerichteten anschaulichen attraktiven Form mit bspw. Möglichkeiten der eigenen Betätigung. Hinzu kommen kleinere ländliche Attraktionen wie z. B. ein Streichelgehege oder Lehr- und Informationsangebote.~~

~~Dieses Angebote richten sich außer an die vor Ort weilenden Gäste und die übrigen Gäste in der Gemeinde Glowe überwiegend an die nicht unerhebliche Zahl der Tagesbesucher, die diesen~~

~~Standort frequentieren. Vorgesehen sind ca. 60 Betten innerhalb des geplanten Sondergebietes „Ländlicher Tourismus“ auf insgesamt ca. 4,0 ha.~~

~~In Hinblick auf die vorhandene Ausweisung als gewerbliche Bauflächen im rechtswirksamen Plan wurden die Flächen vom derzeitigen Eigentümer erworben, größtenteils beräumt und einzelne Bestandteile der technischen Infrastruktur erneuert. Damit handelt es sich um einen baulich vorbelasteten Bereich der in bester Lage zu seinen Nutzern bereits vorerschlossen ist und dementsprechend von der Gemeinde einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden soll.~~

~~Ausgehend von dem Abwasserkonzept des Zweckverbandes wird es für diese Fläche keinen zentralen Anschluss an die Kläranlage Glowe geben. Vielmehr ist die Entsorgung des Schmutzwassers in den (ökologischen) Charakter des Konzeptes zu integrieren. Ebenso können Experimentelle Anlagen mit Zustimmung der notwendigen Träger ausprobiert und vorgestellt werden. (Änderung in Erfüllung der Teilgenehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 25.08.2004 gem. Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.11.2004.)~~

4.4 Sondergebiet Campingplatz (SO₃)

Am östlichen Ortseingang des Ortsteiles Polchow befindet sich auf ca. 0,8 ha ein kleiner Campingplatz mit einem Potenzial von 50 Betten auf ca. 20 Stellplätzen. An eine Erweiterung ist an diesem Standort nicht gedacht.

Bisherige Überlegungen zur Schaffung eines Caravanparkes im westlichen Teil der Glower Ortslage werden nicht mehr weiter verfolgt.

4.5 Sondergebiet Jugendherberge (SO₉)

Auf einer Fläche von ca. 0,6 ha am östlichen Ortseingang Glowes besteht die Möglichkeit ein Gebäude für ca. 150 Betten neu zu errichten.

4.6 Sondergebiet Kur (SO₄)

Der bestehende Standort der Kurklinik mit derzeit 318 Betten wird entsprechend des vorhandenen B-Planes dargestellt. Eine Erweiterung der Flächen in Richtung Südosten wird hier in einer Größenordnung von ca. 3 ha vorgenommen. Hier besteht zum einem die Möglichkeit, dass sich die schon vorhandene Kurklinik erweitert oder sich alternativ an diesem Standort eine andere gesundheitsorientierte Einrichtung etabliert. Ein genauere Festlegung kann derzeit nicht erfolgen, da eine konkrete Nachfrage an entsprechend Bauflächen aktuell nicht vorhanden ist. Die Gemeinde stellt jedoch im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung diese Flächen als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur dar, um an diesem Standort um hier eindeutig nur Einrichtungen die gesundheitsbezogen sind, zuzulassen.

Der Trend, dass Gäste im Urlaub freiwillig etwas für die Gesundheit tun, berge für die Tourismuswirt-

schaft eine Riesenchance. Doch bisher fehlen vernetzten, zielgruppenorientierten Angebote. Medizinisch betreute Wohlfühl-Anwendungen aus dem Wellnessbereich, zusammengefasst in Kompaktangeboten, werden noch nicht vermarktet. Dabei wird schon heute ein Teil der potentiellen Gäste von qualitativ gleichwertigen Angeboten ins Ausland gelockt. Diese Selbstzahler, die ihren Kurzurlaub mit medizinischen Anwendungen verbinden, müssten zurückgewonnen werden.

Auf den ausgewiesenen Flächen könnten, wenn der Anteil an Übernachtungskapazitäten an den gesundheitsbezogenen Einrichtungen hoch ausfällt, bis zu **250 Betten** geschaffen werden.

4.7 Sondergebiet Ortsmittelpunkt (SO₅)

In Glowe ist ein zentraler Platz im Sinne eines Marktplatzes nicht vorhanden. Darüber hinaus fehlen zum Teil infrastrukturelle Einrichtungen, gewerbliche und kulturelle Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe oder auch Kurzwecken dienende Einrichtungen. Ebenso fehlen in zentraler Lage ausreichende Parkmöglichkeiten für die Gäste der Gemeinde und Kunden der vorhandenen und geplanten Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

Der nordwestliche Teil des Gebietes ist für eine Nutzung als „Ortsmittelpunkt“ vorgesehen, in dem Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Einrichtungen für kulturelle, soziale und kirchliche Zwecke, Einrichtungen der kommunalen Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungseinrichtungen sowie ausnahmsweise auch Wohnungen für die Betriebsinhaber zulässig sein sollen. Eine gute Erreichbarkeit des „Marktplatzes“ auch für mit dem Auto kommende Besucher soll gewährleistet sein. Es werden daher ausreichend Stellplätze sowohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen vorgesehen.

4.8 Sondergebiete Hafen (SO₆)

4.8.1 Hafen Glowe

Hier erfolgt die Darstellung der 1999 fertiggestellten Anlage mit Wasserwanderrastplatz mit 80 Plätzen und 10 Liegeplätzen für die Berufsfischer. Vorhanden ist neben dem Hafenmeistergebäude mit Sanitäreinrichtungen, Rezeption und Kiosk ein Aussichtsturm und eine Slipmöglichkeit.

4.8.2 Hafen Polchow

~~Der Hafen Polchow soll mit der bestehenden Kapazität von 50 Liegeplätzen erhalten bleiben und dann überwiegend von in der Gemeinde weilenden Gästen in Zusammenhang mit der Anmietung einer Ferienwohnung/haus genutzt werden. Dazu sind im Zuge der Erhaltung Maßnahmen land- und wasserseitig erforderlich, die jedoch nicht die Liegekapazität und die Größe der Boote, die diesen Hafen anlaufen können, erweitern. Für bauliche Anlagen land- und seeseitig ist eine Ausnahmegenehmigung vom Gewässerschutzstreifen erforderlich, ebenso ist die Verträglichkeit der ufernahen Planung mit den Erhaltungszielen des FFH Gebietes Nr. 49 „Nordrügenschel Boddenlandschaft“ nachzuweisen. (vgl. Kap. 11) (Änderung in Erfüllung der Teilgenehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 25.08.2004 gem. Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.11.2004.)~~

4.8.3 Hafen Weddeort

Der vorhandene Hafen verbleibt in seiner Kapazität und der Nutzung für ortsansässige Bootsbesitzer. Dazu sind im Zuge der Erhaltung nur kleinere Maßnahmen land- und wasserseitig erforderlich.

4.9 Sondergebiete Wochenendhäuser (SO₇)

Aufgrund der vorhandenen Kapazitäten in drei geschlossenen Anlagen, besteht für die Gemeinde keine Veranlassung über den Bestand hinaus weitere Darstellungen vorzunehmen. Weder ist eine Umwandlung dieses Baubestandes (z. B. zu Ferienhausgebieten) geboten, noch existieren Kleingartenanlagen, die zu Wochenendhausgebieten entwickelt werden sollen. Daher sind im F-Plan nur die Wochenendhaussiedlungen „Am Wald“ mit einem Bestand von ca. 30 Grundstücken auf ca. 2,0 ha, die Wochenendhaussiedlung „Weddeort“ auf 7,1 ha und die Wochenendhausgrundstücke in Polchow mit dem Bestand auf ca. 6,3 ha dargestellt.

Letzterer Bereich wird dargestellt, da die Gemeinde ausgehend vom Bestand und der tatsächlichen Nutzung hier weiterhin lediglich die Zulässigkeit von Erholungsgrundstücken zur Wochenendhausnutzung vorsieht. Eine Einstufung als Grünfläche ist weder für Gärten noch für eine Kleingartenanlage gegeben, da die gärtnerische Nutzung, die ursprünglich vorhanden war, gegenüber der Erholungsnutzung in allen sichtbaren Belangen in den Hintergrund getreten ist. Die Grundstücke werden überwiegend nicht als Nutzgärten genutzt, die vorhandene prägende Bebauung geht über das in einer Gartenanlage angemessene Maß deutlich hinaus und die Gebäude werden teilweise sogar zur Fremdbeherbergung genutzt. Weiterhin sind die Voraussetzungen, wie das Wirtschaften auf Pachtland und die Gemeinnützigkeit, die im Bundeskleingartengesetz gefordert werden, nicht gegeben. Mit der Darstellung als Sondergebiet trägt die Gemeinde einerseits dem Bestand Rechnung und schafft andererseits die Voraussetzungen für einen verbindlichen Bauleitplan, der dort die Frage der Erschließung, der Zulässigkeit der Art und des Maßes der baulichen Nutzung abschließend regeln kann.

Für bauliche Anlagen land- und seeseitig ist eine Ausnahmegenehmigung vom Gewässerschutzstreifen erforderlich, ebenso ist die Verträglichkeit der ufernahen Planung mit den Erhaltungszielen des FFH Gebietes Nr. 49 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ nachzuweisen. (vgl. Kap. 11)

4.10 Sondergebiet „Ferien- und Freizeitpark“ im „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ (ehemalige Jugendherberge, bisher „Wittower Heide I“)

In Ergänzung der 8,6 ha ausgewiesenen Flächen für das Sondergebiet Ferienhaus wird für die Verwaltung, Infrastruktur und Versorgung der Anlage gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet „Freizeit- und Ferienpark“ mit 6,5 ha ausgewiesen, das weitere 100 Betten in 25 FeWE enthält. Hier ist somit insgesamt die Errichtung eines „geschlossenen“ Ferienparks mit 600 Betten in freistehenden eingeschossigen Ferienhäusern auf ca. 15,1 ha geplant.

4.11 Siedlungen im Außenbereich

Die im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellten Siedlungen zählen zum Außenbereich gem. § 35 BauGB. Dabei handelt es sich um die Ortslagen Weddeort, Ruschwitz, Baldereck, Kampe und Spyker. Diese Siedlungsteile, wenn auch keine eigenständigen Ortsteile gem. § 34 BauGB, sind für Rügen typische Splittersiedlungen oder Gutshofanlagen die das Bild der Kulturlandschaft entscheidend prägen.

Die Gemeinde verbleibt bei den o. g. „Ortslagen“ bei der Darstellung als Außenbereich, da ein eigenständiger im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB nicht vorhanden ist und dort auch nicht entwickelt werden soll. Der Gemeinde verbleibt damit nach dem BauGB keine Möglichkeit hier aus dem Bestand einfach Innenbereich zu „schaffen“. Es erfolgt in diesen Bereichen überhaupt keine Planung, sondern lediglich die Darstellung des planungsrechtlichen Bestandes. Somit sind dort neben der Errichtung von z. B. land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben (Privilegierung) u. a. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1, eine zweckmäßige Änderung der bisherigen Nutzung im Rahmen des bestehenden Bauvolumen im Zusammenhang mit einer Hofstelle, die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 oder die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 angemessen ist, möglich. Damit können die dort existierenden Betriebe im Rahmen einer angemessenen Entwicklung innerhalb ihres Bestandes (baulich und funktional) verbleiben. Weitergehende Entwicklungen, wie umfangreiche Nutzungsänderungen und unangemessene Erweiterungsbauten sind jedoch im Außenbereich nach den Grundregeln des BauGB nicht möglich. Die jeweiligen Möglichkeiten und baurechtlichen Absicherungen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Die von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen, die auf diese Bereiche einwirken, sind im ländlichen Raum hinzunehmen.

Aufgrund der Festsetzung im verbindlichen Bauleitplan ohne Heranziehung der BauNVO erfolgt für Bobbin und Weddeort hier keine Darstellung als Baufläche im F-Plan.

5. Gemeinbedarfsvorsorge

5.1 Bestand

An Gemeinbedarfseinrichtungen existieren in der Gemeinde Glowe das Gemeindebüro/Touristen-Information, Betriebshof, Kindertagesstätte, Grundschule, Feuerwehr und die Kirchen in Bobbin und Glowe.

