

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

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

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

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

Städtebaulicher Rahmenplan „Wittower Heide“

Gemeinde Glowé

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundlagen.....	3
1.1.) Planungsinstrument „Rahmenplan“.....	3
1.2.) Geltungsbereich.....	3
1.3.) Ziele der Planung	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
1.4.2.) Bebauungspläne.....	5
1.4.3.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	5
1.5.) Schutzgebiete.....	6
1.6.) Überflutungsgefahr.....	7
2.) Städtebauliche Planung.....	8
2.1.) Rahmenplan.....	8

1.) Grundlagen

1.1.) Planungsinstrument „Rahmenplan“

Der hiermit vorgelegte städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, das die formellen Instrumente der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ergänzt. In räumlicher Hinsicht ist der Rahmenplan zwischen dem FNP und B-Plan angesiedelt. Er formt die Inhalte des Flächennutzungsplans durch eine erste grobe Skizzierung der Erschließungsstruktur und der späteren Bebauung aus, gleichzeitig behält der Rahmenplan den Überblick über einen räumlich weiter gefassten Bereich und damit über mehrere Baugebiete / Bebauungspläne. Der Rahmenplan kann so spezifischen Nachteile sowohl der vorbereitenden Bauleitplanung (Abstraktion auf Bauflächen) als auch der verbindlichen Bauleitplanung (räumliche Beschränkung) umgehen.

Der Rahmenplan wird durch Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde für die weiteren gemeindlichen Planungen verbindlich. Gleichzeitig ist beabsichtigt, die Ergebnisse in die laufende 6. Änderung des Flächennutzungsplans einfließen zu lassen.

Besonders im Bereich der Wittower Heide sind durch eine nicht immer aufeinander abgestimmte Bebauung in den letzten Jahren Entwicklungen eingetreten, die eine koordinierte, planerische Bewältigung mittels Rahmenplan notwendig werden ließen (vgl. Kapitel 1.3).

1.2.) Geltungsbereich

Das im Rahmenplan untersuchte und beplante Gebiet liegt im Westen des Ortes Glowe und umfasst bebaute sowie unbebaute Gebiete. Bereits zu DDR-Zeiten wurde der Bereich durch großflächige Ferieneinrichtungen sowie einzelne Wohn- und Wochenendhäuser bebaut, nach der Wende wurden große Flächen neu überplant und bebaut.

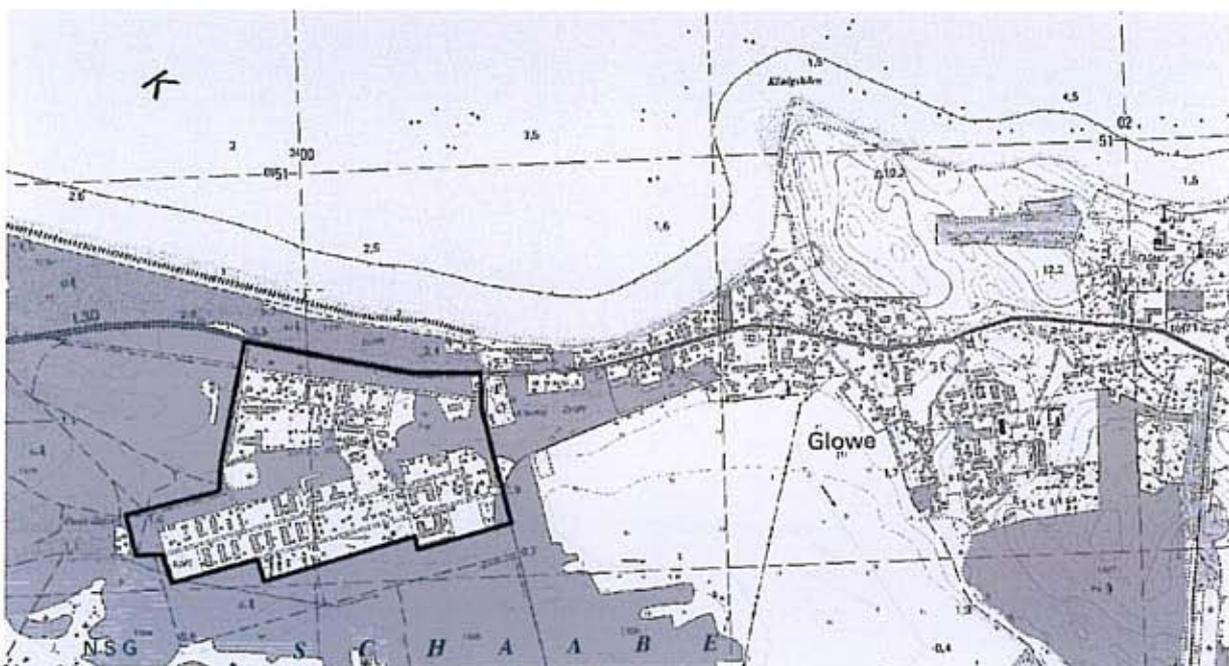


Abbildung 1: Geltungsbereich des Rahmenplans "Wittower Heide"

