

Flächennutzungsplan
Gemeinde Glewitz
Begründung
Vorentwurf

Gemeinde Glewitz im Amt Franzburg-Richtenberg

Kontakt: Herr Gross

Telefon: 03832254147

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

i. A. der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG	3
2. VORBEMERKUNGEN	3
3. DARSTELLUNGSSYSTEMATIK	4
4. LAGE UND LANDSCHAFTSSTRUKTUR.....	6
5. AUSGANGSSITUATION	8
5.1 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	8
5.2 FLÄCHENBILANZ	16
5.3 NATURRAUM UND LANDSCHAFTSFAKTOREN.....	16
5.4 NATURAUSSTATTUNG DES PLANGEBIETES/ GEHÖLZBIOTOPE.....	17
5.5 WALD	17
5.6 LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	18
5.1 GRÜNFLÄCHEN UND SIEDLUNGSBIOTOPE.....	18
5.2 GEWÄSSER UND MOORE	18
5.3 FLÄCHENDARSTELLUNG IM BESTAND	19
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD.....	19
6. ENTWICKLUNGSTENDENZEN	20
7. BEDARFE	22
8. SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN	23
ALTLASTEN	24
9. BISHERIGE PLANUNGEN	25
9.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	25
9.2 WEITERE FACHPLANUNGEN IN GEMEINDLICHER HOHEIT.....	27
9.3 INFORMELLE PLANUNGEN	27
10. PLANZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	28
11. KONZEPT	29
11.1 FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	29
11.2 GRÜNFLÄCHEN/ MAßNAHMENFLÄCHEN	30
11.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	30
11.4 PFLEGE	31
11.5 WOHNBAUFLÄCHEN/WOHNNUTZUNG	31
11.6 SONDERBAUFLÄCHEN.....	32
12. AUSWIRKUNGEN	33

Anlagen:

UMWELTBERICHT (IN BEARBEITUNG)

1. Zusammenfassung

Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt eine Planung für das gesamte Gemeindegebiet auf. Es wird eingehend auf die bisherige Entwicklung und Bestand abgestellt. Anschließend folgt die Darlegung der Entwicklungstendenzen und Bedarfe. Zur Deckung der erarbeiteten Bedarfe werden für unterschiedliche Nutzungsformen konzepthafte Lösungen vorgestellt.

Insgesamt werden 16 ha an Flächen für die Landwirtschaft in anderen Nutzungen dargestellt. Die Ortsteile werden in Ihrem Bestand gesichert. Für einzelne Nutzungen werden in einzelnen Ortsteilen Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt. Eine relevanten Fortentwicklung des Bestandes wird im Gemeindehauptort Glewitz vorgesehen. Neben einer Bereitstellung für Wohnbau werden auch Reserven für mögliche Gewerbeansiedlungen gewährleistet. Touristische Nutzungen sind in den Ortsteilen Turow und Zarnekow vorgesehen. Es ist vorgesehen der Landwirtschaft an geeigneter Stelle eine parallele Nutzung mit Photovoltaik zu ermöglichen.

Die umweltfachlichen Belange werden in einer Umweltprüfung behandelt. Für artenschutzrechtliche Belange wird eine Potentialabschätzung durchgeführt.

2. Vorbemerkungen

Das Baugesetzbuch als Rechtsgrundlage geht von einer Zweistufigkeit der Planung aus. Auf der Grundlage des „vorbereitenden Bauleitplans“, des Flächennutzungsplans, werden die „verbindlichen Bauleitpläne“, die Bebauungspläne entwickelt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet als erste Stufe in diesem zweistufigen System gibt in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Flächen in der Gemeinde vor. Der Flächennutzungsplan setzt den Rahmen, aus dem heraus ein Bebauungsplan als zweite Stufe für ein engumgrenztes Teilgebiet der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen treffen kann. Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Er stellt jedoch für die Kommunalverwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar. Er bereitet konkrete Planungen vor und setzt deren Rahmen. Die Gemeinde kann somit selbst keine Entscheidungen gegen ihren eigenen Flächennutzungsplan treffen, ohne parallel ein Planänderungsverfahren durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Städte und Gemeinden in Plan und Text.

Gegenüber den Bürgern besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind damit weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten. Die Fachbehörden werden durch den Flächennutzungsplan gebunden, soweit sie im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Einwände erhoben haben.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Dazu zählen die Gemarkungen Glewitz bei Grimmen, Jahnkow, Langenfelde, Strelow, Turow, Voigtsdorf, Wolthof und Zarnekow

Der Flächennutzungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt. Für den Flächennutzungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Darstellungssystematik

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Glewitz wurde im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

Den Plandarstellungen ist eine zusammenhängende Begründung beigelegt. In der Begründung werden die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt. Sie dient dem besseren Verständnis der Karten und Pläne und begründet die dargestellten Planinhalte bzw. soll sie nachvollziehbar machen.

Die Darstellungen im Hauptplan sind inhaltlich im § 5 Baugesetzbuch (BauGB) und nicht abschließend geregelt. Ihre Darstellung folgt weitgehend der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Dargestellt werden:

Bauflächen

- Wohnbauflächen (W),
- Mischbauflächen/ Mischung aus Gewerbe und Wohnen (M),
- Gewerbliche Bauflächen (G),
- Sonderbauflächen (S) mit diversen Zweckbestimmungen (Tourismus, Agri-Photovoltaik)
- Gemeinbedarfsflächen, Einrichtungen und Anlagen mit entsprechender Kennzeichnung der Nutzung.

Verkehrsflächen

Zu den darzustellenden Flächen für den Verkehr gehören die überörtlichen sowie die örtlichen Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde sowie Kreisstraßen. Auch bedeutende und überregionale Radverkehrswege wurden aufgenommen. Schienenverkehrswege sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Ver- / Entsorgungsanlagen

Örtlich relevante Ver- und Entsorgungsanlagen sind als Flächen für Versorgungsanlagen, für Abwasserbeseitigung und Regenwasserableitung mit einem Pufferbereich dargestellt. Der Pufferbereich ist für einen potentiell zukünftig stattfinden Ausbau der Versorgungsanlagen berücksichtigt.

Wasserflächen

Dargestellt sind Wasserflächen von Standgewässern. Fließgewässern wurden als Liniensignaturen dargestellt. Bei den Fließgewässern wird zwischen offenen und verrohrten Fließgewässern unterschieden. Die Geometrien der Fließgewässer sind nachrichtlich vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern bzw. aus dem Fachinformationssystem Gewässer der Wasser- und Bodenverbände übernommen worden.

Grünflächen

Zu den dargestellten Grünflächen gehören solche Flächen wie Sportanlagen und Friedhöfe. Die Grünflächen sind neben der Flächendarstellung auch mit entsprechenden Symbolen versehen. In den Bereichen der jeweiligen Ortsteile wurden auch die Hausgärten den Grünflächen zugeordnet.