Die kommunale Verwaltung der Gemeinde Glowe erfolgt durch das Amt Jasmund, welches seinen Sitz in Sagard hat. Einmal wöchentlich findet eine Bürgermeistersprechstunde im Gemeindebüro in Glowe statt. Am gleichen Standort befinden sich die Touristeninformation und der gemeindliche Betriebshof. Die Feuerwehr befindet sich noch in einem eigenständigem Gebäude am westlichen Ortseingang, wird aber in absehbarer Zeit an einen neuen Standort am südlichem Ortsrand zwischen Ortsmittelpunkt und „Ostseeperle“ verlegt und im F-Plan entsprechend gekennzeichnet.

Die Kindertagesstätte der Gemeinde befindet sich in Glowe. Die Gemeinde Glowe ist bestrebt, die Einrichtung auch weiterhin zu erhalten, um den Einwohnern eine Möglichkeit zur Kinderbetreuung zu bieten und dadurch einer Abwanderung von Familien mit Kindern entgegenzuwirken.

Die Gemeinde Glowe versucht trotz zurückgehender Schülerzahlen die wohnortnahe Schulversorgung zu erhalten. Ein Erhalt der Schule stärkt damit auch die Funktion der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort. Die Haupt- und Realschule für die Glower Schüler befindet sich in Sagard und das Gymnasium in Sassnitz.

In Glowe existiert eine eigene evangelisch-lutherische Kirchengemeinde. Die Pfarrkirche befindet sich in Bobbin und ist in die Denkmalliste aufgenommen worden. Ein weiteres Kirchengebäude befindet sich in Glowe selbst in der Nähe der Ortsmitte.

5.2 Planung

Im Zusammenhang mit der Erlangung der Prädikatisierung als Ostseebad ist es erforderlich über das jetzige Angebot der Touristeninformation hinaus für die Gäste vielfältige öffentliche Angebote zu schaffen. Diese z. B. im „Haus des Gastes“ zu bündelnden Dienstleitungen erfordern dabei auch neue Räumlichkeiten. In diesem Zusammenhang existieren in der Ortsmitte einen kommunalen Neubau zu schaffen, der neben der Kurverwaltung/Touristeninformation auch Seminar-, Versammlungs- und Veranstaltungsräume und eine Bibliothek enthält. Darüber hinaus gehende Planungen für neue oder zu erweiternde Gemeinbedarfseinrichtungen existieren derzeit nicht.

6. Grünflächen und Naturschutz

6.1 Allgemeines

Traditionell wurden und werden in Vorpommern große zusammenhängende Ackerflächen bestellt (zuerst durch die Güter, dann von den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und jetzt durch Agrargesellschaften oder größere Höfe). Daher sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen sehr weiträumig und ausgedehnt. Hecken als Gliederung kommen wenig vor. Dafür sind typischerweise alle kleinen und großen Landstraßen und Wirtschaftswege als Alleen angelegt, die für eine Gliederung der Landschaft sorgen. Als Alleebäume kommen viele Laubbaumarten vor, z. B. Kastanien, Eichen, Linden, Ahorn, Birken oder verschiedene Obstbaumarten. Leider sind viele dieser Alleen in den 70er Jahren der rationellen Bewirtschaftung der Felder und in den 90er Jahren dem Straßenbau zum Opfer gefallen. Mittlerweile werden allerdings viele Alleen wieder neu angelegt, um die negativen Folgen des forcierten Straßenbaus zu beheben.

Die Oberflächengestalt der Insel Rügen wurde im Wesentlichen während der Weichselkaltzeit durch Gletscher und Schmelzwasser geformt. Während des Holozäns wurde die Insel durch abiotische Wirkungen von Meer, Niederschlag, Wind, Verwitterung und Schwerkraft sowie von biotischen Wirkungen durch Vegetation, Tierwelt und Mensch weiter verändert (Nach Schmidt, Knapp und Jeschke, in Lange et. al., 1986). So ist das Bild im Süden und Westen der Insel von Grundmoränen

geprägt, während im Norden und Osten von Rügen Endmoränen vorherrschen. Durch das Vor- und Zurückziehen der Gletscher sind hier wellenförmige Staffeln entstanden. Durch die Schürfwirkung der Gletscherzungen bildeten sich Hohlformen wie z.B. der Jasmunder Bodden.

Nach der von Schmidt, Knapp, Jeschke und Lange vorgenommenen Naturräumlichen Gliederung befindet sich die Grenze zwischen dem Naturraum "Glowe-Ruschwitzer Küstenrandhöhen" und dem Naturraum „Schaabe“ in der Mitte der Ortslage Glowe und entspricht in etwa dem Verlauf des Straßenzuges „Alt Glowe“ und „Fischerweg“

Rügen gehört großräumig zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird charakterisiert durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit - 0,3 °C der Februar, die wärmsten der Juli und der August mit 16,7 °C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 K (Kelvin) entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,0 °C. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht 1 Liter/ Quadratmeter). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat (August) 12 %, auf den trockensten Monat (Februar) 5 % der mittleren Jahressumme. Das Jahresmittel der relativen Luftfeuchtigkeit beträgt im langjährigen Durchschnitt 83 %. Auf die Monate Mai und Juni entfällt das niedrigste Monatsmittel mit 76 %, auf den Monat Dezember und Januar mit 89 % das höchste Monatsmittel. Die Hauptwindrichtung ist West mit 16,0 % und Südwest mit 15,0 %. Aus diesen beiden Windrichtungen treten bevorzugt auch die hohen Windgeschwindigkeiten auf.

6.2 Kurpark

Unabhängig von der angestrebten Prädikatisierung als Ostseebad ist es für einen Erholungsort von unterschiedlicher Bedeutung über qualifizierte gestaltete öffentliche Grünflächen zu verfügen. Dabei soll dem geplanten Kurpark besondere Bedeutung zukommen. Aus den übrigen Flächenanforderungen ist dafür eine Fläche in geringer nordöstlicher Entfernung zum Ortszentrum zwischen der Sondergebietsfläche „Kur“ und dem Sondergebiet „Rügenradio“ prädestiniert. Die Fläche soll unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation, der notwendigen fußläufigen Querungen und der herausragenden Lage mit Sichtbeziehungen zum Kap Arkona als Landschaftspark auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen gestaltet werden. Durch das Anlegen weiterer Parkflächen im Rahmen des B-Planes „Rügenradio“ sowie durch die fertiggestellte Promenade ist eine kurze Erreichbarkeit sowie hohe Frequenzierung gewährleistet.

6.3 Öffentliche Grünflächen

Die weiterhin dargestellten öffentlichen Grünflächen, sofern nicht Strand, dienen der Gliederung der Baugebiete und dem Übergang zur Landschaft im westlichen Teil der Glower Ortslage. Auch diese Flächen sollen der Erholung der Gäste dienen und entsprechend gestaltet werden. Hier kommt insbesondere der größeren Fläche südlich der Ortslage eine besondere Bedeutung zu, da sie neben den bestehenden kleineren Sportflächen zukünftig auch die dem Tourismus dienenden Sport- und

Spielflächen beinhalten soll.

6.4 Naturschutz und Landschaftspflege

6.4.1 Schutzgebiete

Bei der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ostrügen“ im Jahre 1966 konnte die Gemeinde Glowe keine konkrete Siedlungsplanung vorlegen, in dem sie ihre Absicht für die weitere Entwicklung dargestellt hätte. Daher liegt ein Teil der geplanten Siedlungsflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Mit der seit dem 20. Juni 1995 rechtswirksamen Veränderungsverordnung ist der bebaute Bereich innerhalb des Geltungsbereichs als Teil der Ortslage Glowe nicht mehr Bestandteil des am 04.02.1966 beschlossenen Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Für alle mit dem F-Plan dargestellten sonstigen Bereiche in Glowe (Wohnbaufläche „Alt-Glowe“, nördlicher Teil „Rügen-Radio“), Bobbin, Polchow und Baldereck wird parallel zum F-Plan-Verfahren ein entsprechender Antrag auf Herausnahme aus dem LSG an den Landkreis gestellt.

Im Süden grenzt das Gemeindegebiet an den Großen Jasmunder Bodden, der als FFH-Gebiet zur Meldung vorgeschlagen wurde. Entlang der katastermäßigen Uferlinie wird gem. § 7 Abs. 1 Satz 2 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land M-V (1. NatSchG M-V) ein 200 m breiter Gewässerschutzstreifen ausgewiesen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen außerhalb der vorhandenen Ortslagen und von verbindlichen Bauleitplänen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Für innerhalb des Schutzstreifens erforderliche bauliche Anlagen kann gem. § 7 Abs. 3 1. NatSchG M-V eine Ausnahme von Abs. 1 beantragt werden. Für bauliche Anlagen, die dem Wassersport oder der Versorgung von Wassersportlern dienen, sowie für Bootsschuppen und Stege kann diese Ausnahme zugelassen werden.

Der o. g. Schutzstreifen nach dem Naturschutzrecht ist in seiner Ausdehnung nur an den flachen Teilen der Küste identisch mit dem Küstenschutzstreifen gem. Landeswassergesetz (LWaG), für den ein Bauverbot besteht. Im Bereich der nördlichen Gemeindegrenze verlaufen diese Schutzstreifen zur Ostsee nur im westlichen Teil auf gleicher Linie, da ab Königshörn der Schutzstreifen gem. LWaG an Steilufern 100 Meter beträgt.

Naturschutzgebiete

- (1) Der Spyckersche See und der Mittelsee werden mit einem Teil der umliegenden Halbtrocken- und Magerrasen sowie Brackwasserröhrichte und aufgelassenen Salzwiesen einschließlich eines angrenzenden Teiles des Großen Jasmunder Boddens zum Naturschutzgebiet erklärt.
- (2) Das Naturschutzgebiet wird mit der Bezeichnung "Spyckerscher See und Mittelsee" in das bei dem Umweltminister als oberste Naturschutzbehörde geführte Verzeichnis der Naturschutzgebiete eingetragen.

Schutzzweck ist die Erhaltung, Entwicklung und Pflege eines der landschaftlich reizvollsten und, gemessen an der geringen Größe, an Vielfalt der Naturlandschaft reichsten Gebiete der nordrügener Boddenlandschaft. Das Biotopspektrum reicht von Pioniervegetation und Halbtrockenrasen mit Entwicklung zu wärmeliebenden Gebüschern einerseits und Sandmagerrasen im boddennahen Bereich andererseits über aufgelassene Salzwiesen und verschiedene Röhrichte

und Erlenbrüche bis zu den Flachgewässern der beiden Seen und des angrenzenden Boddenbereiches. Als besonders geschützte, vom Aussterben bedrohte sowie als für Rügen seltene Arten sind Eisvogel (*Alcedo atthis*), Kreuzotter (*Vipera berus*), Ringelnatter (*Natrix natrix natrix*), Sprosser (*Luscinia luscinia*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Wasserfrosch (*Rana esculenta*), Prachtnelke (*Dianthus superbus*), Färber-Scharte (*Serratula tinctoria*), Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*), Gemeine Sichelöhre (*Falcaria vulgaris*) zu nennen. Das Gebiet ist zudem Nahrungsrevier für Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) und Fischadler (*Pandion haliaetus*). Besondere avifaunistische Bedeutung gewinnt es durch die Funktion als Schlafplatz für verschiedene Gänsearten und den Kranich (*Grus grus*). Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziel ist der Erhalt dieses vielfältigen Naturpotentials unter dem Druck der zunehmenden touristischen Erschließung Rügens. Ein spezielles Entwicklungsziel ist die Verbesserung der Wassergüte durch Verringerung des Eutrophierungsgrades (Aal-Hecht-Schlei-See).

- (1) Das Verlandungsgebiet des Roten Sees mit Teilen des umliegenden Waldes, eines Teiles des anschließenden Grünlandes und einer Boddengewässer-Randzone von 100 Meter Breite wird in den in § 2 Abs. 3 bezeichneten Grenzen zum Naturschutzgebiet erklärt.
- (2) Das Naturschutzgebiet wird mit der Bezeichnung "Roter See bei Glowe" in das bei dem Umweltminister als oberste Naturschutzbehörde geführte Verzeichnis der Naturschutzgebiete eingetragen.