1.3.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll für den Bereich der Wittower Heide ein Gesamtkonzept für Nutzung, Erschließung und Grünstruktur vorgelegt werden. Es werden folgende Ziele angestrebt:

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

Das Gesamtkonzept soll zu einer Reduzierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen flächigen Baugebietsdarstellungen führen. Es ist angestrebt, das Ergebnis der Rahmenplanung im Rahmen der laufenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans bei der Offenlage noch zu berücksichtigen.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist überwiegend als Sondergebiet dargestellt, die sind folgt differenziert sind:

- SO1: Sondergebiet gem. §10 BauNVO Ferienhausgebiet
- SO2: Sondergebiet für Fremdenbeherbergung gem. § 11 BauNVO
- SO7: Sondergebiet gem. §10 BauNVO Wochenendhausgebiet
- SO8: Sondergebiet gem. §11 BauNVO „Ferien-/ Freizeitpark“

Nur im südöstlichen Teil sind Wohnbauflächen dargestellt.

Die randlich liegenden sowie die angrenzenden Flächen sind großteils als Wald dargestellt.

Derzeit (Stand 07/2009) ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren, die entsprechend der Ziele des Rahmensplans sowie im Vorgriff auf die zu erwartende Gesamtkonzeption eine Umwandlung der südlichen SO7 Fläche (angrenzend an die Wohnbaufläche) in eine Wohnbaufläche vorsieht.



Abbildung 2: Darstellungen des FNP



Abbildung 3: rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

1.4.2.) Bebauungspläne

Rund die Hälfte der Gesamtfläche des Rahmenplans (Gesamtplangebiet ca. 34 ha) liegt innerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne, zudem befinden sich im Plangebiet zwei in Aufstellung befindliche Bebauungspläne:

In der Grafik sind die Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne im Rahmenplangebiet dunkel hervorgehoben, hell hervorgehoben sind derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.

Bebauungsplan	Fläche (ha)	Status	Inhalt
Nr. 1 „Am Wald“	4,1	rechtskräftig	Allgemeines Wohngebiet
Nr. 1 1. vereinfachte Änderung		rechtskräftig	
Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“	12,5	rechtskräftig	Wiedernutzung für Tourismus, Sonstiges Sondergebiet u. Ferienhausgebiet
Nr. 11 1. Änderung		rechtskräftig	
Nr. 11 2. Änderung		rechtskräftig	
Nr. 11 3. Änderung		rechtskräftig	
Nr. 11 4. Änderung		rechtskräftig	
Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“	0,3 ha	rechtskräftig	Ferienhausgebiet
Nr. 12 „Anbindung Wittower Heide“	0,2 ha	rechtskräftig	Ausbau Knotenpunkt L 29
Nr. 18 „Ferienhaussiedlung Wittower Heide“	2,9 ha	in Aufstellung	Ferienhausgebiet
Nr. 21 „Wohngebiet Waldsiedlung“	1,3 ha	in Aufstellung	Reines Wohngebiet
Summe	21,3 ha		
Rahmenplangebiet	33,7 ha	beplant: ca. 63%	

Außerhalb der B-Planbereiche bestehen größere baulich geprägte Flächen, die im wesentlichen Baugebieten nach § 10 BauNVO (Ferienhausgebiet, Wochenendhausgebiet) entsprechen. In wie weit diese Flächen durch das Bauordnungsamt als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft werden, kann nicht abschließend eingeschätzt werden.

1.4.3.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet lässt sich grob in drei Bereiche teilen.

Die „**Wittower Heide**“ ist vorwiegend durch kleinere Ferienhäuser und Wochenendhäuser geprägt; vereinzelt bestehen Wohngebäude.