Landwirtschaft und Wald

Es wird zwischen Flächen für Landwirtschaft und Wald differenziert. Flächen für die Landwirtschaft werden als Ackerfläche verstanden und von Flächen für Grünland unterschieden.

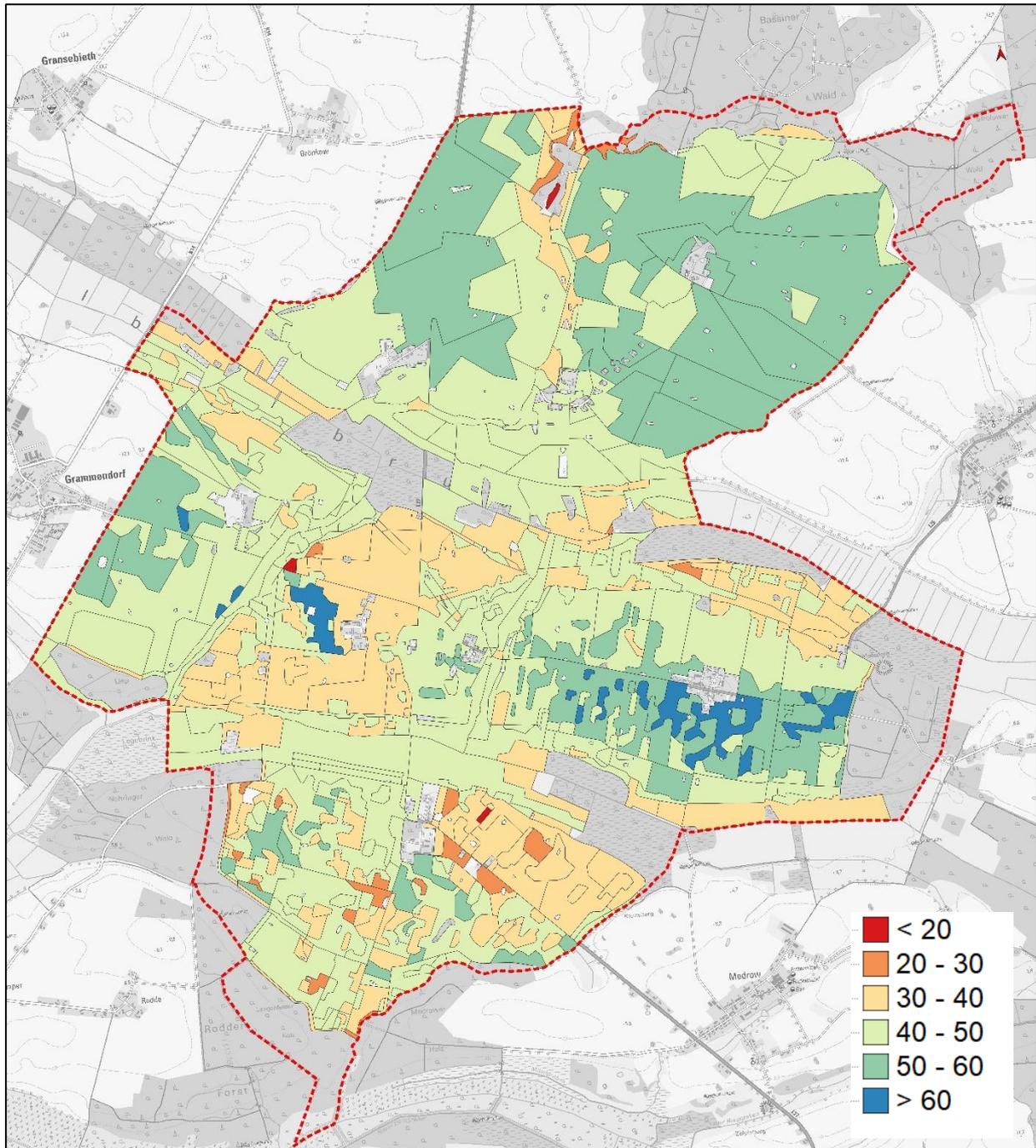


Abb. 1 Die Bodenwertzahlen der landwirtschaftlich genutzten Böden im Gemeindegebiet;
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften dargestellt sind:

- Kompensationsflächen
- Waldflächen gem. Waldkarte
- Hauptleitungsnetze

- diverse Schutzgebiete
- Gewässer
- Gebäude

4. Lage und Landschaftsstruktur

Die Gemeinde Glewitz befindet sich im Süden des Landkreises Vorpommern-Rügen. Sie liegt zwischen den Städten Grimmen, Demmin und Tribsees südlich der Bundesautobahn A20. Im Norden grenzt sie an die Gemeinden Gransebieth und Wendisch-Baggendorf sowie im Westen an Grammdorf. Im Süden grenzt sie an Nossendorf und im Osten an die Gemeinden Stadt Loitz und Süderholz. Die Verwaltung erfolgt über das Amt Franzburg-Richtenberg.