Schutzzweck ist die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des durch Tourismus, Wassersport und Bebauung gefährdeten naturnahen, grundwasserbestimmten Gebietes der Schaabe-Nehrung mit Brack- und Süßwasserverlandungsröhrichten, Kiefern-Birken-Stieleichen-Wald, Kiefern- und Kiefern-Birken-Brüchen, Pfeifengras-Kieferwald, Magerrasenresten und -initialen (Borstgras, Besenheide, Wacholder, Prachtnelke), Amphibienreichtum und bemerkenswerter Avifauna (Brutgebiet von Graugans, Rohrweihe, Mäusebussard, Habicht, Sperber, jahresweise Baumfalke, Seeadler, Rohrdommel). Wesentliche Entwicklungsziele sind die völlige Ausrichtung der forstlichen Nutzung auf natürliche Gehölzartenkombinationen sowie die Extensivierung des anteiligen Wirtschaftsgrünlandes durch teilweisen Rückbau von Entwässerungsgräben und durch entsprechende Bewirtschaftung.

FFH Gebiete

- Das FFH-Gebiet Nr. 49 "Nördrügensch Boddenlandschaft (Neuendorfer Wiek, Tetzitzer See und Großer Jasmunder Bodden)" liegt in Teilen im Gemeindegebiet bzw. grenzt an der Gemeindegrenze Glowe. Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 4.686 ha. Es besitzt eine hervorragenden Ausprägung des FFH-Lebensraumes "Flache große Meeresarme und -buchten" in naturräumlicher Haupteinheit.
- Das FFH-Gebietes Nr.E049-1 "Erweiterung Schaabe", mit einer Fläche von 370 ha, befindet sich zum Teil im westlichen Gemeindegebiet.
- Das FFH-Gebiet Nr. E007 "Erweiterung Nordküste Jasmund" grenzt im Norden an die Gemeinde Glowe an. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 388 ha.

Die FFH-Gebiete stellen einen wichtigen Teil einer Verbundachse innerhalb des kohärenten Netzes dar. Die beiden Erweiterungen bzw. Nachmeldungen von FFH-Gebieten erfüllen die Erfordernis einer gleichmäßigen geografischen Verteilung der zu meldenden Gebiete.

Lebensraumtypen und Arten in den FFH-Meldegebieten

- FFH-Gebiet Nr. 49 "Nordrügensche Boddenlandschaft"
Der Spycker See und weitere Bereiche der Gemeinde Glowe, die an den Großen Jasmunder Bodden grenzen, sind Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 49. Des Weiteren grenzt es an der südlichen Gemeindegrenze an. Das Gebiet wird im Raum der Gemeinde durch die FFH-Lebensraumtypen "Flache große Meeresarme und -buchten" (1160) und "Einjährige Spülsäume" (1210) bestimmt. Im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes sind keine FFH-Arten zu finden. Zudem gelten in diesem Bereich die Verbote und zulässigen Handlungen:
 - der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Roter See bei Glowe" vom 10.10.1994
 - (GVOBl. M-V S. 1007) §4,
 - der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Spyckerscher See und Mittelsee vom 27.09.1994 (GVOBl. M-V S. 998) § 4 und
 - des Beschlusses des Rates des Bezirkes Rostock vom 4.02.1966 über das LSG "Ostrügen" i. V. m. Naturschutzverordnung DDR v. 18.5.1989.Die wassersportliche Nutzung auf dem Großen Jasmunder Bodden" ist unter Berücksichtigung nationaler Rechtsvorschriften erlaubt.
- FFH-Gebiet Nr. E049-1 "Erweiterung Schaabe"
Eine Erweiterung des FFH-Gebiet Nr. 49 ist das FFH-Gebiet Nr. E049-1. Es umfasst die Schaabe, die sich im Westen des Ortsteils Glowes anschließt. Charakteristische FFH-Lebensraumtypen sind im Bereich des Gemeindegebietes "Weißdünen mit Strandhafer *Amphiphila arenaria*" (2120), "Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region" (2180) und "Feuchte Dünentäler" (2190). Der Fischotter (*Lutra lutra*) ist die Zielart des FFH-Gebietes. Sein Lebensraum sind stehende (auch Bodden) und fließende Gewässer mit einer dichten Ufervegetation aus Weiden, Erlen oder Röhricht. Er unternimmt ausgedehnte Wanderungen, in der Regel entlang des Gewässers. Dafür benötigt er ca. 10 bis 15 km² Fläche. Seine Nahrung sind Fische, Kleinsäuger und Vögel. Allerdings existiert für den Bereich des FFH-Gebietes keine Kartierung über Fischottervorkommen.
- FFH-Gebiet Nr. E007 "Erweiterung Nordküste Jasmund"
Das FFH-Gebiet Nr. E007 grenzt zum Teil im Norden (Ostseeküste) an die Gemeinde Glowe. Im Nahbereich der Gemeinde sind die FFH-Lebensraumtypen "Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände" (1220), "Atlantik-Felsenküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation" (1230) und "Schlucht- und Hangmischwälder" (1980*) anzutreffen. Die Zielart des FFH-Gebietes ist die Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*). Sie lebt in Küstengewässern und an felsigen Küstenabschnitten. Dieses Säugetier ernährt sich überwiegend von Fischen, Tintenfischen, Kraken und Krebsen. Es rastet bei Niedrigwasser auf Felsen und Sandbänke und bei Hochwasser geht es auf Jagd. Es wird versucht die Kegelrobbe an der Ostseeküste wieder anzusiedeln.

Schutzziele der FFH-Meldegebiete

- FFH-Gebiet Nr. 49 "Nordrügensche Boddenlandschaft"
Das Schutzziel des FFH-Gebietes ist der Erhalt der naturnahen, weitgehend unverbauten und störungsarmen Nordrügenschen Boddenlandschaft mit einjährigen Spülsäumen.
- FFH-Gebiet Nr. E049-1 "Erweiterung Schaabe"

Die Weißdünen der Ostseeküste mit Strandhafer und ihrem charakterischen Gesamtinventar sind zu erhalten. Die natürlichen Dünenbildungsprozesse sind zu sichern. Gegebenfalls ist eine Besucherlenkung anzustreben. Des Weiteren sind die naturnahen Wälder auf Küstendünen der Ostseeküste und ihrem charakterischen Gesamtinventar zu erhalten. Die natürlichen Bestandsstrukturen mit hohem Altbaum- und Totholzanteilen und dem charakteristischen Arteninventar sind zu begünstigen und zu fördern. Die feuchten Dünentäler mit ihren charakterischen Gesamtinventar sind durch Ausschluss von Entwässerung und Nährstoffeintrag zu sichern. Gegebenfalls ist eine Besucherlenkung anzustreben. Ein weiteres Schutzziel ist die Erhaltung und Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für den Fischotter. Nahrungsreiche, schadstoff- und störungsarme, unverbauete, naturnahe Gewässer und Uferbereiche sowie störungs- und gefahrenminimierte Wanderkorridore sind zu sichern.

– FFH-Gebiet Nr. E007 "Erweiterung Nordküste Jasmund"

Die Geröll- und Kiesstrände mit ihrer andauernder salztoleranter nitrophiler Vegetation und ihrem charakterischen Gesamtinventar sind zu erhalten. Schad- und Nährstoffeinträge sowie gefährdender Nutzung sind zu vermeiden. Die Fels- und Steilküstenkomplexe der Ostseeküste mit ihrem charakterischen Gesamtinventar sollen durch Vermeidung von gefährdenden Nutzungen und Maßnahmen erhalten werden. Eine Besucherlenkung ist erforderlich. Das charakteristische Baumspektrum und die typische Bodenvegetation der Hangmischwälder soll erhalten bleiben. Die natürliche Bestandesstrukturen mit hohen Altbaum- und Totholzanteilen und dem charakteristischen Arteninventar sowie von Naturverjüngung sind zu begünstigen und zu fördern. Ziel für die Kegelrobbe ist es die optimalen Lebensbedingungen zu erhalten und wiederherzustellen. Störungsarme Küstengewässer, störungsfreie Block- und Sandstrände sowie sonstiger Uferbereiche sind zu sichern und Gewässerverschmutzung und Beifängen sind zu minimieren.

Zusammenfassung der FFH- Verträglichkeitsuntersuchung

In der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (vgl. Kap. 11) wurden die mit der beabsichtigten Flächennutzungsplanung verbundenen Lebensraumtypen, Arten und Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung als Beeinträchtigungen für die FFH-Gebiete Nr. 49 "Nordrügensche Boddenlandschaft (Neuendorfer Wiek, Tetzitzer See und Großer Jasmunder Bodden)", Nr. E049-1 "Erweiterung Schaabe" und Nr. E007 "Erweiterung Nordküste Jasmund" bewertet. (...) Da die beabsichtigte Bebauung und Eingriffe die FFH-Gebiet nicht direkt betreffen und kein Umbau der naturnahen Gewässer bzw. Wälder stattfinden, ist keine erheblichen Beeinträchtigung zu verzeichnen. Von der FFH- Verträglichkeitsprüfung ausgenommen wurde die Betrachtung der Varianten der Ortsumgebung. Da im Rahmen des Flächennutzungsplanes keine Festlegung der genauen Trassenverläufe gemacht werden können, ist hierfür eine Prüfung nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Planungen zu dieser Umgehung wird aber auf die unterschiedlich hohe Beeinträchtigung der einzelnen Varianten hingewiesen.

Biotope

Das Gemeindegebiet verfügt über eine Vielzahl von geschützten Biotopen gemäß § 20 LNatSchG, diese wurden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen. Nach Maßgabe des Schutzzwecks sind die Beseitigung von geschützten Landschaftsbestandteilen sowie alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können.

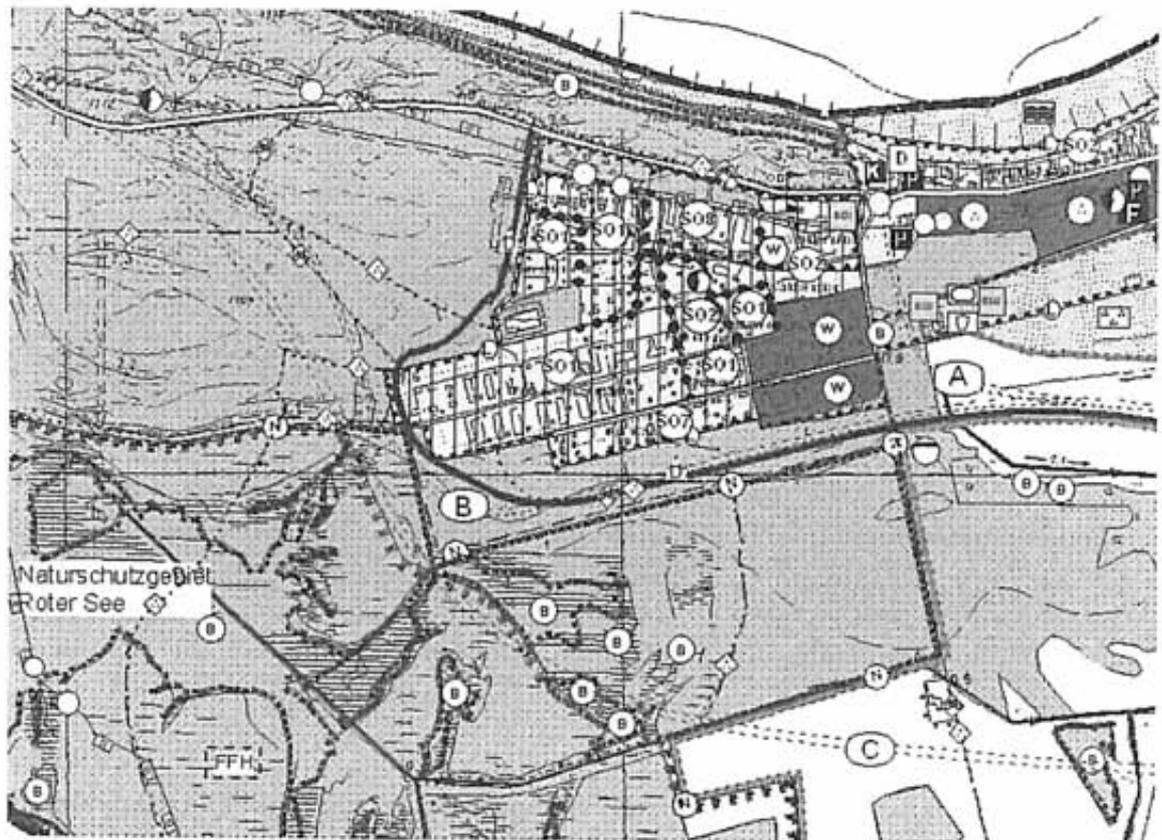
Naturdenkmale

Zwei Naturdenkmale sind in der Gemeinde vorhanden. Zum einen handelt es sich um einen Nadelbaum welcher sich am östlichen Ortseingang innerhalb des Bebauungsplanes „Rügenradio“ befindet. Zum anderen gibt es einen geschützten Uferbereich nordöstlich der Ortschaft Ruschwitz.