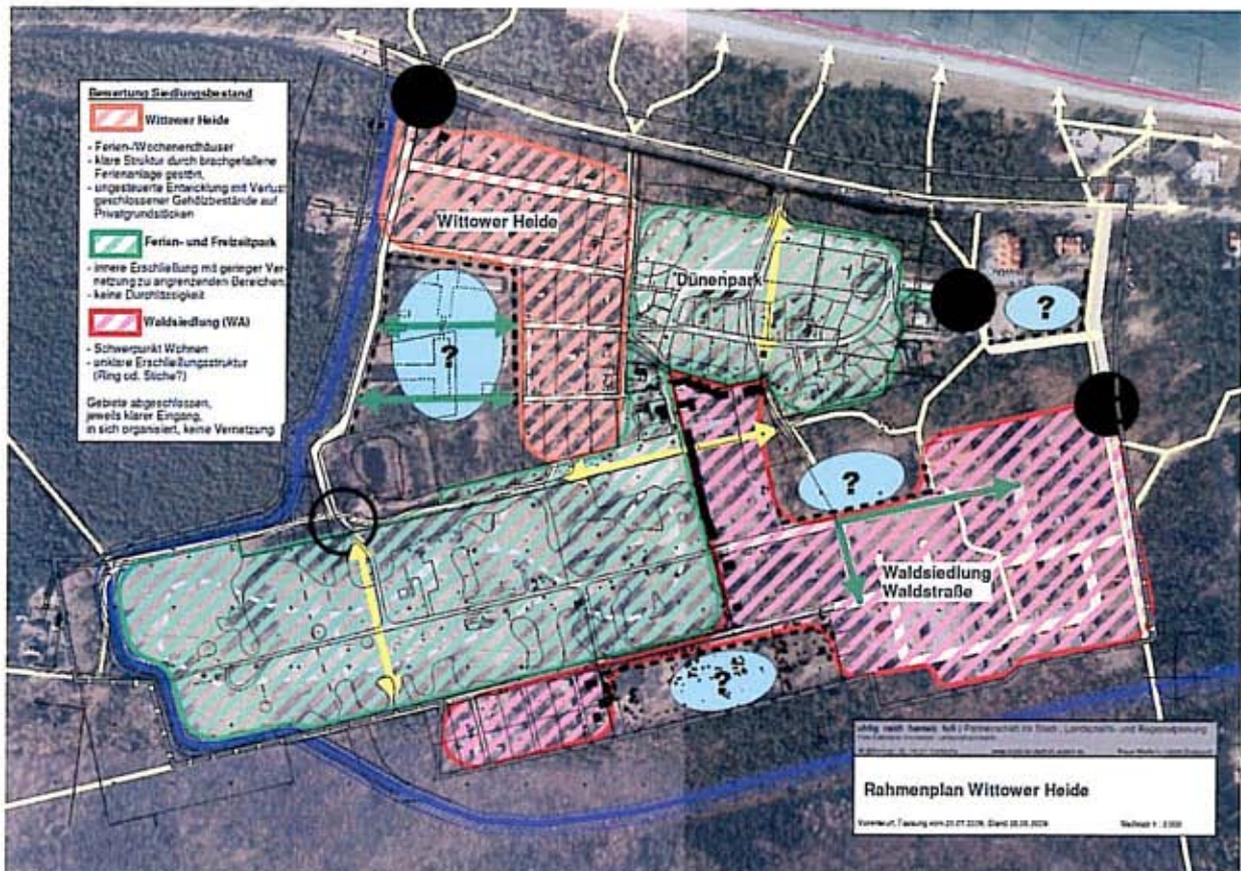
Der mittlere Bereich „**Dünenparks**“ (Bebauungsplan Nr. 11) konnte bisher nur im Norden mit Ferienhäusern neu bebaut werden; die südwestlichen Flächen sind nicht erschlossen und liegen brach. Im Nordosten besteht zwischen der Zufahrt zum Dünenpark und der Landesstraße mit den Hotels Meeresblick und Bel Air ein Hotelstandort.

Der Bereich „**Waldsiedlung / Waldstraße**“ ist durch einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnhäusern gekennzeichnet, durchsetzt durch einzelne Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen.

- Waldstraße 1-35: ca. 1,6 ha, von den insgesamt 22 Gebäuden werden 15 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt (48 gemeldete Einwohner); für 13 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig, für weitere 3 Gebäude ist eine solche anzunehmen. .

- Waldsiedlung 130-155: ca. 2,5 ha, von den insgesamt 13 Gebäuden werden 12 teilweise od. ausschließlich zum Wohnen genutzt (33 gemeldete Einwohner); für 5 Gebäude ist eine Ferienvermietung einschlägig.

Nur im nördlichen Abschnitt bestehen mit der Ferienherberger sowie Appartementhaus Glowé größere Beherbergungseinrichtungen. Im Südwesten befinden sich Bereiche mit vorwiegend Wochenendhäusern / kleinen Ferienhäusern.