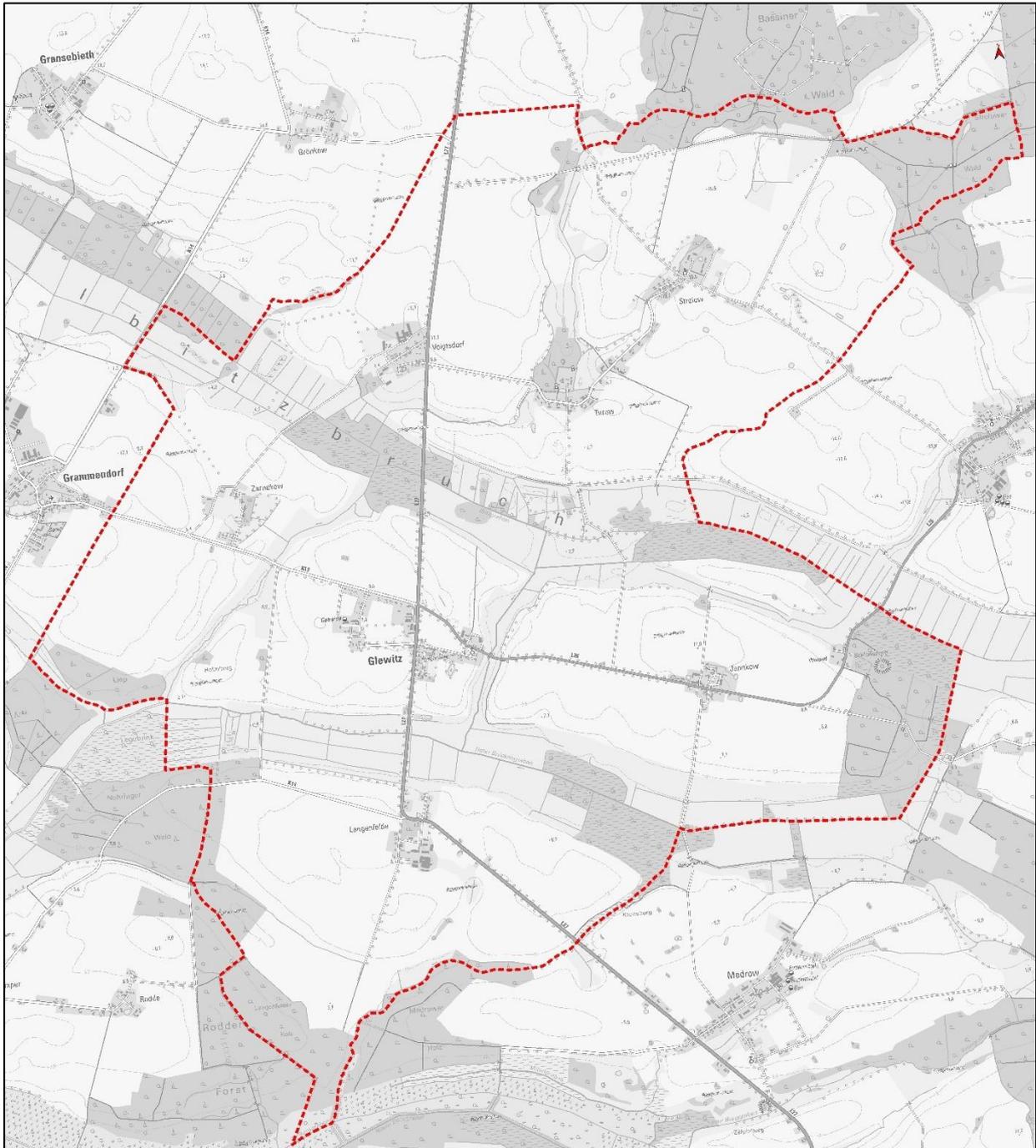


Abb. 2 Topologie des Plangebiets, in den Grenzen des Landesamtes für innere Verwaltung über den Digitalen Topographischen Karten des Landes Mecklenburg-Vorpommern Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Der Flächennutzungsplan Gemeinde Glewitz umfasst die Gemarkungen Glewitz, Jahnkow, Langenfelde, Strelow, Turow, Voigtsdorf, Wolthof und Zarnekow. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.200 ha.

Landschaftlich geprägt ist das Gemeindegebiet durch die Niederungsbereiche des Ibitzgrabens und des Roten Brückengrabens, die zur Ausbildung von Niedermooren geführt haben. In diesen Bereichen kommt der Großteil der in der Gemeinde vorkommenden Grünländer vor. Hauptsächlich befinden sich im Gemeindegebiet großflächige Ackerflächen. Die dazwischenliegenden Feldwege werden häufig von linearen Gehölzstrukturen begleitet. Mehrere größere Waldflächen kommen im Ibitzbruch vor, ebenso an den Gemeinderändern im Nordosten, Osten und Süden.

5. Ausgangssituation

5.1 Geschichtliche Entwicklung

Ortsteil Glewitz

Glewitz entstand als Bauerndorf mit eigener Kirche. Zu Ende des 17. Jh. sind 25 Haushalte belegt. Im Verlauf des 19. Jh. wird Glewitz zu einem Gutsbesitz organisiert. Der Gutshof entstand nördlich der Kirche und ist heute nicht mehr erhalten. In dem Winkel südlich der heutigen Kreisstraße VR K13 in Richtung Grammendorf und östlich des heutigen Landesstraße L27 wurde ergänzend ein Vorwerk errichtet.