Naturdenkmale sind Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz wegen ihrer Seltenheit, Eigenart, repräsentativen Bedeutung in einem Landschaftsraum, besonderer Schönheit oder aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen gesetzlich geregelt wird. So ist die Beseitigung des Naturdenkmals und alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen oder führen können, sind verboten.

Waldflächen

Im Rahmen der Planungen zum Flächennutzungsplan werden auch Waldflächen überplant. Dies trifft insbesondere auf den „Ferien- und Freizeitpark“ sowie die Trassendarstellungen der Umgehungsstraße sowie des neuen Boddendeiches. In nachfolgendem Planauszug werden diese Teilbereiche gesondert dargestellt.



Durch

- das Sondergebiet SO₁ „Ferien- und Freizeitpark“ werden ca. 8,5 ha

- die Deichtrasse ca. 1,6 ha
 - Umgehungsstrasse Trasse A ca. 2,4 ha
 - Umgehungsstrasse Trasse B ca. 6,9 ha
 - Umgehungsstrasse Trasse C ca. 6,0 ha
- Waldfläche überplant.

Hinweise

Im Rahmen von Planungen im Innerbereich wird auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe, und im Außenbereich auf die des Landkreises Rügen hingewiesen. Ziel dieser Satzungen ist es, Zweck dieser Satzung ist es, Bäume und Grünbestände

- zur Sicherstellung des Naturhaushaltes,
 - zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
 - zur Abwehr schädlicher Einwirkungen sowie
 - zur Verbesserung des Klimas im Siedlungsbereich
- zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

6.4.2 Ausgleichsflächen

Für den gem. BNatSchG im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsbedarf wird eine derzeit folgende Flächen und Maßnahmen dargestellt:

- Ca. 174 ha entwässerte Salzwiesen als Wiedervernässungsflächen einrichten. Diese entspräche dem naturhistorischem Bestand und würde bei der Aufgabe des Deiches durch das STAUN (Neubau eines ortsnahen Deiches) wieder eintreten. Die Flächen innerhalb des neuen Deiches müssen allerdings weiterhin entwässert werden.
- Ca. 13,5 ha in Zentraler Lage gelegene Ackerfläche – Gestaltung und Nutzung der Fläche als Kurpark. Der Bereich um den Wald wird naturnah entwickelt und durch Wanderwege, Lehrpfade für Gäste, Besucher und Einheimische erlebbar sowie trägt er zur Bereicherung des Ortes bei.
- Ca. 10 ha südlich der Ortslage gelegene Freifläche – Anlegen eines Parks zum Zwecke der Erholung. Durch das Anlegen einer naturnahen Parkanlage soll der Übergang des Ortes in die Landschaft gestaltet werden, sowie Ruhebereiche zum Verweilen geschaffen werden.
- Im Rahmen der Planungen zu den Radwegen im Gemeindegebiet werden Flächen und Maßnahmen dargestellt:
 - Anlegen einer Hecke am westlichen Ortsrand der Ortschaft Bobbin 4 m breit - ca. 410 m lang, vorhandene Feldhecke (5 m breit – 260 m lang) verdichten auf 1 Pflanze/qm,
 - Feldgehölzpflanzungen nordwestlich der Ortschaft Bisdamitz (ehemals Koosdorf) auf einer Fläche von ca. 4.150 qm,
 - Feldheckenpflanzung südlich der Ortschaft Polchow (mittlere Breite: 6,10 m, Länge 115 m).
 - Schaffung einer Streuobstwiese in der Ortschaft Bobbin mit einer Fläche von ca. 1,0 ha
- Biotopbereich Polchow – Flur 3, Stark verwucherte Sukzessionsfläche an der Ortszufahrt, hier ist eine Rekultivierung des Geländes möglich.
- Biotopbereich Bobbin, Kampe Flur 1, Am Dalmeritzer Bach, auf einer Länge von ca. 700 m und einer Breite von 8,0 m entlang dem Bachufer eine standorttypische Windschutzhecke anlegen. Die Unterhaltung des Grabens (Z 90) darf durch die Bepflanzung nicht behindert werden. Hier muß vor Durchführung der Maßnahme eine Abstimmung mit dem Wasser und Bodenverband „Rügen“ erfolgen.

- Pflanzung einer Obststreuwiese und einer Obstbaumallee an der Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb Spyker.

Der Versuch großflächig Waldflächen im Gemeindegebiet im Rahmen der o. g. Wiedervermässung auszuweisen, ist nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde nicht oder nur sehr bedingt möglich. Entgegen der Auffassung der Forstbehörde wird hier seitens der UNB keine Eignung der Flächen gesehen. Für die Gemeinde scheint es jedoch sinnvoll, zumindest im östlichen Teil dieser Flächen in Absprache mit der UNB und dem Forstamt eine Arrondierung von Waldflächen im Zuge der Umsetzungsplanung dieser Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen.

Zusammenfassung

Ortslage	Bestand	Maßnahme
Glowe	174,0 ha entwässerte Salzwiesen	Wiedervermässungsflächen
Glowe	13,5 ha Ackerfläche in zentraler Lage	Gestaltung des Kurparks
Glowe	10,0 ha Freifläche	Anlegen eines Parks zwecks Erholung
Bobbin	Dalmeritzer Bach	Anlegen einer 700 m langen und 8 m breiten Windschutzhecke
Spyker	Landwirtschaftsbetrieb	Pflanzung einer Streuobstwiese und einer Obstbaumallee

Des Weiteren stehen im Gemeindegebiet diverse Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen und Hecken zum Ausgleich des Radwegebaues zur Verfügung. Ebenso ist die Begrünung von Verkehrsflächen innerhalb der Ortslagen anzustreben.

6.5 Gewässer

Das ausgewiesene Sondergebiet Hafen in Polchow liegt ebenso wie ein Teil der vorhandenen Ortslage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ und innerhalb des 200-Meter-Küstenschutzstreifens gem. LWaG. und des dort in der Ausdehnung identischen Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG

Die dort ausgewiesenen Bauflächen liegen innerhalb des 200-Meter-Küstenschutzstreifen. Hier dürfen gem. § 89 Abs. 2 LWaG bauliche Anlagen nur mit Ausnahmegenehmigung durch das Staatliche Amt f. Umwelt u. Natur Stralsund errichtet werden. Das StAUN ist hinsichtlich des Küstenschutzes zu beteiligen. Die Niederungsgebiete am Großen Jasmunder Bodden sind überflutungsgefährdet, vor allem Planflächen in Polchow, die unterhalb des hier festgelegten Bemessungshochwasserstand von + 2,10 m HN liegen, sind teilweise betroffen.

Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. Teil I S. 3301) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt ebenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen“ (...) Es dürfen kei-

ne Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.“

Außerdem sind mehrere, zumeist kleinere Teiche und Sölle vorhanden. Ziele der Bewirtschaftung und Unterhaltung sind insbesondere das Erhalten natürlicher und naturnaher Gewässer, die Rückführung ausgebauter Gewässer in einen naturnahen Zustand sowie die ökologisch orientierte Gewässerunterhaltung.

An den Uferzonen von Gewässern mit einer Größe von 1 ha und mehr ist ein 100 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung in den Siedlungsgebieten und von jeglicher Bewirtschaftung in Bereichen landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten. Für die Uferzonen kleinerer Seen gilt dies für einen mindestens 10 m breiten Schutzstreifen. Dabei sind auch die zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen notwendigen Vorflutverhältnisse zu berücksichtigen. Aus Maßstabsgründen können diese Schutzstreifen nicht in der Planzeichnung markiert werden.

Ebenso wird der gemäß Landeswassergesetz M-V freizuhaltende Uferbereich von 7 m im Zuge der konkreten Ausbauplanung sowie bei Einzelbauanträgen und im Rahmen von B-Plänen gesichert. Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau und die Unterhaltung des Gewässers erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Im Uferbereich von natürlichen Gewässern darf Grünland nicht in Acker umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Dünger und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von 7 Metern.

Im Gemeindegebiet gibt es eine Vielzahl von Gewässern II. Ordnung, sollten diese durch Baumaßnahmen berührt werden, so sind dem Wasser- und Bodenverband „Rügen“ detaillierte Pläne vorzulegen.

Weite Bereiche der Gemeinde sind im RROP Vorpommern Teil 1 als Vorranggebiete zur Trinkwassersicherung ausgewiesen. In der Ortslage Glowe befindet sich seit dem 16.11.1999 (Erlass des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern) keine Trinkwasserschutzzone mehr. Teile des Plangebietes befinden sich in der Trinkwasserschutzzone der nicht mehr betriebenen Wasserfassung Ruschwitz. Die Aufhebung wird im Zusammenhang der Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone Quoltitz (Gemeinde Sagard) erfolgen. Der Zeitpunkt des Verfahrensabschlusses kann gegenwärtig nicht eingeschätzt werden. Daher werden die Trinkwasserschutzzonen in Ruschwitz entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

6.6 Hochwasserschutz

Teilbereiche des der dargestellten Bauflächen liegen unter 2,30 m ü. HN und befinden sich somit im hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee bzw. des Bodden. 2,30 m

ü. HN ist das Bemessungshochwasser für Küstenschutzanlagen. Bei Eintreten derartiger Wasserstände ist zusätzlich mit einem Wellenauflauf zu rechnen, d. h. bei einem Durchbruch von Küstenschutzanlagen kann das Hochwasser auch über 2,30 m ü. HN liegen. Im Rahmen der von den Bauaufsichtsbehörden künftig zu erteilenden Baugenehmigungen sind entsprechende diesbezügliche Sicherheitsmaßnahmen für die Gebäude zu fordern. Im Bestand ist davon der westliche Teil der Ortslage Polchow betroffen. Geplante Flächen in diesen Bereichen liegen ebenfalls in Polchow und am südwestlichen Ortsrand Glowes außerhalb des neu geplanten Boddendeiches.

6.6.1 Küstendeich

Der Abschnitt der Ostseeküste vom Königshörn bis zur westlichen Gemeindegrenze liegt in dem gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30.11.1992 übergeleiteten Küstenschutzgebiet „Schaabe“, beschlossen durch den Rat des Bezirkes Rostock am 02.07.1982.

Da das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in der Wahrung seiner Belange zum Küstenschutz der gesamten Ortslage Glowe für diesen Bereich einen Mindestfreihaltestreifen für später eventueller erforderliche bauliche Maßnahmen benötigt, ist dieser von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies bedeutet, Neubauten sind in diesem Bereich nicht möglich, für bestehende Gebäude gilt Bestandschutz. Eine wesentliche Erneuerung oder gar Maßnahmen, die einen Bauantrag erfordern, dazu zählt z. B. auch Umnutzungen, sind in diesem Bereich nicht möglich. Dies ist für die vorhandene Ortslage bis zum Kurplatz an der Ostseeperle durch die Regelungen des B-Planes Nr. 2 gewährleistet

Ebenfalls aus küstenschutztechnischen Gründen sind die Flächen des ehemaligen Zeltplatzes jetzt als Küstenschutzwald (mit Ausnahme des zu erhaltenden Sanitärgebäudes) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

In der Diskussion um den Erhalt der Ostseeperle und der notwendigen Verstärkung des Deiches zur Ostsee kam es Anfang des Jahres 2000 zu einer Einigung zwischen Gemeinde, StAUN und dem Land M-V als Grundstückseigentümer. Unter der Zusicherung der Kostenbeteiligung durch Gemeinde als Grundstückserwerber wird der Küstenschutz in einer neuen Variante bei Erhalt der Ostseeperle und Ausbau der Strandpromenade in der vorgesehenen Form gewährleistet. Damit wurden die baulichen Maßnahmen zum seeseitigen Hochwasserschutz im Jahre 2002 abgeschlossen.

6.6.2 Boddendeich

Der Boddendeich ist neubaubedürftig. Die vorhandene sehr lange Trasse, die derzeit auch die südlich angrenzenden entwässerten Weisen schützt, zu erneuern, ist zu aufwendig und zu teuer. In einer Vorplanung des StAUN wurde eine Alternativtrasse - näher an der Ortslage gelegen - gefunden. Diese wurde auch in Anlehnung an den damaligen Flächennutzungsplan festgelegt. Die Trasse ist wesentlich kürzer und somit wesentlich preiswerter. Das Problem ist der unbestimmbare Zeitpunkt der Ausführung, da es keine konkrete Planung für den Boddendeich gibt. In der Prioritätenliste steht Glowe weit hinten, so dass voraussichtlich in den nächsten Jahren nichts passieren wird. Die Deichstrecke muss dennoch auch im neuen Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden.