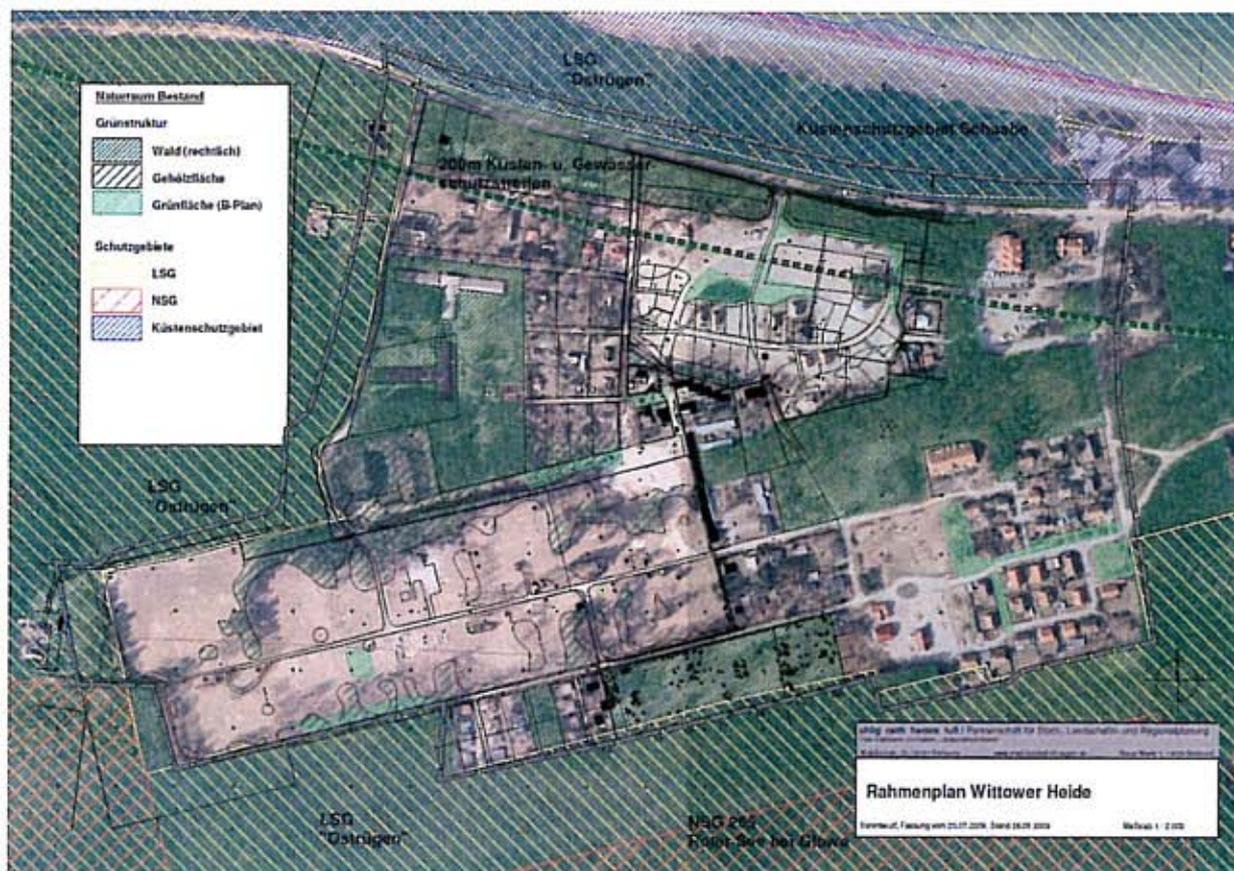
1.5.) Schutzgebiete

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht.

- Südwestlich liegt in einem größeren Abstand das **FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügenschle Boddendlandschaft“**
- Südlich vergleichsweise nah liegt das **Naturschutzgebiet Nr. 255 „Roter See bei Glowé“**
- Nördlich, westlich und südlich grenzt das **Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“** (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966) direkt an und reicht teilweise in das Plangebiet hinein.

- Die Dünen nördlich der Landesstraße sind als **Küstenschutzgebiet** „Schaabe“ ausgewiesen.
- Der nördliche Streifen des Plangebiets liegt innerhalb des **200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens** nach LNatG M-V und LWaG M-V.
- Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein als **Biotop** geschütztes Kleingewässer.

Ein großer Teil der unbebauten Flächen ist Wald nach § 2 LWaldG M-V.



1.6.) Überflutungsgefahr

Nahezu der gesamte Bereich der Wittower Heide ist angesichts einer Höhenlage von rund 1,4 bis 2,2 m HN überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt mit 2,40 m HN festgeschrieben. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

Es besteht eine Vorplanung für einen Deichneubau. Die geplante Trasse wird sich anders als bisher eng an den Siedlungsflächen ausrichten und diese deutlicher als bisher gegenüber der angrenzender Landschaft (Wald) abgrenzen. Bis zur Umsetzung des Deichbaumaßnahme ist durch Bauherren Objektschutz durch eine entsprechende Ausrichtung der Erdgeschossfußbodenhöhe ((Höhenlage mind. 2,40 m HN) zu gewährleisten.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Rahmenplan

Der Rahmenplan sieht eine behutsame Ergänzung der städtebaulichen Strukturen vor:

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

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

Der Gehölzstreifen entlang der Landesstraße ist vor einer weiteren Beeinträchtigung zu schützen. Angesichts der schleichenden Verringerung des immer noch prägenden Baumbestands in der Wittower Heide werden Ersatzpflanzungen im öffentlichen Raum als je Straßenzug einseitige Baumreihe vorgesehen.

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

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

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

In gerader Fortsetzung der Waldstraße besteht entlang des (alten) Waldrandes eine Bebauungslücke, die kurzfristig zur Stärkung der Wohnfunktion entwickelt werden kann (B-Plan Nr. 21). Die schon wegen des einzuhaltenden Waldabstands großen Grundstücke mit einreihiger Bebauung lassen eine qualitätsvolle Bebauung erwarten.