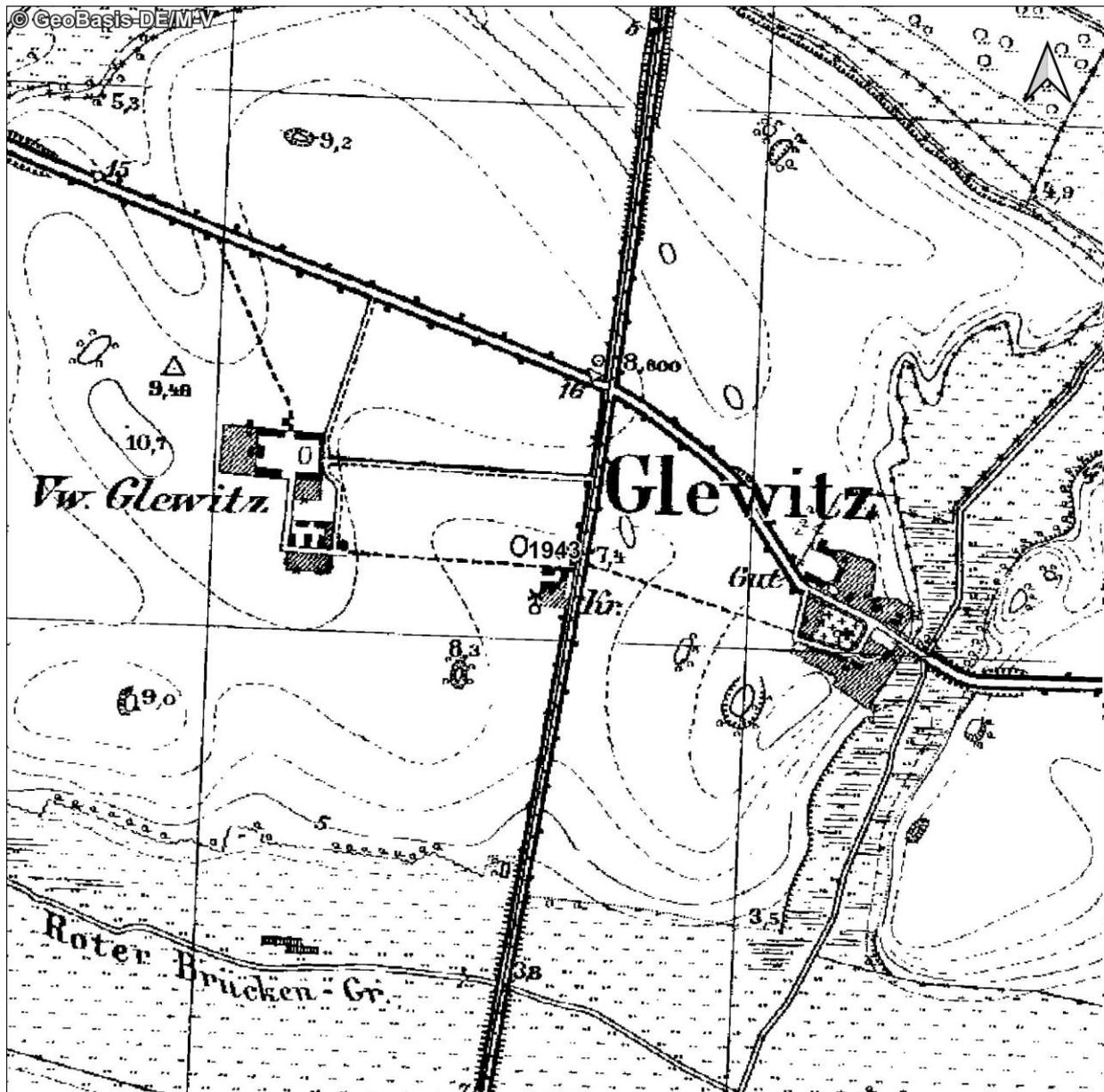


Abb. 3 Preußisches Messtischblatt 1943 von Glewitz um 1900; entlang der heutigen L27 der Dorfkrug mit Mühle; Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Dessen Hofgestalt mit Teich ist noch durch das Haupt- und Wirtschaftsgebäude erhalten und in Nutzung. Südlich des Vorwerks sind zu dieser Zeit Einlieger- bzw. Kossatenhofstellen nachweisbar. Diese Hofstellen sind ebenfalls teilweise noch erhalten und in Nutzung. Zu Beginn des 20. Jh. ist die heutige Wegeführung bereits etabliert und unverändert.

In der Mitte des 20. Jh. wurden die Verkehrswege um das Vorwerk mit neuen Hofstellen aufgesiedelt. Der historische Ortskern um die Kirche Glewitz blieb unverändert. Im Verlauf der nächsten Jahrzehnte wurde die landwirtschaftliche Tätigkeit in ein Volkseigenes Gut umgewandelt. Die dafür vorgesehenen Lagerhallen, Werkstätten und Arbeitsflächen entstanden entlang der östlichen Seite der L27 zwischen ehemaligem Gut und dem Vorwerk. Auf der westlichen Seite entstand eine neue Wohnsiedlung mit Sportplatz. Auf dem Verbindungsweg zwischen dieser neuen Wohnsiedlung und dem westlich gelegenen historischen Ortskern mit Kirche entstanden anschließend zwei Geschosswohnungsbauten und umfangreiche Garagenkomplexe. Zwischen Mitte der 1980er und Mitte 1990er Jahre wurde der Ortsteil Glewitz an eine eigens südlich des Ortsteils errichtete Kläranlage angeschlossen. Die baulichen Anlagen des ehemaligen Volkseigenen Gutes sind seit mehreren Jahren Gegenstand baulicher Umnutzung. Seit 2022 ist ein kleinflächiger Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs mit Imbiss hier angesiedelt.

Ortsteil Jahnkow

Um das Jahr 1900 bestand dieser Ortsteil zu überwiegenden Teilen aus dem Gutshof entlang des Verbindungsweges zwischen Glewitz und Zarnekla. Südlich des Gutshofes ist eine weitere Hofstelle belegt. Teile des Gutshofes mit Hauptgebäude, Teich und Teile der imposanten Feldsteinscheunen sind noch vorhanden. Auf Höfe des Gutshofes zweigt ein Wirtschaftsweg südlich in Richtung Medrow ab. Entlang dieses Weges und der entlang des Gutshofes wurden in der Nachkriegszeit einige Hofstelle aufgesiedelt. Seit dieser Zeit fanden nur vereinzelte bauliche Tätigkeiten in Jahnkow statt.

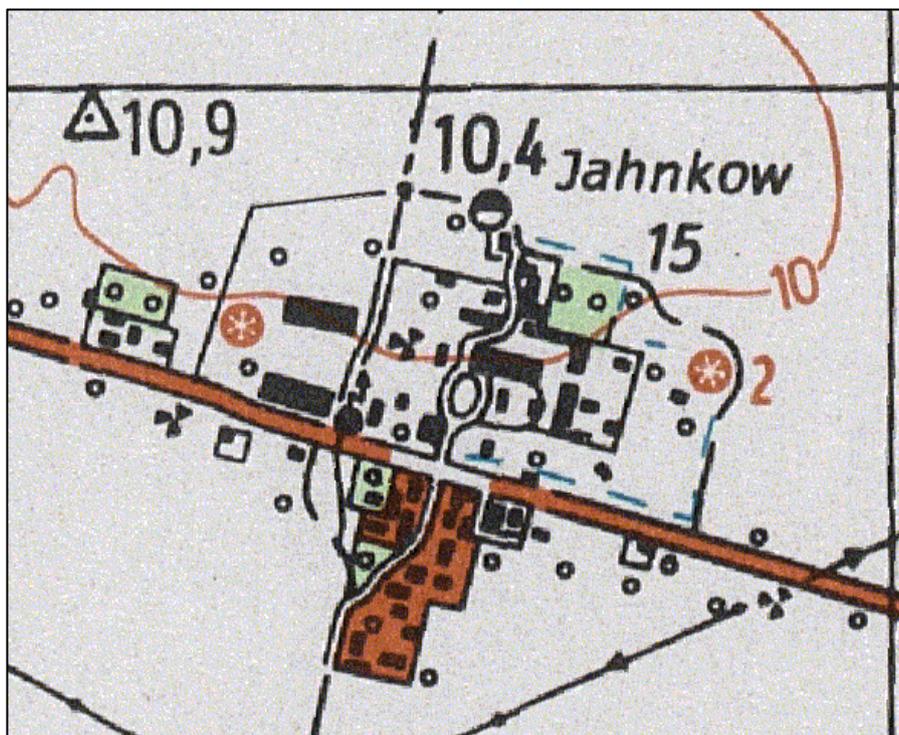


Abb. 4 Ortsteil Jahnkow auf TK25 AS um 1980, in der bis heute unveränderten Ausdehnung Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Ortsteil Langenfelde

An der Landesstraße L27 in einer Entfernung von ca. 1,5 km südlich vom Ortsteil Glewitz liegt der Ortsteil Langenfelde. Als Bauerndorf mit ca. 12 Hofstellen nördlich und südlich dieses Verbindungsweges in Richtung Medrow sind Darstellungen ab dem Jahr 1700 belegt. In der Zeit bis etwa 1900 ist auch in diesem Ortsteil eine Gutshof-Struktur für den südlicheren Bereich angelegt worden. Das um die Mitte des 19. Jh. errichtete Herrenhaus ist noch teilweise erhalten, saniert und in Nutzung. Zu Beginn der 1950er Jahre entstanden entlang der heutigen L27 weitere Einzelhofstellen. In den weiteren Jahrzehnten wurde die Landwirtschaft in Langenfelde ebenfalls in ein Volkseigenes Gut umstrukturiert. In diesem Zuge entstanden südlich des Gutshofes ausgedehnten Gebäudekomplexe für die Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erträge. Nördlich der L27 im historischen Ortskern verschwanden im Verlauf der 1980er und 1990er Jahre einzelne Hofstellen. Zum dominierenden städtebaulichen Element wurde der landwirtschaftliche Betrieb entwickelt. Dieser prägt die Ortsgestalt bis heute.