Im Rahmen des „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ wurde in Abstimmung mit dem StAUN und dem Vorhabenträger eine alternative Trasse festgelegt. Die abschließende Entscheidung zum Trassenverlauf wird im B-Planverfahren fallen.

Die geplante Nutzung der Deiche als Wanderwege erfolgt nur unter dem Vorbehalt, dass die Deiche in Form und Bauart dazu geeignet sind und die Deichkrone nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen vom Planträger entsprechen befestigt wird. In derzeitigem Zustand sind die Deiche nicht als Wanderwege geeignet und das betreten nach Landeswassergesetz verboten.

Für die niedrig gelegenen Ortsteile Spyker und Polchow werden seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Planungen zur Sturmflutsicherung vorgesehen.

6.7 Landwirtschaft

Ein großer Teil des Gemeindegebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf den Ackerflächen im Gemeindegebiet wird der Anbau von u.a. Raps, Gerste, Weizen und Hafer betrieben. Dies muss als wichtiger Beitrag zum Erhalt der vorpommerschen Kulturlandschaft gesehen werden und ist auch Voraussetzung für die Etablierung einer Reihe von ländlichen Folgeeinrichtungen.

Es wäre wünschenswert, wenn sich die großräumigen, ausgeräumten Ackerflächen wieder durch Feldgehölze und Hecken gliedern ließen. Selbst wenn dazu entsprechende Zuschussprogramme landesseitig aufgelegt werden sollten, stehen dem derzeit jedoch oft vakante Eigentumsverhältnisse entgegen.

Vereinzelte gibt es in den Ortslagen vorsichtige Ansätze einer Nebenerwerbslandwirtschaft bzw. von verwandten Nutzungen wie Pferdezucht, Reiterhof usw. Diese Bestrebungen verdienen im Sinne des Erhalts von Tradition und Typik des ländlichen Raumes unbedingte Unterstützung. Chancen werden dabei noch in der Errichtung von Ferienbauernhöfen gesehen, deren Tierhaltung, Feldbewirtschaftung usw. durch Einnahmen aus dem Fremdenverkehr mit finanziert werden könnte.

Die von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen, die auf die sonstigen Baugebiete ausgehen, sind im ländlichen Raum hinzunehmen.

Die vorbereitende Bauleitplanung weist für neue Gebäude landwirtschaftlicher Nutzung vorrangig den Außenbereich gem. § 35 BauGB aus. Hier sind privilegierte Vorhaben zulässig, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Die Gemeinde ist bei der Ausweisung von neuen, über die bisher rechtskräftigen hinausgehenden, Flächen sparsam mit landwirtschaftlich genutzter Fläche umgegangen. Wie in Kap. 10.2 detailliert ausgewiesen, werden insgesamt 247 ha derzeitige landwirtschaftliche Fläche und ca. 12 ha Brachflächen (z. T. bis 1990 in Nutzung und erst im Laufe der letzten zehn Jahre bräutet) für eine anderweitige Entwicklung ausgewiesen (davon 42,7 ha für Wohnbau- und Sondergebietsflächen, 42,5 ha. für öffentliche Grünflächen und 174 ha für Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft).

6.8 Wald

Im westlichen Gemeindegebiet sind große zusammenhängende Waldgebiete auf der Schaabe vorhanden, die vom Forstamt Rügen in Werder bewirtschaftet werden.

In den übrigen unbebauten Gemeindeteilen befinden sich kleinere Flächen (z. B. Feldgehölze, umwaldete Gräben, Ackersölle usw.), die zwar forstlich relativ unbedeutend sind, aber gleichwohl wertvoll für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind.

Betroffen vom erforderlichen Waldabstand (i. d. R. 50 Meter) sind im Rahmen der F-Planausweisung die bereits bebauten Flächen am östlichen und südlichen Ortsrand Glowes und die wieder neu zu besiedelnden Bereiche des B-Plan Nr. 5 „Am Süßling“ und „des „Ferien- und Freizeitpark Glowe“. Hier sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren aufgrund des Bestandschutzes bzw. der ehemaligen Bebauung verbindliche Einzelfallregelungen zu treffen. Wo dies bereits erfolgte, wird der Waldabstand in der Planzeichnung entsprechend geringer (z. B. mit 30 Meter) eingetragen.

Auf die Einhaltung des Waldabstandes ist ggf. weiterhin in der Baugenehmigungsplanung (privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB) zu achten. Eine Beeinträchtigung des Waldes durch angrenzende Bebauung wird durch die Einhaltung des Abstandes von 50 Metern ausgeschlossen. Dieser Abstand ist bei Baugenehmigungen zu beachten. Dabei wird berücksichtigt, dass jede Fläche, die mit Waldbaum- und Waldstraucharten bestanden ist, Waldwege, Waldbrachen sowie im oder am Wald liegende Flächen, wie Teiche, Weiher, Gräben und deren Uferbereiche, als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen sind.

Flächen für großflächige Erstaufforstungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden bzw. sind Flächen nicht geeignet. Besonders durch den Vogelzug und notwendige Übernachtungsplätze sind großzügige Freiflächen notwendig. Ebenso hat die Landwirtschaft als Wirtschaftszweig großes Interesse daran, Flächen intensiv zu nutzen. Möglichkeiten der Aufforstung sowie der Erweiterung von Waldflächen besteht mit Sicherheit in Randbereichen von vorhandenen Waldgebieten. Hier sind in Abstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung und den zuständigen Trägern geeignete Flächen zu finden, deren Darstellung für den Flächennutzungsplan zu weitgreifend ist.

7. Verkehrsinfrastruktur

Nur wenn es gelingt die bestehende und zu erwartende Verkehrsbelastung durch die Landesstraße den Erfordernissen eines Ostseebades anzupassen und ein schlüssiges Konzept für den ruhenden Verkehr umzusetzen ist die beabsichtigte Entwicklung Glowes möglich.

7.1 Klassifizierte Straßen

Das Gemeindegebiet wird von der Landesstraße 30 (L 30), durchzogen, die von der B 96 abzweigt und über Sagard, Glowe, Altenkirchen, Gingst, Samtens und Garz bis nach Glewitz führt. Von dort

aus besteht die Fährverbindung Glewitz – Stahlbrode. Auf dem Festland führt die L 30 von Stahlbrode über Reinberg und Miltzow nach Grimmen und mündet in die B 194. Teilweise ist die L 30 im RROP Vorpommern Teil 1 als innerregionale Achse Altenkirchen – Glowe – Sassnitz – Binz – Sellin – Göhren ausgewiesen. Dabei nimmt die L 30 neben der Glower Anbindung auch die Funktion der einzigen Anbindung der Halbinsel Wittow an das Bundesstraßennetz wahr. Die B 96 ist im RROP Vorpommern als überregionale Achse [Lübeck – Wismar – Rostock –] Stralsund – Sassnitz [– Skandinavien/Baltikum] ausgewiesen und stellt damit die übergeordnete Straßenverbindung der gesamten Insel Rügen sicher.

Voraussichtlich im Jahre 2005 erfolgt durch die Straßenbauverwaltung der Ausbau der Ortsdurchfahrt im Zuge der L30.

An den klassifizierten Straßen dürfen, außer innerhalb der Ortsdurchfahrten, Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art nur in einer Entfernung von 20 Metern zum Fahrbahnrand errichtet werden. Direkte Zugänge und Zufahrten dürfen nicht neu angelegt werden. Die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

7.2 Ortsumgebung

7.2.1 Notwendigkeit der Entlastung der Hauptstraße in Glowe

Wesentliches Ziel der gemeindlichen Entwicklung zur Sicherung des Status eines Ostseebades ist die verträgliche Einbindung der Hauptstraße in die städtebaulichen Erfordernisse. Hier sind die Belange der angrenzenden Nutzungen und die Qualität des Ortes für den sich in Glowe aufhaltenden Erholungssuchenden (i. d. R. Fußgänger und Radfahrer) vor die des fließenden Verkehrs zu stellen.

In allen bisherigen Überlegungen hat sich gezeigt, dass der Zustand und die zu erwartende Belastung der durch den Ort führenden Landesstraße der Entwicklung und der formalen Anerkennung zuwiderläuft bzw. gänzlich verhindert. Die Anerkennung als Erholungsort war aufgrund der vorhandenen Lärm- und Abgassituation schwierig; eine Anerkennung als Ostseebad ist damit nicht möglich. Neben den physikalisch messbaren Abgas- und Lärmwerten, die bei dem prognostizierten Verkehrsaufkommen und unveränderter Höchstgeschwindigkeit fast den gesamten vorhandenen Ort beeinträchtigt, ist insbesondere auf die Trennwirkung der stark befahrenden Straße und die Unfallgefährdung in mitten des Ortes zu verweisen.

Die derzeit anzunehmende Belastung der L 30 umfasst gemäß Aussage der Unteren Immissionschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Glowe aus dem Jahr 2000 eine durchschnittlich zu erwartenden tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 10.000 Kraftfahrzeugen. Diese Zahl, die über dem derzeitigem Durchschnittwert liegt, resultiert aus dem insgesamt auf der Halbinsel Wittow sich abzeichnenden Bauinvestitionen und den allgemeinen Verkehrszunahmen auf der einzigen Verbindung zwischen Königstuhl und Kap Arkona. Damit sind allein beim Lärm bspw. die Bereiche von ca. 75 Metern von der Straßenmitte noch dem Lärmpegelbereich IV (Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB (A)) und darüber hinaus Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB (A)) zuzuordnen.

Somit sind weite Teile der vorhandenen Ortslage und der neu geplanten Bauflächen über die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinaus einer Lärmbeeinflussung ausgesetzt. Diese Werte betragen bspw. für allgemeine Wohngebiete 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Auch die dargestellten Sondergebiete mit Einrichtungen für die Beherbergung können diesem Gebietstyp gleichgestellt oder sogar höher empfindlich gestellt werden. Dies bedeutet, da zum einen aus städtebaulichen Gründen sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden können und zum anderen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht rechtssicher eine deutliche Verkehrsabnahme durch die geplante Errichtung der Ortsumgehung angenommen werden kann, passive Schallschutzmaßnahmen an fast allen Gebäuden erforderlich sind.

Darüber hinaus beeinträchtigt die Landesstraße auch die Aufenthaltsqualität im täglichen Leben der Einwohner und Gäste der Gemeinde. So werden die nicht nur subjektiv als unzumutbar empfundenen Höchstbelastungen in den Hauptsaisonzeiten erreicht wenn gerade auch die meisten Gäste im Ort verweilen. Die starke Verkehrsmenge trennt während der Spitzenzeiten die Ortslage von den nördlich der L 30 liegenden Bereichen mit dem Strand fast vollständig für Fußgänger.

Auch für Kraftfahrzeugnutzer stellt die hohe Verkehrsmenge eine Beeinträchtigung der Erreichbarkeit des Glower Gemeindegebietes dar.

Eine Verbesserung durch den Rückbau mit Geschwindigkeitsreduzierung und der Schaffung vielfältiger Querungen für Fußgänger würde nur eine geringe Verbesserung der Situation erreichen. Aufgrund der Klassifizierung der Straße ist fraglich, in wieweit ein Rückbau hier die konsequenten Anforderungen der städtebaulichen Situation umfasst. Auch verblieben weiterhin große Teile der Ortslage weiterhin mit einer (verminderten) Beeinträchtigung durch Lärm und Abgase.