Der nordöstliche Bereich ist derzeit durch eine nur schwer nachzuvollziehende, uneinheitlich wirkende Erschließungsstruktur geprägt. Im Sinne größerer Klarheit sollte die südliche Erschließungsschleife unter Berücksichtigung der vorhandenen Wege nach Norden gespiegelt werden. In der Lücke zwischen der Ferienherbergung und Appartementhaus Glowe besteht zur Arrondierung des angrenzenden Wohngebiets langfristig weiteres Nachverdichtungspotenzial für eine einreihige Wohnbebauung mit rund 6 Bauplätzen. Voraussetzung einer Entwicklung wird die Bereitschaft der Grundstückseigentümer sein, die Zugänglichkeit und Durchgängigkeit der rückwärtig angrenzenden Wandflächen zu garantieren.

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

2.2.) Flächenbilanz

Bei Übernahme der Planung in den Flächennutzungsplan ergäbe sich für die bisherigen Baugebiete folgende überschlägige Flächenbilanz (bezogen auf die bisherige Flächendarstellung, Stand 6. Änderung):

<i>Nutzung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Sonstige Sondergebiete (Fremdenbeherbergung, Ferien-/Freizeitpark)	7,2 ha	5,6 ha
Ferienhausgebiet	15,8 ha	15,0 ha
Wochenendhausgebiet	0,8 ha	0,8 ha
Wohnbauflächen	5,9 ha	6,5 ha
Wald	--	1,8 ha
Gesamtgebiet	29,7 ha	29,7 ha

Glowe, Juni 2010


Th. Mielke
Bürgermeister

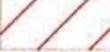


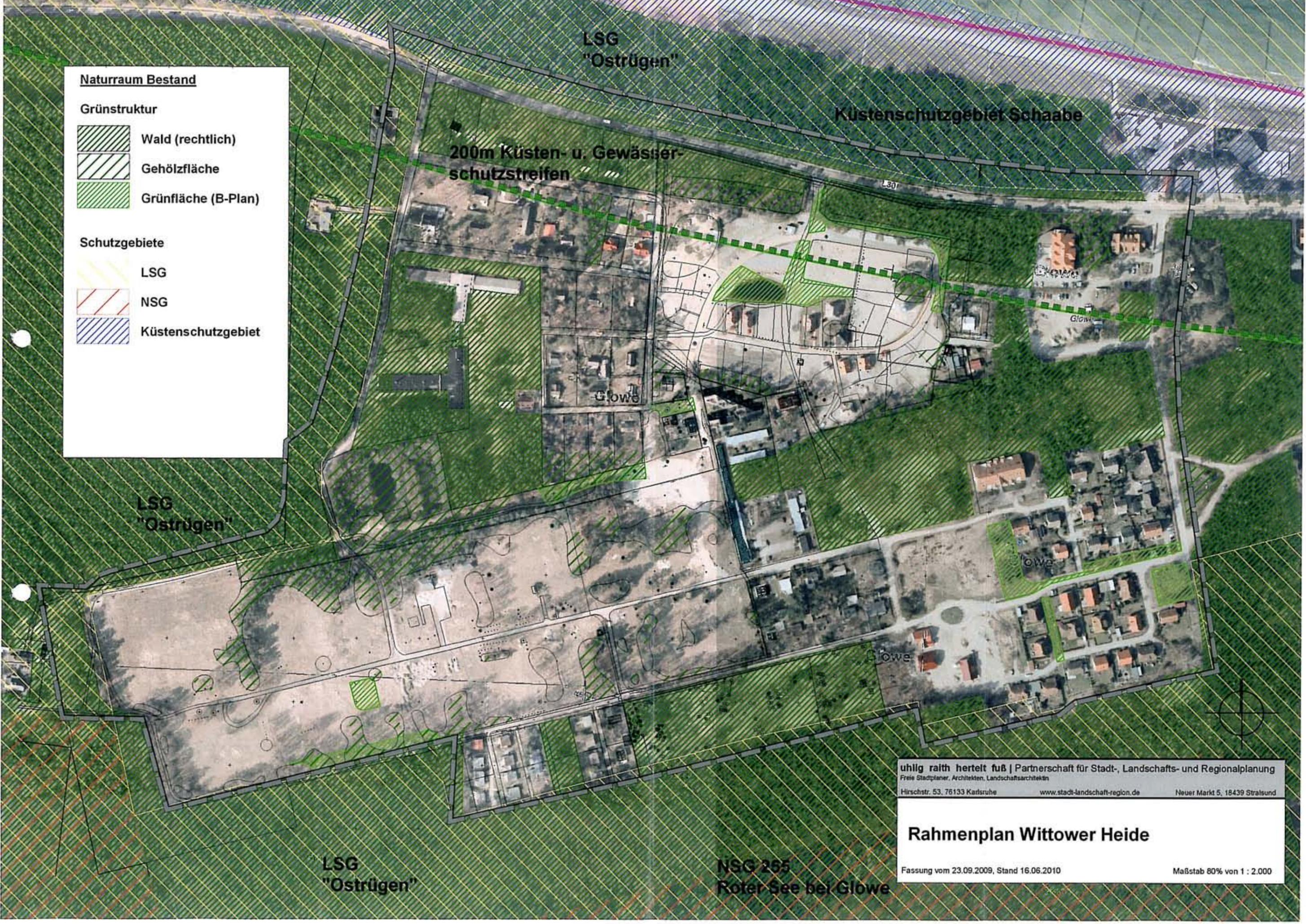
Naturraum Bestand

Grünstruktur

-  Wald (rechtlich)
-  Gehölzfläche
-  Grünfläche (B-Plan)