Ortsteil Strelow

Der Ortsteil Strelow befindet sich im Norden des Gemeindegebiets. Er wird über den Ortsteil Turow und mit einer Verbindungsstraße zum Ort Bretwisch in der Nachbargemeinde Süderholz erschlossen. Im 19. Jh. erfolgte die Errichtung einer Gutsanlage nördlich dieser Verbindungsstraße. Ab ca. der Mitte des 19. Jh. stammt auch das sanierte Herrenhaus. Im 19. Jh. verfügte Strelow auch über eine Haltestelle der etwas nördlich verlaufenden Kleinbahn in Richtung Tribsees. Der Ortskern lag vermutlich südlich in Richtung Turow und ist durch ländliche Bebauung in Form von Streckhöfen erhalten. Der Ortskern ist um einen niedriggelegenen Anger angeordnet. Dieser wird durch einen Bach durchflossen und wurde zu einem Teich aufgestaut. Einzelne Bebauungen liegen verteilt entlang der Verbindungsstraßen in Richtung Turow und Bretwisch. Sie stammen aus der frühen Nachkriegszeit und fallen aus dem Bauzusammenhang heraus.

Der Gutshof wurde bis 1990 als Ausgangspunkt für die umliegende landwirtschaftliche Tätigkeit genutzt. Es ist davon auszugehen, dass eine großflächige Versiegelung innerhalb der Hoflage nach wie vor gegeben ist. In den vergangenen 30 Jahren sind einzelne große Wirtschaftsgebäude abgetragen worden. Die versiegelten Flächen sind mit einer dünnen Vegetationsschicht überwachsen. Das Hauptgebäude wurde repräsentativ saniert und wird als privates Wohngebäude für altersgerechte Wohnformen genutzt. Einzelne Nebengebäude wurden in andere Nutzungen, wie bspw. für die freiwillige Feuerwehr, überführt. Andere ehemalige Wirtschaftsgebäude sind aktuell im Verfahren der Sanierung begriffen.



Abb. 5 Bebauung Ortskern Strelow; eigene Aufnahme



Abb. 6 Ortsteil Strelow 1991 CIR-Aufnahme mit Ortskern auf der linken Seite und Gutshof
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Ortsteil Turow

Südlich an den Ortsteil Strelow angrenzend, liegt der Ortsteil Turow. Dieser Ortsteil entspringt aus dem Standort als Burganlage des 12. Jh. Zur Burganlage gehören diverse Nebenanlagen, ein Wassergraben und ein Park. Die Nebenanlagen sind als Hof ausgeprägt und entstammen einer ehemaligen Vorburg. Bis Ende des 17. Jh. ist keine nennenswerte Siedlungsentwicklung erkennbar. Zu Beginn des 20. Jh. bildete sich die bis heute andauernde Siedlungsform heraus. Kennzeichnend sind straßenseitig vereinzelte Hoflagen mit großzügigen Nebenanlagen im Sinne von Drei- oder Vierseithöfen. In unmittelbarer Nähe zur Burg ist die Bebauung regelhaft etwas dichter. Entlang der Verbindungsstraße dünnen sich die Anlagen stärker aus. Neben der Wohnnutzung hat sich auch ein Handwerksbetrieb etabliert. Die Burg unterlag verschiedenen Nutzungen. Zunächst als Wohnsitz verschiedener Adelsfamilien genutzt, wechselte die Nutzung insbesondere in der Nachkriegszeit zur Notunterkunft, Einrichtungen des gemeindlichen Bedarfs und Ferienwohnen im Besitz kirchlicher Strukturen.