Die problematischen Verkehrsbelastungen in Glowe resultieren fast ausschließlich aus Durchgangsverkehr der durch die auf der Halbinsel Wittow vorhandenen und geplanten Beherbergungskapazitäten sowie der dort vorhandenen touristischen Höhepunkte insb. am Kap Arkona und der angestrebten Entwicklung am Bug. Die Gemeinde wird auf Grund der geringen Ausdehnung der Ortslage nicht in der Lage sein, hier auf lokaler Ebene alternative Bedienungsmodelle zum MIV (motorisierter Individualverkehr) zu etablieren. Hier sind lediglich Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV- und Radfahrerquote beim Anreiseverkehr in Zusammenhang mit der gesamten Region denkbar. Innerhalb der Ortslage kann die Alternative zum Pkw nur der Weg zu Fuß oder mit dem Rad sein. Ob bei den vorhandenen touristischen Höhepunkten, wie dem Kap Arkona, den vorhandenen, genehmigten und geplanten (Olympiabewerbung der Region) besucherintensiven Vorhaben eine gemeindeübergreifende Verkehrsvermeidungsstrategie wirken kann, ist fraglich. Alle relevanten Vorhaben beinhalten dies weder in ihren Konzepten noch war es bei den Genehmigungen Bestandteil der Auflagen. Es dürfte, in vielen Fällen auch im Nachhinein, unmöglich sein, dies durch Anstrengungen der Gemeinde Glowe zu verändern. Leider verfolgen alle Einzelvorhaben weiter die konventionelle, d. h. fast ausschließlich Pkw-orientierte Anbindung, welche in der Summe von der Gemeinde Glowe und in vergleichbarem Maß auch von der Gemeinde Breege zu tragen sind. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass nicht der innerörtliche Verkehr und der, der sein Ziel in der Gemeinde Glowe hat, die Ortsumgehung erfordert, sondern der Durchgangsverkehr.

Daher verfolgt die Gemeinde in erster Linie die Errichtung einer Ortsumgehung zur Entlastung der Hauptstraße und Rückbau selbiger zur innerörtlichen Haupterschließungsstraße, die den Anforderungen eines Ostseebades entspricht.

7.2.2 Bewertung der Trassenalternativen

Im Zuge der Neuaufstellung des F-Planes werden drei Trassenvarianten betrachtet.

- die ortsnahe Umgehung die am östlichen Ortseingang abzweigt und südlich des Gebietes „Süßling“ weiter entlang des neu geplanten Boddendeiches bis zur Einmündung mittels Kreisverkehrs auf den alten Verlauf im Bereich der Ostseeperle (Kurplatz) führt (A).
- die ortsnahe Umgehung, die am östlichen Ortseingang abzweigt und südlich des Gebietes „Süßling“ weiter entlang des neu geplanten Boddendeiches unter Umfahrung aller Bauflächen im Westen Glowes führt (B),
- Die im rechtswirksamen F-Plan bisher dargestellte ortsferne Umgehungsstraße südlich der Ortslage (C),

Den besten Effekt für den überörtlichen Verkehr und dem Ausschluss von neuen Beeinträchtigungen durch Lärm in den südlichen Bereichen der Ortslage hat die Trasse C, da sie in weiter Entfernung von der Ortslage ohne jede durch den Lärmschutz bedingte Geschwindigkeitsreduzierung ausgebaut werden kann. Dann folgen Variante B und C, da insbesondere für die südlichen Bereiche der Ortslage („Am Süßling“, „Alt-Glowe“, „Am Wald“ und „Wittower Heide“) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Erste Priorität erhält hier die Reduzierung der Geschwindigkeit vor aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand an der Straße) und passiven (Bau-)maßnahmen an den schutzbedürftigen Nutzungen.

Den geringsten Eingriff in Natur und Landschaft und der zu erwartenden Kosten hat auf Grund ihrer Lage und der resultierenden Ausbaulänge die Variante A gefolgt von B und C.

Den besten Effekt zur gleichzeitigen Verbesserung der innerörtlichen Erschließung hat die Variante B, da von ihr die meisten Verknüpfungen für die gesamte Ortslage möglich wären. Bei der Variante A ist der gesamte westliche Bereich „Am Wald“ und „Wittower Heide“ weiterhin von der Ortslage getrennt und „außen vor“.

In wie weit diese Trassen FFH-verträglich sind, kann erst mit den entsprechenden Untersuchungen im Rahmen der Planfeststellung zur Umgehungsstraße geklärt werden.

7.2.3 Trassenfestlegung

„Für die mittel- bzw. langfristige Planung wäre es aber sinnvoll, eine bebauungsnähere Variante mit weniger ökologischen bzw. naturschutzrechtlichen Problemen bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen (..

Daher verfolgt die Gemeinde in erster Linie die Errichtung einer Ortsumgehung zur Entlastung der Hauptstraße und Rückbau selbiger zur innerörtlichen Haupterschließungsstraße, die den Anforderungen eines Ostseebades entspricht.

7.2.2 Bewertung der Trassenalternativen

Im Zuge der Neuaufstellung des F-Planes werden drei Trassenvarianten betrachtet.

- die ortsnahe Umgehung die am östlichen Ortseingang abzweigt und südlich des Gebietes „Süßling“ weiter entlang des neu geplanten Boddendeiches bis zur Einmündung mittels Kreisverkehrs auf den alten Verlauf im Bereich der Ostseeperle (Kurplatz) führt (A).
- die ortsnahe Umgehung, die am östlichen Ortseingang abzweigt und südlich des Gebietes „Süßling“ weiter entlang des neu geplanten Boddendeiches unter Umfahrung aller Bauflächen im Westen Glowes führt (B),
- Die im rechtswirksamen F-Plan bisher dargestellte ortsferne Umgehungsstraße südlich der Ortslage (C),

Den besten Effekt für den überörtlichen Verkehr und dem Ausschluss von neuen Beeinträchtigungen durch Lärm in den südlichen Bereichen der Ortslage hat die Trasse C, da sie in weiter Entfernung von der Ortslage ohne jede durch den Lärmschutz bedingte Geschwindigkeitsreduzierung ausgebaut werden kann. Dann folgen Variante B und C, da insbesondere für die südlichen Bereiche der Ortslage („Am Süßling“, „Alt-Glowe“, „Am Wald“ und „Wittower Heide“) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Erste Priorität erhält hier die Reduzierung der Geschwindigkeit vor aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand an der Straße) und passiven (Bau-)maßnahmen an den schutzbedürftigen Nutzungen.

Den geringsten Eingriff in Natur und Landschaft und der zu erwartenden Kosten hat auf Grund ihrer Lage und der resultierenden Ausbaulänge die Variante A gefolgt von B und C.

Den besten Effekt zur gleichzeitigen Verbesserung der innerörtlichen Erschließung hat die Variante B, da von ihr die meisten Verknüpfungen für die gesamte Ortslage möglich wären. Bei der Variante A ist der gesamte westliche Bereich „Am Wald“ und „Wittower Heide“ weiterhin von der Ortslage getrennt und „außen vor“.

In wie weit diese Trassen FFH-verträglich sind, kann erst mit den entsprechenden Untersuchungen im Rahmen der Planfeststellung zur Umgehungsstraße geklärt werden.

7.2.3 Trassenfestlegung

„Für die mittel- bzw. langfristige Planung wäre es aber sinnvoll, eine bebauungsnähere Variante mit weniger ökologischen bzw. naturschutzrechtlichen Problemen bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen (...). Dies vereinfacht zum einen eine spätere Realisierung, falls der Bedarf wirklich dringend werden sollte. Andererseits gibt es potenziellen Investoren eine höhere Planungssicherheit, wenn heute bereits bekannt ist, welche Flächen im Falle einer späteren Umgehung betroffen wären/sein könnten.“ (KURZGUTACHTEN ZUR TOURISMUS- UND GEMEINDEENTWICKLUNG DER GEMEINDE GLOWE, Dr. Martin Bütow, Kerstin Rönick, Kari Lene Johanson, Greifswald, März 2001)

Da für die Umgehungsstraße das eigentliche Verfahren im Rahmen einer Planfeststellung nicht kurzfristig erfolgen wird, die Gemeinde aber ihr deutliche Interesse an der Entlastung der Ortslage im F-Plan darstellen will, werden alle drei Varianten als mögliche Trassenalternativen in dem folgenden Beiplan zum Erläuterungsbericht dargestellt. Eine Darstellung bzw. Übernahme in der Planzeichnung gem. § 5 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht. (Anderung in Erfüllung der Teilgenehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 25.08.2004 gem. Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.11.2004.)

Beiplan Trassenalternativen

o. M.

- A die ortsnahe Umgehung die am östlichen Ortseingang abzweigt und südlich des Gebietes „Süßling“ weiter entlang des neu geplanten Boddendeiches bis zur Einmündung mittels Kreisverkehrs auf den alten Verlauf im Bereich der Ostseeperle (Kurplatz) führt.
- B die ortsnahe Umgehung, die am östlichen Ortseingang abzweigt und südlich des Gebietes „Süßling“ weiter entlang des neu geplanten Boddendeiches unter Umfahrung aller Bauflächen im Westen Glowes führt
- C Die im rechtswirksamen F-Plan bisher dargestellte ortsferne Umgehungsstraße südlich der Ortslage



Damit wird weiterhin dem in der Gemeinde noch nicht abgeschlossen Diskussionsprozess um die möglich Vorzugsvariante ihrerseits Rechnung getragen. Im Zuge der weiteren Erörterung der Ortsumgehung sind detaillierte Überlegungen zur vergleichenden Bewertung der Varianten insbesondere zu

- den möglichen Beeinträchtigungen der Naturschutzbelange (FFH, geschützte Biotope, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet,
- den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für vorhandene und geplante Siedlungsflächen und
- die mit der gleichen Lage und dem möglichem gleichzeitigem Bau des neuen Boddendeiches verbundene Synergieeffekte

erforderlich.

Für den Fall, dass eine Umgehungsstraße sowohl aus ökologischen als auch aus verkehrs- und finanzpolitischen Gründen (vorläufig) nicht gebaut werden wird, muss der weiter zunehmenden Verkehrsbelastung durch Verkehrsberuhigung begegnet werden. Dabei muss die Ortsdurchfahrt als einzige Erschließung der unmittelbar am Strand liegenden touristischen Bereiche und der südlich angrenzenden Entwicklungsgebiete (u. a. Ortsmittelpunkt) in einer verträglichen Form ausgebaut werden. Der Fahrbahnquerschnitt ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren, begleitende Fuß- und Radwege sowie eine repräsentative Bepflanzung sind anzulegen. Es sind vielfältige fußgängergerechte Querungshilfen (z. B. Mittelinseln) vorzusehen, um innerhalb des Ortes den hohen Ansprüchen der Gäste und Einwohner an sichere, kurze und vielfältige Erreichbarkeit gerecht zu werden. Durch bessere Besucherlenkung und günstigere Parkmöglichkeiten ist es zudem möglich, Durchfahrende zu einem Halt zu bewegen.

7.3 Gemeindestraßen

Durch das Netz aus den Gemeindestraßen und den überörtlichen Hauptverkehrsstraßen wird die Verbindung der Ortsteile untereinander und mit den überörtlichen Verbindungen gewährleistet. Gleichzeitig ermöglichen sie als innerörtliche Haupterschließungsstraßen die Erschließung der Baugebiete.

In der Gemeinde Glowe existiert als Verbindungsstraße dabei nur der Straßenzug der Gemeindestraße von Neddesitz (ab Gemeindegrenze Sagard) über die Kreuzung mit der L 30 weiter durch Polchow und mit Anschluss nach NeuhoF – (Sagard). Als innerörtliche Hauptstraßen sind derzeit lediglich Stichstraßen vorhanden, die ggf. mit der neuen Umgehungsstraße in Glowe ein leistungsfähiges Straßennetz ergeben. In der Planzeichnung sind dementsprechend dargestellt:

- am westlichen Ortsrand die Straße zur Erschließung der Ferienhausgebiete Wittower Heide,
- Straße zur Erschließung des südwestlichen Ortsteiles, der "Ferienherberge" und der Wochenendhaussiedlung,
- „Am Königshörn“ zur Erschließung des Hafens und der Kurklinik,
- „Alt Glowe“ zur Erschließung des historischen Ortsteiles,
- „Am Süßling“ zur Erschließung des gleichnamigen Gebietes,
- Straße zum Hafen Polchow

Um eine bessere Erschließung der Ortsteile zu gewährleisten, sind im Rahmen des Ausbaus und

der Unterhaltung allerdings noch umfangreiche Maßnahmen notwendig. Wesentliche Abschnitte der Gemeindestraßen befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Der Ausbaubedarf wird hohe finanzielle Aufwendungen erfordern, für die die Gemeinde Glowe auf die Unterstützung von Kreis und Land angewiesen ist.

Im Rahmen der Landschaftsgestaltung wird angestrebt, die Gemeindestraßen auf der freien Strecke als Alleen zu entwickeln, mindestens aber durch einseitige Baumreihen zu markieren. Vorhandene Alleen bzw. Baumreihen sollen ergänzt bzw. wieder hergestellt werden. Die Verwirklichung dieses Zieles ist von den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Glowe abhängig.