Schutzgebiete

-  LSG
-  NSG
-  Küstenschutzgebiet



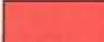
uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Rahmenplan Wittower Heide

Fassung vom 23.09.2009, Stand 16.06.2010 Maßstab 80% von 1 : 2.000

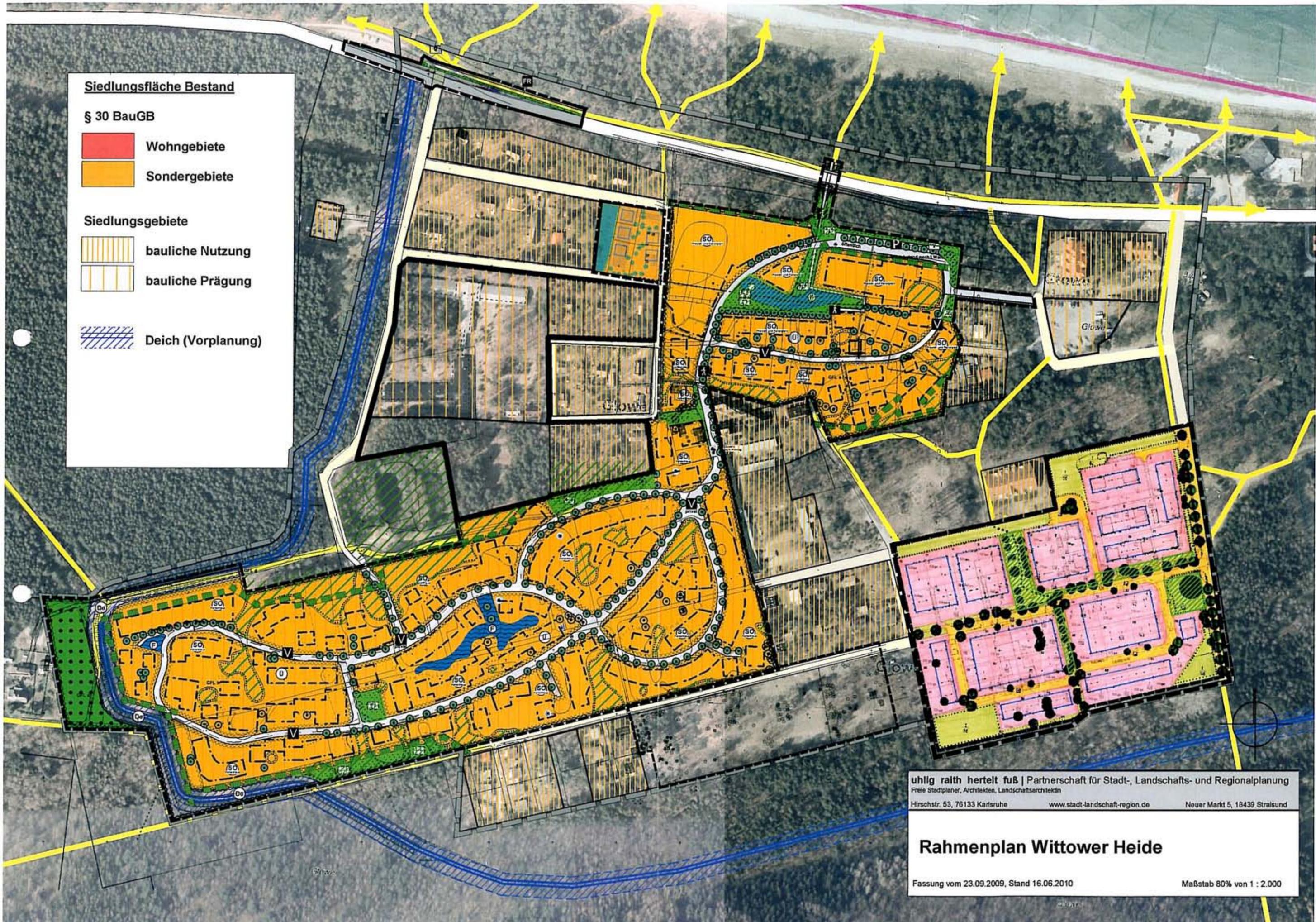
Siedlungsfläche Bestand

§ 30 BauGB

-  Wohngebiete
-  Sondergebiete

Siedlungsgebiete

-  bauliche Nutzung
-  bauliche Prägung
-  Deich (Vorplanung)