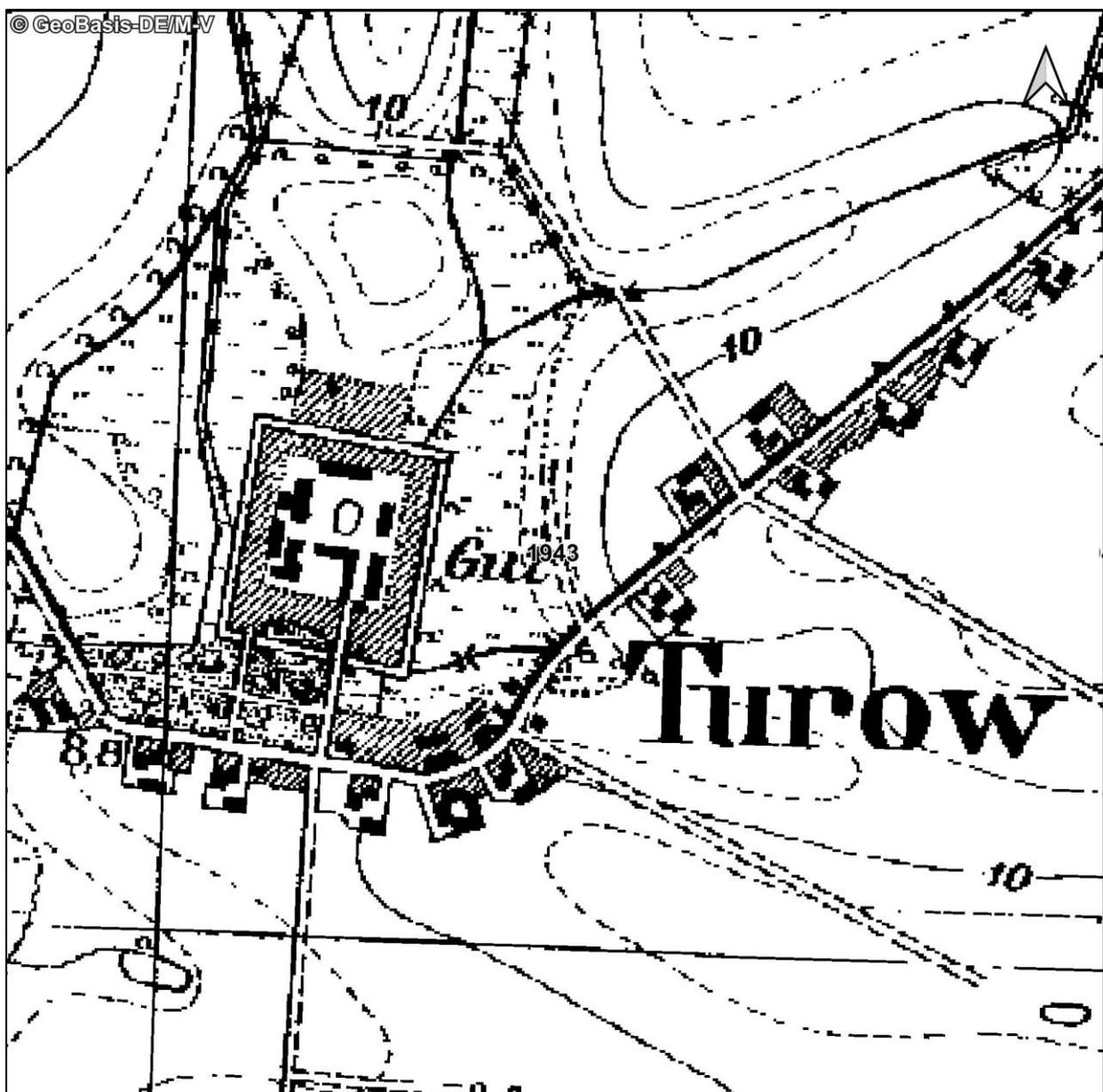


Abb. 7 Ortsteil Turow - Preußisches Messtischblatt Nr. 1943 um 1900 Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Aktuell ist um die Burg ein Trägerverein organisiert. Es ist eine Außenstelle des Standesamtes Amt Franzburg-Richtenberg eingerichtet und eine Nutzung zu Veranstaltungszwecken ist möglich. Für Besucher ist eingeschränkt ein Café eingerichtet. Seit dem Jahr 2000 wurde der Ortsteil am Ort eines ehemaligen Pumpwerkes an eine eigene Kläranlage angeschlossen.

Ortsteil Voigtsdorf

Der Ortsteil Voigtsdorf findet seinen Ursprung als Bauerndorf um einen Bach mit angestautem Teich. Ähnlich wie in Strelow erfolgte die ursprüngliche Anordnung einem Anger mit Grün- und Wasserfläche im Inneren. Die Wegeführung nach Norden verlief ursprünglich ebenfalls durch das Dorf. An der Westseite des Ortsteils wurde im 19. Jh. ebenfalls ein Gutshof eingerichtet. Auf der Kleinbahnstrecke in Richtung Tribsees wurde auch ein Haltepunkt für Voigtsdorf eingerichtet. Zu Beginn des 20. Jh. wurden beeindruckende Feldsteinscheunen als Wirtschaftsgebäude auf dem Gutshof errichtet. Zwei dieser Bauwerke sind noch erhalten.



Abb. 8 Ortsteil Voigtsdorf 2023 mit der Landesstraße L27 östlich von Nord nach Süd
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

In den 1950er Jahren erfolgte der Aufbau eines Volkseigenen Gutes (VEG) unmittelbar nördlich des Ortsteils. Im Bereich des Gutshofes wurde der Bach teilweise verrohrt. Der neue Landwirtschaftsbetrieb umfasste eine eigene Reparaturwerkstatt und einen Sportplatz östlich der jetzigen L27. Durch die Errichtung des VEG wurde die Fläche des Ortsteils Voigtsdorf verdoppelt. In den 1990er Jahren begann der teilweise Rückbau einzelner baulicher Anlagen des VEG. Der Verlauf des Baches ist zu diesem Zeitpunkt bereits vollständig verrohrt. Die Flächen im Anger wurden durch Hausgärten und Nebenanlagen genutzt. Gegen Ende der 1990er Jahre wird das Hauptgebäude des ehemaligen Gutshofes und mehrere Nebengebäude abgetragen. Zwischen 2010 und 2013 verschwindet der Sportplatz und wird wieder als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Ortsteil erstreckt sich nun nur noch auf der Westseite der Landesstraße L27.

Ortsteil Wolthof

Ursprung des Ortsteils Wolthof ist vermutlich die spätmittelalterliche Burganlage im Waldgebiet östlich des Ortsteils. Diese ist nur noch in Form der Wälle, Gräben und Turmhügel erhalten. Zwischen den Orten Bretwisch in der Nachbargemeinde Süderholz und dem Ortsteil Jahnkow gelegen, wurde auch in Wolthof im 19. Jh. eine Gutsanlage kleineren Umfangs errichtet. Aus dieser Zeit ist sehr wahrscheinlich nur ein einzelnes Gebäude als Streckhof am Südrand erhalten. Eine Aufsiedelung in der Nachkriegszeit fand in Wolthof nur in begrenztem Umfang statt. Die Gebäude wurden kompakt an dem Verbindungsweg zwischen Jahnkow und Bretwisch angeordnet. Der bauliche Umfang des Ortsteils war im Laufe der Zeit wiederkehrenden Veränderungen ausgesetzt. Diese bezogen meist auf den Umfang landwirtschaftlicher Nebenanlagen im Siedlungsbereich oder angrenzend. Seit ca. 1990 hat sich die aktuelle Siedlungsgestalt erhalten.

Ortsteil Zarnekow

Zarnekow entstand als Gutsanlage in der zweiten Hälfte des 19. Jh. an dem Verbindungsweg zwischen Glewitz und Grammendorf der gleichnamigen Nachbargemeinde. Auch das Gut Zarnekow wurde mit einer Haltestelle der Kleinbahn in Richtung Tribsees versehen. Die weitläufige Gutsanlage umfasste zahlreiche Nebengebäude. Von diesen Nebengebäuden sind mehrere Backsteinbauten erhalten. Dazu zählen neben dem Inspektorenhaus auch weitere Speicher und Stallgebäude. Das Hauptgebäude wurde 1869 errichtet und ist in saniertem Zustand erhalten.



Abb. 9 Ortsteil Zarnekow 2013; sehr schön zu erkennen sind die verdichteten brachliegenden Flächen des ehemaligen Gutshofes im Zentrum, die Kreisstraße im Süden der Abbildung

Der überwiegende Flächenanteil des Gutshofes liegt heute brach. Das Gut Zarnekow wurde in ein Volkseigenes Gut (VEG) umgewandelt und mit angrenzenden Wohnflächen versehen. Das Gutshaus wurde für Wohn- und Kulturzwecke genutzt.

Die erweiterten Wohnflächen verbanden nun die Flächen des VEG mit der Kreisstraße VR K13. Im Verlauf der 1990er Jahre wurden die meisten Wirtschaftsgebäude des Gutshofes abgetragen. Diese Flächen sind durch die vorherige Nutzung verdichtet und liegen brach. Der einstige Siedlungskern ist damit zum Großteil verschwunden. Allein die Randbereiche der vormaligen Ausdehnung sind erhalten.