7.4 Ruhender Verkehr

Wichtige Voraussetzung zur Erreichbarkeit eines Ostseebades ist ein ausreichendes und leicht überschaubares Angebot an Parkplätzen. Trotz der allgemeinen Orientierung auf umweltschonendere Fortbewegung in der Freizeit wird der Reiseverkehr mit dem Kraftfahrzeug weiterhin quantitativ zunehmen. Hinzu kommt für Glowe als „Transitort“ zwischen den beiden bekanntesten Attraktionen auf Rügen eine besondere Bedeutung des Durchreisenden, der als Gast gewonnen werden soll.

Das generelle Konzept sieht vor, entlang der Hauptstraße eine Kette von öffentlichen Parkplätzen, aber auch größeren Stellplatzanlagen auf privaten Flächen, zu errichten, die sowohl einheitlich ausgeschildert wie auch bewirtschaftet werden. Dabei sollen die privaten Stellplätze in den Zeiten, in denen sie nicht für den notwendigen Verkehr der dortigen Nutzungen benötigt werden, zu den gleichen Konditionen angeboten werden, wie die vergleichbaren öffentlichen Parkplätze. Eine Ausschilderung erfolgt mit präzisen Bezeichnungen, die z. B. in der Ortsmitte auch auf den Hafen und Strand hinweist. Ein automatisiertes Parkleitsystem wird bei den erwarteten Spitzenbelastungen nicht erforderlich sein.

Die Bewirtschaftung soll gleichzeitig den Parkverkehr lenken. Deshalb sollen die Gebühren und auch Parkdauer für die einzelnen Bereiche differenziert festgelegt werden. Für die Pkw gilt dabei die Devise: „Zentral: kurz und teuer- am Rand: lang und preiswert.“ Die zentralen Bereiche sind daher vorrangig dem Kurzzeitparken und Geschäftskunden vorbehalten. Tagesparker haben hier entsprechend hohe Gebühren zu zahlen. Die Randbereiche sind vorrangig den Tagesgästen vorbehalten, die dafür eine entsprechend moderate Langzeitparkgebühr zahlen und ggf. außerhalb der Saison dort kostenlos parken dürfen. Als zentrale Bereiche sind dabei alle Anlagen zwischen Kurplatz/Ostseeperle und Einmündung „Am Süßling“ einzustufen.

Als größere, im Rahmen der F-Planung benannten Standorte reihen sich von Ost nach West

- Rügenradio ca. 30 (private Stellplätze)
- altes Wasserwerk/Sondergebiet Kur (50 öffentliche Parkplätze)
- Ortsmittelpunkt (120 St)
- (gegenüber Straße Arkonablick) (30 P)
- Ostseeperle (15 St/20 P)

Dabei zeigt sich, dass derzeit weder der westliche Ortseingang für den Parksuchenden ausrei-

chend entwickelt ist bzw. nach Wegfall der Flächen der ehemaligen Jugendherberge entwickelt werden kann. Dabei ist weiterhin in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Breege, dem Forstamt und dem Straßenverkehrsamt das Potenzial der größtenteils unbewirtschafteten Parkmöglichkeiten auf der Schaabe zu betrachten.

Darüber hinaus können im Zuge des Rückbaus entlang der Hauptstraße einige Sonderparkplätze (Behinderte, Arztbesucher, ...) und ggf. weitere Kurzzeitparkplätze eingerichtet werden.

Der für Glowe nicht unerhebliche Anteil zukünftiger Gäste, die als Busreisende durch den Ort fahren, sollte durch Schaffung umfangreicher Busparkplätze in beiden Richtungen entlang der rückgebauten Hauptstraße erfolgen. Dies scheint die kostengünstigste Alternative für Busparkplätze und sichert die kürzesten Wege zum Strand, zur Promenade, zum Hafen und zum Ortsmittelpunkt.

7.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Neben dem Schülerverkehr bestehen zwei Buslinien. Eine Linie verkehrt von bzw. nach Bergen (Linie 110 Bergen – Dranske) und die andere Linie verkehrt von bzw. nach Sassnitz (Linie 408/419 Sassnitz – Dranske). Die Buslinie 110 und die Linie 408/419 wird durch die Rügauer Verkehrsgesellschaft mbH betrieben. Die Verantwortlichkeit für die ordnungsgemäße Befahrbarkeit und den äußeren Zustand der Haltestellen liegt bei der Gemeinde.

In Sagard liegt der nächste Haltepunkt des Schienenverkehrs, der für die Personenbeförderung genutzt wird. Es handelt sich dabei um die Bahnstrecke Stralsund – Sassnitz. In Sagard ist das Angebot an Zugverbindungen sehr hoch, da die Strecke im Stundentakt durch Regionalbahnen befahren wird. Die Verknüpfung zwischen Bus und Regionalbahn erfolgt für den Verkehr aus der Gemeinde Glowe sowohl in Sagard wie auch in Bergen.

7.6 Rad- und Wanderwege

Durch Glowe verlaufen überörtliche Radwege entlang des Jasmunder Boddens. Die im Gemeindegebiet vorhandenen wichtigen innerörtlichen Wander- und Radwegeverbindungen dienen der Verbindung der Ortsteile miteinander und t. w. dem Anschluss an die Nachbargemeinden. Neben den vorhandenen Straßenverbindungen befinden sich diese in der Planzeichnung ausgewiesenen Verbindungen überwiegend auf ländlichen Wegen, die zu diesem Zwecke größtenteils saniert werden müssen. Als erster Schritt gerade zur Verbesserung der touristischen Nutzung des Wegenetzes in der Gemeinde ist eine einheitliche und mit den übergeordneten Planungsträgern abgestimmte Beschilderung erforderlich.

7.6 Reitwege

In der Gemeinde existiert ein Reiterhof südlich der Ortslage. Die Anbindung an das überörtliche Reitwegenetz ist nicht gegeben. Ebenso fehlen ausreichende Möglichkeiten, Wege im Gemeindegebiet zum Reiten zu nutzen. Aufgrund der erforderlichen Abstimmungen mit der Forst, mit den Be-

langen des Naturschutzes sowie der Konkurrenz zu Wander- und Radwegen, kann die Gemeinde noch keine abschließende Aussage zu einem Reitwegenetz treffen, so dass es auch keine Darstellung im Flächennutzungsplan geben wird.

8. Ver- und Entsorgung und Rohstoffversorgung

8.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Glowe gewährleistet der Zweckverband Wasser/Abwasser Rügen in Bergen in deren Auftrag. In der Ortslage Glowe befindet sich seit dem 16.11.1999 (Erlass des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern) keine Trinkwasserschutzzone mehr. Teile des Plangebietes befinden sich in den Trinkwasserschutzzone der nicht mehr betriebenen Wasserfassung Ruschwitz. Die Aufhebung wird im Zusammenhang der Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone Quoltitz (Gemeinde Sagard) erfolgen. Der Zeitpunkt des Verfahrensabschluss kann gegenwärtig nicht eingeschätzt werden. Daher werden die Trinkwasserschutzzonen in Ruschwitz entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

In Quoltitz entstand ein neues Wasserwerk, welches neben der Hotel-Ferienanlage Neddesitz die Gemeinde Glowe versorgt. Die dafür in Aussicht genommenen, aber noch nicht festgesetzten, Trinkwasserschutzzonen liegen außerhalb des Gemeindegebietes.

8.2 Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Glowe gewährleistet der Zweckverband Wasser/Abwasser Rügen in Bergen in deren Auftrag.

Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Glowe erfolgt derzeit zentral in der an der L 30 vorhandenen Kläranlage. Die Entsorgung des Ortsteils Glowe kann in Zukunft über die vorhandene Kläranlage nicht mehr gewährleistet werden. Deshalb befindet sich eine neue Kläranlage an einem südlicher gelegenen Standort derzeit im Bau, der Probetrieb der Anlage hat bereits begonnen, dementsprechend erfolgt hier die Darstellung. Die Kanalnetzenerneuerung in Glowe wird derzeit in Absprache mit Gemeinde und Zweckverband fortgesetzt.

Für Polchow, Bobbin und alle anderen Bebauungen im Außenbereich wird es weiterhin keine zentrale Entwässerung geben. Die Bauflächen für die keine zentrale Abwasserentsorgung geplant ist, werden entsprechend gekennzeichnet. Die Entsorgung kann (nach vorheriger Abstimmung mit der Gewässeraufsicht) auch weiterhin über separate Lösungen (Kleinkläranlagen) erfolgen.

In den Fällen, wo keine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden ist, kann der Zweckverband von der Entsorgungspflicht befreit werden. Dabei geht die Entsorgungspflicht auf denjenigen über, bei dem das Schmutzwasser anfällt, in der Regel dem Grundstückseigentümer. Die Befreiung des Zweckverbandes für diese Grundstücke trifft nicht auf die Schlamm Entsorgung aus den Grundstückskläranlagen zu. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- oder Sondergebiete ist

auf eine Zentrale bzw. ortszentrale öffentliche Abwasserbeseitigung zu orientieren.

8.3 Regenwasser

Da die Gemeinde Glowe ein überwiegend ländliches Gepräge hat, wird eine zentrale Regenentwässerung nur in stark befestigten Bereichen angestrebt, wie innerörtlich der Ortslage Glowe. Gemäß dem § 39 der LWaG M-V wird davon ausgegangen, dass Regenwasser, welches geringe Verschmutzungen aufweist, auf den Flächen verwertet wird, an denen es auch anfällt.

Für das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollen, je nach den örtlichen Bedingungen, im Sinne des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung möglichst lokale Lösungen angestrebt werden. Der Minimierung der einzuleitenden Wassermengen dienen dabei u.a. die Minimierung der befestigten Flächen, die Versickerung von Dachflächenwasser, die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche). Dabei ist zu beachten, dass Niederschlagswasser, das direkt in das Grundwasser versickern oder in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden soll, nicht mit Stoffen oder Medien belastet sein darf, welche zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können. Ggf. sind entsprechende Reinigungs- und Rückhalteinrichtungen vorzusehen.

Da keine Satzung des Zweckverbandes vorliegt, die regelt, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonderen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG), werden folgende Festlegungen aufgeführt, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beachten sind: Im Ländlichen Raum in allgemeinen Wohngebieten soll das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Die Wasserbehörde behält sich vor, zusätzliche Anforderungen zur Behandlung und Beseitigung des verschmutzten bis stark verschmutzten Niederschlagswasser von den stark frequentierten Verkehrsflächen, und Parkplatzflächen insbesondere im TWSG, im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

Die Ableitung des Regenwassers, welches nicht versickert wird, geschieht über die öffentlichen Vorflutgräben im Unterhalt des Wasser und Bodenverbandes Rügen in Teschenhagen. Für die in der Regel jährlich durchzuführenden Unterhaltungsarbeiten ist die ausreichende Zugänglichkeit des Gewässerprofils Voraussetzung. Diese sollte durch freizuhaltende Randstreifen bzw. geeignete Anordnung von Bepflanzungen (einseitig) sichergestellt werden.

Die entsprechenden Maßnahmen werden im Zuge der Ausbauplanung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) oder bei Einzelbauvorhaben berücksichtigt. Ebenso wird der gemäß Landeswassergesetz M-V freizuhaltende Uferbereich von 7 m im Zuge der konkreten Ausbauplanung sowie bei Einzelbauanträgen und im Rahmen von B-Plänen gesichert. Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau und die Unterhaltung des Gewässers erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Im Uferbereich von natürlichen

Gewässern darf Grünland nicht in Acker umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Dünger und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von 7 Metern.

Für die im Gemeindegebiet befindlichen Drainagen der landwirtschaftlichen Flächen liegen Unterlagen beim Wasser- und Bodenverband vor.

8.4 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie sichert die e.dis ENERGIE NORD AG, Fürstenwalde/Spree, Regionalzentrum Bergen.

Innerhalb des Gemeindegebietes existieren Leitungen und Anlagen der e.dis. Im Rahmen vorhaben konkreter Planungen ist eine Rücksprache mit dem Unternehmen erforderlich. Bei Leitungen bis 20kV sind u. a. Mindestabstände nach DIN VDE 0211, 0210 bzw. 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum erforderlich. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die vorhandene Niederspannungs-Freileitung in „Alt Glowe“ wird voraussichtlich im Jahre 2004 durch ein Erdkabel ersetzt.

Die Versorgung mit Erdgas hat die EWE, Regionalsitz in Bergen, per Konzession übernommen. Die vorhanden überörtlichen Hauptversorgungsleitungen und –einrichtungen werden in der Planzeichnung dargestellt. Die übrigen Leitungen sind innerörtliche (Haupt-)versorgungsleitungen und verlaufen innerhalb bzw. am Rande der öffentlichen Straßenflächen und werden daher zur Wahrung der Planlesbarkeit nicht einzeln dargestellt.