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Rahmenplan Wittower Heide

Fassung vom 23.09.2009, Stand 16.06.2010 Maßstab 80% von 1 : 2.000

Bewertung Siedlungsbestand



Wittower Heide

- Ferien-/Wochenendhäuser
- klare Struktur durch brachgefallene Ferienanlage gestört,
- ungesteuerte Entwicklung mit Verlust geschlossener Gehölzbestände auf Privatgrundstücken



Ferien- und Freizeitpark

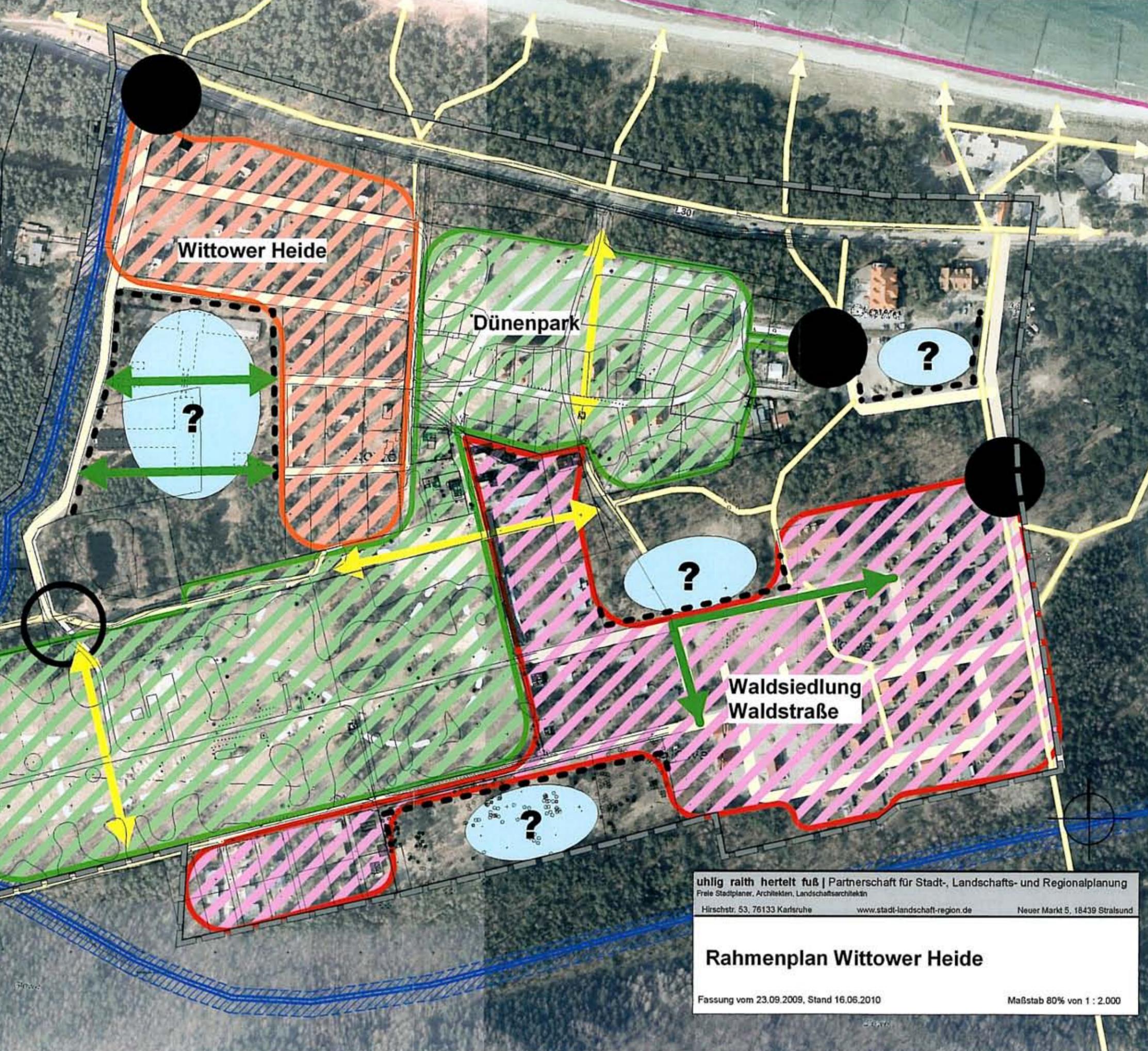
- innere Erschließung mit geringer Vernetzung zu angrenzenden Bereichen,
- keine Durchlässigkeit



Waldsiedlung (WA)

- Schwerpunkt Wohnen
- unklare Erschließungsstruktur (Ring od. Stiche?)