5.2 Flächenbilanz

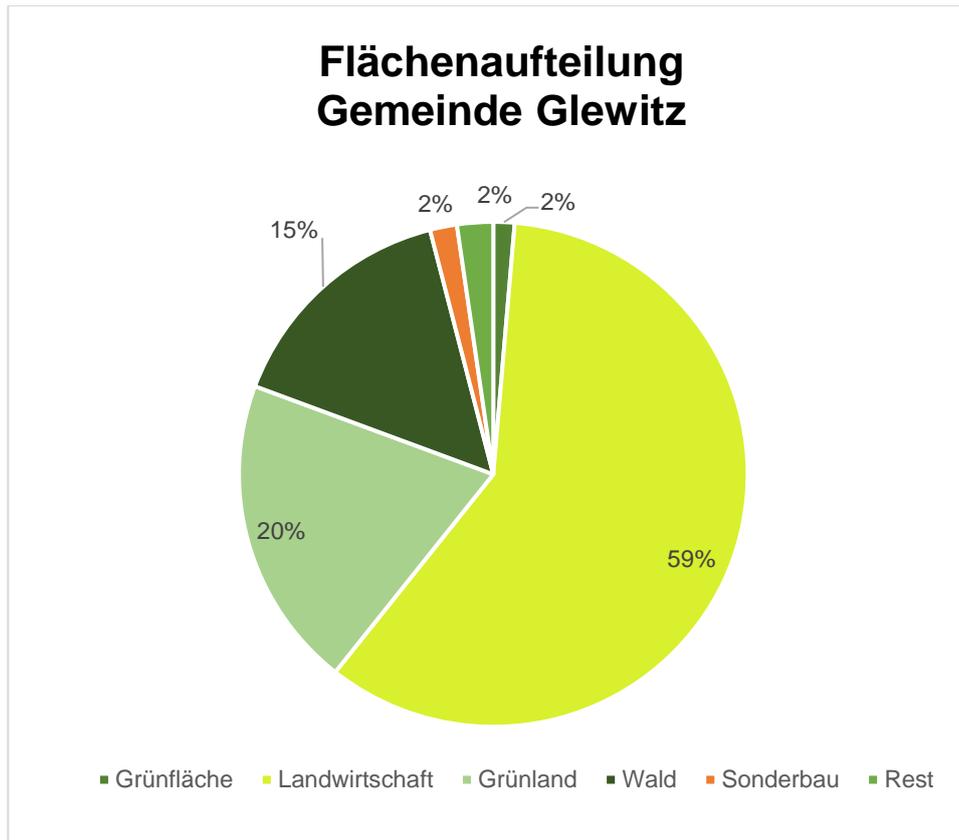


Abb. 10 Flächenbilanz der geometrischen Fläche nach Planentwurf Gemeinde Glewitz
 anteilig in %; Quelle: Eigene Erhebung

Art der Flächennutzung	Größe in ha	Anteil %
Grünfläche	56.607	1
Landwirtschaft	2.493.304	59
Grünland	840.855	20
Wald	643.803	15
Sonderbau	72.023	2
Sonstige 6 weitere Arten	96.347	2

5.3 Naturraum und Landschaftsfaktoren

Natürliche Faktoren wie Klima, Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt beeinflussen in entscheidender Weise die Vegetation und das Landschaftsbild, die Besiedlung sowie die heutige und zukünftige Nutzung des Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Glewitz befindet in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Innerhalb des Vorpommerschen Flachlandes ist es der Großlandschaft “Vorpommersche Lehmplatten” zuzuordnen.

Die Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ ist eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft, bei der es sich um die Landschaftszone Mecklenburg-Vorpommerns mit der geringsten Reliefenergie handelt. Das Flachland wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. In vielen Bereichen ist die Landschaft aber durch Sölle, Feldhecken, Feldgehölze und Kleingewässer gegliedert.

Die ältesten oberflächennahen geologischen Schichtungen des Planungsraums sind eiszeitlicher Geschiebemergel der letzten Eiszeit. Des Weiteren bilden Fein- und Mittelsande

aus Schmelzwasserablagerungen einen relevanten Anteil der oberen Bodenschicht. Entsprechend gehört die Gemeinde Glewitz gemäß der naturräumlichen Grobgliederung zu den "nordmecklenburgischen Lehmplatten".

Klimatisch liegt die Region Vorpommern im west-östlichen Übergangsbereich zwischen subatlantischem und kontinentalem Klima, das überlagert wird durch den Nord-Süd Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima.

Das Plangebiet ist dem östlichen Küstenklima zuzuordnen und stärker kontinental geprägt, d. h. die Temperaturamplituden sind größer, die Sonnenscheindauer und die Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt. Aufgrund mangelnder eigener Klimadaten wird auf einen anderen Standort verwiesen.

Zum Vergleich sind nachfolgend die Klimadiagramme aus der vergleichbaren Stadt Boizenburg/Elbe gegenübergestellt:

Tabelle 1 Klimadaten Boizenburg im Vergleich

Merkmal	1960-1991	1991 - 2021
Temperatur - Jahresmittel	8,3 °C	10,0 °C
Niederschlag - Jahresmittel	664 mm	752 mm

Quelle: klimadiagramme.de; climate-data.org; 18.09.2024

5.4 Naturlausstattung des Plangebietes/ Gehölzbiotope

In den folgenden Abschnitten folgt eine zusammenfassende Übersicht über die wesentlichen bzw. dominierenden Biotoptypen im Gemeindegebiet. Eine detaillierte Kartierung der Biotopausstattung erfolgt jeweils auf Planungsebene der einzelnen Bauvorhaben.

5.5 Wald

Im Ibitzbruch sowie an der Gemeindegrenze im Nordosten, Osten und Süden kommen größere Waldflächen vor. Die Gehölzbestände in der Niederung des Ibitzgrabens bestehen hauptsächlich aus Laubbaumarten. Der sich im Nordosten des Plangebietes bei Strelow befindende Waldkomplex erstreckt sich in nördliche Richtung bis nach Leyerhof in der Nachbargemeinde Wendisch Baggendorf (Bassiner Wald) und in östliche Richtung bis in die Gemeinde Süderholz (Strelower Wald) hinein. Die Waldbereiche bestehen aus zahlreichen Parzellen unterschiedlicher Hauptbaumarten in verschiedenen Altersstufen. Ein weiterer großflächiger Gehölzbestand kommt im Süden der Gemeinde vor. Er dehnt sich in westliche und nördliche Richtung in der Nachbargemeinde Grammendorf aus (Roddiner Forst) und geht im Norden in den Nehringer Wald über. Östlich des Roddiner Forstes an der südlichen Gemeindegrenze von Glewitz schließt sich das Medrower Holz an, das sich bereits außerhalb des Plangebietes in der Gemeinde Nossendorf befindet. Im Osten der Gemeinde Glewitz gibt es bei Wolthof ebenfalls eine größere Waldfläche. Dieser Waldbereich ist vermutlich ein Ausläufer des Drosedower Waldes in der Gemeinde Loitz.