Im RROP Vorpommern sind innerhalb der Gemeinde Glowe keine Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen. Eine Ausweisung von Flächen für derartige Anlagen wird von der Gemeinde Glowe im F-Plan nicht vorgesehen, da sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Tourismusschwerpunktraum darstellen. Darüber hinaus sind im Landschaftsschutzgebiet diese Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen. Die Gemeinde verweist auf die im RROP Vorpommern ausgewiesenen Eignungsräume zur Errichtung der Windenergieanlagen. Mit der Rechtskraft des regionalen Raumordnungsprogramms, der vollständigen Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie der Herabsetzung der Schwelle für die Raumbedeutsamkeit kann davon ausgegangen werden, dass im Gemeindegebiet von Glowe keine Windkraftanlagen, die nicht als Nebenanlagen zu privilegierten Nutzungen (Stromerzeugung für Landwirte) dienen, zulässig sind. Dies deckt sich mit den Zielen der Gemeinde.

8.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rügen durch das beauftragte Unternehmen.

Der bisher noch vorhandene bekannte Altstandort, auf dem von einem Altlastenverdacht ausgegangen werden kann, wird nicht mehr in der Planzeichnung dargestellt. Dabei handelte es sich um die Tankanlage Rügenradio. Im Zuge des Bebauungsplan Nr. 8 „Rügenradio“ ist diese Problematik bereits berücksichtigt worden. Nach einer weiteren Untersuchung wird derzeit die Entsorgung von ca. 13 m³ belastetem Erdreich vorbereitet.

Nach beendeter Sanierung werden entsprechende Nachweise den entsprechenden Stellen vorgelegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes die entsprechenden Unterlagen eingereicht sind, so dass eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erfolgt.

Die ebenfalls vom Landkreis als Altstandort benannte stillgelegte Deponie für Hausmüll am Altkanal ist entsprechend der Aussage des STAUN als noch in der Nachsorge befindliche Abfallentsorgungsanlage zu betrachten und wird daher als entsprechender Standort für Entsorgungsanlagen dargestellt.

8.6 Kommunikation

Die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, betreibt das Festnetz der Telekommunikation in der Gemeinde Glowe. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Telekom AG der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt wird.

Für die Versorgung im Breitbandnetz (Kabelfernsehen) ist die Kabel Deutschland AG, Sitz Schwerin, zuständig

Die örtliche Versorgung im Postdienst wird durch die Deutsche Bundespost gewährleistet, um den Einwohnern der Gemeinde die notwendigen Grundfunktionen im Brief-, Paket- und Geldverkehr zuteil werden zu lassen.

8.7 Rohstoffversorgung

Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete Rohstoffsicherung sind im RROP Vorpommern nicht enthalten und werden daher gem. § 35 Abs. 3 BauGB nicht im F-Plan ausgewiesen. Für die Gewinnung von Bodenschätzen verweist die Gemeinde auf die im RROP Vorpommern außerhalb des Gemeindegebietes ausgewiesenen Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete.

9. Flächenbilanz

9.1. Flächen der Ortsteile

Ortsteil	Flächenbezeichnung	vorhandene Flächen [ha]	geplante Flächen [ha]	
Glowe	Wohnbauflächen (W)	23,0	8,9	
	Sondergebiete Ferienhäuser (SO ₁)	8,0	13,0	
	Sondergebiete Hotels und Pensionen (SO ₂)	7,9	5,9	
	Sondergebiet Kurklinik (SO ₄)	8,3	3,0	
	Sondergebiet Ortsmittelpunkt (SO ₅)	-	1,3	
	Sondergebiet Hafen (SO ₆)	6,2	-	
	Sondergebiete Wochenendhäuser (SO ₇)	11,4	-	
	Sondergebiet Ferien und Freizeitpark (SO ₈)	-	6,5	
	Sondergebiet Jugendherberge (SO ₉)	-	0,7	
	Flächen für den Gemeinbedarf			
	- Öffentliche Verwaltungen	0,2	-	
	- Schule	0,4	-	
	- Kirche	0,3	-	
	- Kurpark	-	3,9	
	- Parkanlage	-	24,0	
	- Strand	24,9	-	
	Flächen f. Maßnahmen z. Schutz und z. Pflege v. Natur u. Landschaft	-	174,0	
	Flächen für die Ver- und Entsorgung			
	- Abwasser/Kläranlage	-	0,5	
	Öffentliche Parkplätze	-	...	
	Summe	90,6	239,3	
Bobbin	Wohnbauflächen (W)	2,9	-	
	Flächen für den Gemeinbedarf			
	- Kirche	0,2	-	
	Grünflächen			
	- Friedhof	0,7	-	
	- Kleingärten	1,3	-	
	Flächen f. Maßnahmen z. Schutz und z. Pflege v. Natur u. Landschaft	-	0,0	
	Summe	5,1	0,0	
Polchow	Wohnbauflächen (W)	14,8	-	
	Sondergebiete Ferienhäuser (SO ₁)	-	2,1	
	Sondergebiet Campingplatz (SO ₃)	0,8	-	
	Sondergebiet Hafen (SO ₆)	-	0,8	
	Sondergebiete Wochenendhäuser (SO ₇)	6,3	-	
	Grünflächen Spielplatz	-	0,8	
	Summe	21,9	3,7	
Baldereck	Sondergebiet „Ländlicher Tourismus“ (SO ₁₀)	-	4,9	
Summe gesamt		117,6	247,5	

9.2 Zusammenfassung

Flächenbezeichnung	Vorhandene Flächen [ha]	Geplante Flächen [ha]
Wohnbauflächen (W)	40,7	8,9
- Öffentliche Verwaltungen	0,2	-
- Schule	0,4	-
- Kirche	0,5	-
Summe Flächen für den Gemeinbedarf	1,1	-
Sondergebiete Ferienhäuser (SO ₁)	8,0	15,0
Sondergebiete Hotels und Pensionen (SO ₂)	7,9	5,9
Sondergebiet Campingplatz (SO ₃)	0,8	-
Sondergebiet Kur (SO ₄)	8,3	-
Sondergebiet Ortsmittelpunkt (SO ₅)	-	1,3
Sondergebiet Hafen (SO ₆)	6,2	1,6
Sondergebiete Wochenendhäuser (SO ₇)	17,7	-
Sondergebiet Ferien und Freizeitpark (SO ₈)	-	6,5
Sondergebiet Jugendherberge (SO ₉)	-	0,7
Sondergebiet Ländlicher Tourismus (SO ₁₀)	-	4,9
Summe Sondergebiete	48,9	42,7
Kurpark	-	13,5
Parkanlage	-	29,0
Strand	24,9	-
Friedhof	0,7	-
Summe Grünflächen	25,6	42,5
Flächen f. Maßnahmen z. Schutz u. z. Pflege v. Natur u. Landschaft	-	174,0
Abwasser/Kläranlage	-	0,5
Flächen für die Ver- und Entsorgung	-	0,5

Die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung bedeutet bei einem Zuzug von 165 EW (die 115 Bewohner in Zweitwohnsitzen bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt) resultierenden Einwohnerentwicklung von 17,9 % auf insgesamt 1.085 EW am Ende des Planungszeitraumes 2016

- eine Erhöhung der dauerhaft bewohnten Wohneinheiten von 536 WE um 190 WE (davon 68 für Zweitwohnsitze) bzw. 35,4 % auf 816 WE,
- eine Erhöhung der Wohnbauflächen von 40,7 ha um 21,8 % auf 49,6 ha.

Weiterhin erfordert die weitere Ansiedlung von Beherbergungskapazitäten (außerhalb des Bereiches Reha-Kliniken) von derzeit ca. 880 um 364 % auf ca. 3.200 Fremdenbetten eine

- Erhöhung der Ferienwohneinheiten von derzeit ca. 140 FeWE um 312,9 % auf 438 FeWE,
- eine Erhöhung der Sondergebiete für Ferienhäuser von 8,0 ha um 187,5 % auf 15 ha.,
- u. eine Erhöhung der Sondergebiete für Hotel u. Pensionen von 7,9 ha um 74,7 % auf 13,8 ha.

Insgesamt stellt dies somit eine Erhöhung aller Siedlungsflächen von 90,7 ha. um 57 % auf 142,3 ha dar. Das Verhältnis von Betten zu Einwohner entwickelt sich dabei von 6,6 bis 6,7 zu 1 vor dem

Jahr 1990 über derzeit 1,3 zu 1 auf 2,9 zu 1 bei Umsetzung des vorliegenden Flächennutzungsplanes.

10. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	30.11.2000
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.07.2001
Planungsanzeige	13.03.2002
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13.03.2002
und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	19.03.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	03.04.2003
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	03.04.2003
Entwurfsauslegung	06.06.2003 bis 07.07.2003
Abwägungsbeschluss	18.12.2003
Abschließender Beschluss	18.12.2003
Genehmigung	
Rechtswirksam	

11. Hinweise

Der vorliegende Erläuterungsbericht gehört zur am 18.12.2003 abschließend beschlossenen Planfassung und berücksichtigt die aus der in der im März 2002 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie bei der Auslegung des Entwurfs im April/Mai 2003 vorgebrachten Anregungen.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden die mit der beabsichtigten Flächennutzungsplanung verbundenen Lebensraumtypen, Arten und Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung als Beeinträchtigungen für die FFH-Gebiete Nr. 49 "Nordrügensch Boddenlandschaft (Neuendorfer Wiek, Tetzitzer See und Großer Jasmunder Bodden)", Nr. E049-1 "Erweiterung Schaabe" und Nr. E007 "Erweiterung Nordküste Jasmund" bewertet. Die Beurteilung erfolgte über eine Gegenüberstellung der Intensität der Eingriffe mit den Schutzziele des Schutzgebietes.

Gemäß der FFH-Verträglichkeitsprüfung ist der Erhalt und die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit sowie der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft möglich. Der F-Plan wurde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie sonstiger übergeordneter Planungen aufgestellt. Insbesondere werden folgende raumordnerische und landschaftspflegerische Aspekte erfüllt:

- Vorhandene Vegetationsbestände und Strukturen bleiben erhalten,
- Erschließung der ausgewiesenen Wohngebiete und Sondergebiete ist nicht notwendig,
- Inanspruchnahme anthropogen vorbelasteter Biotoptypen,
- Geplante Kompensationsmaßnahmen führen zu einer Biotop- und Strukturbereicherung im Plangebiet,
- umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes mit Parkanlagen und biotopverbindenden Grünstreifen und
- Konfliktvermeidung durch die Bebauung und Überplanung bereits bebauter und versiegelter Flächen.

Bei der Bewertung zeigt sich, dass die beabsichtigte Planung mittlere Beeinträchtigungen durch die Entwicklung des Fremdenverkehrs für die Schutzgebiete verursachen, insbesondere auf das FFH-Gebiet Nr. 49 im Bereich der Ortslagen Glowe und Polchow. Die Zielarten Fischotter und Kegelrobbe können gering durch die gewünschte Fremdenver-

18.11.2004

kehrsentwicklung in ihren Lebensraum beschränkt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass keine Kartierungen beider Zielarten im Nahbereich der Gemeinde Glowe existieren.

Mit den geplanten Ausweisungen in den Ortslagen Glowe und Polchow sind mit geringen Beeinträchtigungen anlagenbedingter Wirkungen und zeitweise geringer Beeinträchtigungen baubedingter Wirkungen zu rechnen. Die anlagebedingten Wirkungen werden durch Überplanungen bereits bebauter Flächen minimiert. Einzelheiten zur Regelung der Abstände zum FFH-Gebiet Nr.49 sind Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Die betriebsbedingten Wirkungen durch Eriolungssuchende und Kurgäste sind bereits zum Teil durch die vorhandene Entwicklung als Tourismusstandort gegeben.

Da die beabsichtigte Bebauung und Eingriffe die FFH-Gebiete nicht direkt betreffen und kein Umbau der naturnahen Gewässer bzw. Wälder stattfinden, ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu verzeichnen." (OLAF, BÜRO FÜR ORTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG, Brandshagen, aktualisiert am 08.01.2004)

Glowe, den ~~18.12.2003~~

19.11.2004



planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com

Architektur & Stadtplanung
Hans Jürgen Herrmann

Dorfstraße 59
18556 Seebad Breege-Juliusruh
Tel. 0038391 40 40 Fax. 0038391 40 44 0
info@architektur-stadtplanung.com