Gebiete abgeschlossen, jeweils klarer Eingang, in sich organisiert, keine Vernetzung



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

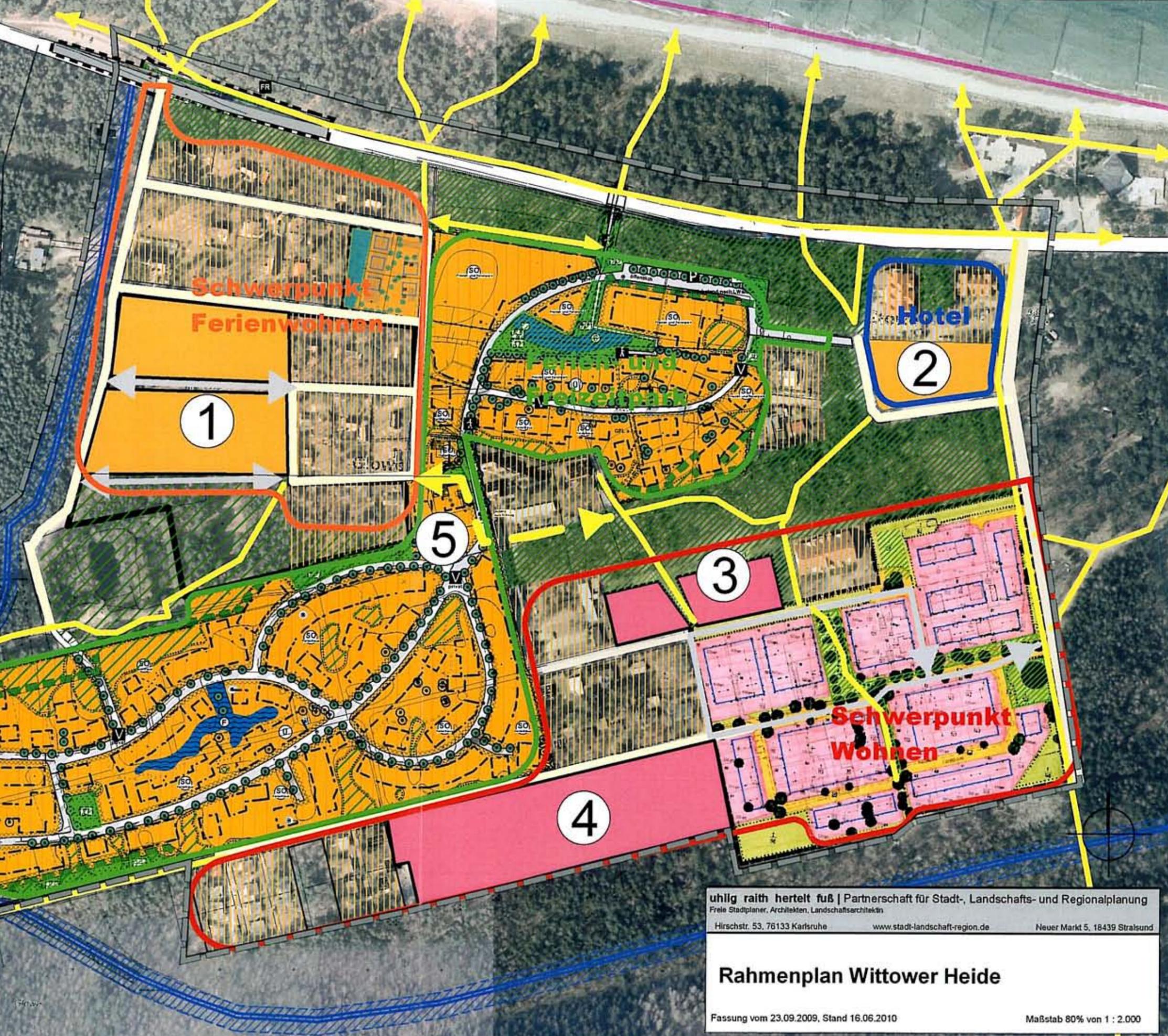
Rahmenplan Wittower Heide

Fassung vom 23.09.2009, Stand 16.06.2010

Maßstab 80% von 1 : 2.000

Konzept 1: Flächen

- 1) Ergänzung Wittower Heide
- Vervollständigung Straßennetz
- ca. 29 Ferienhäuser (1,7ha)
- 2) Ergänzung Hotelstandort
- Hotel/Appartementhaus (0,3ha)
- 3) Ausbau Waldsiedlung
- Ausbau Innenring
- Arrondierung WA (6 EFH, 0,4ha)
- Erhalt Grünzäsur / Wald
- 4) Ausbau Waldsiedlung
- Erweiterung WA (10 EFH, 1,3ha)
- 5) Vernetzung Grünbereiche



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Rahmenplan Wittower Heide

Fassung vom 23.09.2009, Stand 16.06.2010

Maßstab 80% von 1 : 2.000

Konzept 1: Bebauung

Entwicklungsbereiche

-  Feriengebiete
-  Wohngebiete

Bereiche mit Planungsbedarf

-  Sicherung und Nachverdichtung
-  Wald-/Gehölzfläche ohne Einzäunung

Ausbau öffentliche Grünstruktur

-  straßenbegleitend

uhlig ralth hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten

Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Rahmenplan Wittower Heide

Fassung vom 23.09.2009, Stand 16.06.2010

Maßstab 80% von 1 : 2.000