Feldgehölz, Baumgruppen, Baumreihe, Dominanter Einzelbaum

Diese Biotoptypen befinden sich im Wesentlichen innerhalb oder am Rand der bebauten Ortslage von Glewitz und den Ortschaften Jahnkow, Langenfelde, Strelow, Turow, Voigtsdorf, Wolthof und Zarnekow. Es handelt sich hierbei um mittelalte bis alte Gehölzstrukturen, die aufgrund ihres häufig höheren Alters und der teilweise hohen Strukturvielfalt einen positiven Wert für das innerörtliche Erscheinungsbild aufweisen.

Hecken, Gebüsch

Ein Großteil der Hecken befindet sich in der nördlichen Hälfte des Gemeindegebietes. Sie sind strukturreich und bestehen vorwiegend aus Eichen, Eschen, und/oder Weiden. Die Hecken, die am östlichen Rand der Ortslage Glewitz, an der westlichen Gemeindegrenze sowie nördlich parallel zur Ibitzniederung verlaufen, weisen Eichen als Überhälter auf.

Überall im Plangebiet kommen vereinzelt Gebüsche vor. Die Gebüsche am Ibitzgraben sowie ca. 600 m in südöstlicher Richtung entfernt auf einer Grünlandfläche weisen Eichen und Eschen als Überhälter auf.

5.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Der größte Teil des Gemeindegebietes wird von Flächen eingenommen, die sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden.

Grünländer

Der Anteil der Grünlandflächen ist im Vergleich zu den vorhandenen Ackerflächen etwas geringer. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich mehrere Grünlandbereiche unterschiedlicher Nutzung und Ausprägung. Der Großteil der Flächen wird gemäht, der restliche Teil wird als Weidefläche genutzt.

Im Norden der Gemeinde, angrenzend zum Bassiner Wald, kommt überwiegend Trockengrünland vor, daneben vereinzelt frisches Grünland. Im westlichen Teil der Niederungen des Ibitzgrabens und Roten Brückengrabens (westlich der L27) befindet sich hauptsächlich Feuchtgrünland, daneben vereinzelt frisches Grünland. Im östlichen Teil der Niederungen des Ibitzgrabens und Roten Brückengrabens kommen hauptsächlich Flächen mit frischem Grünland vor.

5.1 Grünflächen und Siedlungsbiotope

Aufgrund der dörflichen Siedlungscharakter der Ortsteile sind die innerörtlichen Flächen nur zu einem geringen Anteil versiegelt. Es dominieren lockere, durchgrünte Einzelhausgebiete, landwirtschaftliche Gehöfte und Betriebsanlagen. Die Siedlungsränder sind größtenteils durch lineare Siedlungshecken von der umgebenden Agrarlandschaft abgegrenzt.

5.2 Gewässer und Moore

Fließgewässer (Gräben)

Ein Großteil der im Plangebiet vorkommenden Gräben konzentriert sich in den Niederungen des Ibitzgrabens und Roten Brückengrabens. Sie stellen deren Zuflüsse dar. Zarnekower Verbindungsgraben (TREB-2200), Ibitzgraben (TREB-2100) sowie Roter Brückengraben (TREB-1900) gehören zu WRRL-Fließgewässern 2. Ordnung, Kategorie „erheblich verändert“ und sind die größten Fließgewässer in der Gemeinde Glewitz. Ein Teil der Gräben ist zur Maximierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen verrohrt. Die längsten Rohrleitungen kommen bei Voigtsdorf und jeweils südlich von Zarnekow und Jahnkow vor.

Sämtliche Fließgewässer sind der Flussgebietseinheit Warnow/Peene zuzuordnen.

Stehende Gewässer

Standgewässer stellen im Gemeindegebiet kleinere Sölle und wasserführende Moorsenken dar. Bei einem Großteil der Sölle handelt es sich um temporäre Kleingewässer. Sie befinden sich schwerpunktmäßig auf Ackerflächen der Gemarkungen Glewitz, Jahnkow und Langenfelde. Der

restliche Teil stellt permanente Kleingewässer dar, die schwerpunktmäßig auf Ackerflächen der Gemarkungen Strelow und Jahnkow vorkommen.

Viele der Sölle sind stark verbuscht/verlandend und besitzen keinen Gewässerrandstreifen.

Niedermoor

Als Moorstandorte sind insbesondere die Niederungen des Ibitzgrabens und des Roten Brückengrabens im südlichen Teil des Gemeindegebiets zu nennen. Dabei handelt es sich um vorherrschend (tiefgründige) Erd- bis Mulmniedermoore, gering verbreitet Erd- bis Mulmniedermoore über Sand

Acker

Im Plangebiet befinden sich großflächige Ackerschläge, die eine Ausdehnung von mehreren hundert Metern aufweisen und somit weite Bereiche des Gemeindegebietes in Bezug auf das Landschaftsbild prägen.

5.3 Flächendarstellung im Bestand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Nahezu 80 % des Gemeindegebiets sind mit landwirtschaftlicher Nutzfläche für Pflanzenbau oder Grünland bedeckt. Weitere 15 % sind gem. Waldkarte M-V mit Wald bedeckt. Bei dem Wald handelt es sich überwiegend um Laubhölzer und Laubmischwald. Die Wälder der Gemeinde werden vom Forstamt Poggendorf betreut.

Landwirtschaftsflächen mit Pflanzenbau bilden einen überwiegenden Teil der Flächennutzung. Tierhaltung in gewerblichem Umfang ist nicht vorhanden.

Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen im Gemeindegebiet sind einheitlich verteilt. Es handelt sich überwiegend um straßenseitige Bebauung in erster Reihe entlang von Hauptverkehrswegen. Es kann unterschieden werden zwischen umgenutzten Wirtschaftsgebäuden von Gutsanlagen, aufgesiedelte Nachkriegsbebauung und historischen Anlagen der ansässigen Bauern. Der Großteil an Wohnbauflächen verteilt sich auf die Ortsteile Glewitz als Hauptort der Gemeinde, Turow, Strelow und Jahnkow.

Gewerbliche Bauflächen/ Mischbauflächen

Einzelne Flächen im Gemeindegebiet können als Mischbauflächen identifiziert werden. Hier haben sich kleinere nicht störende Handwerksbetriebe in die Wohnbebauung gegliedert. Rein gewerbliche Bauflächen sind nicht vorhanden. Die großen landwirtschaftlichen Betriebe wie bspw. in Langenfelde oder Voigtsdorf arbeiten sicherlich vor einem gewerblichen Hintergrund. Durch die Eigenart ihrer Nutzung sind sie auf Flächen für die Landwirtschaft bereits privilegiert.

Sonderbauflächen

Im Ortsteil Turow können die Flächen rund um die historische Wasserburg als eine Fläche für Sonderbauten angesprochen werden. Hier werden für touristische und Freizeitzwecke atypische Sonderbauten genutzt und entwickelt.

Gemeinbedarfsflächen

Zu den Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet zählen insbesondere die Flächen um die Standorte der freiwilligen Feuerwehren und des Gemeindezentrums im Ortsteil Glewitz.

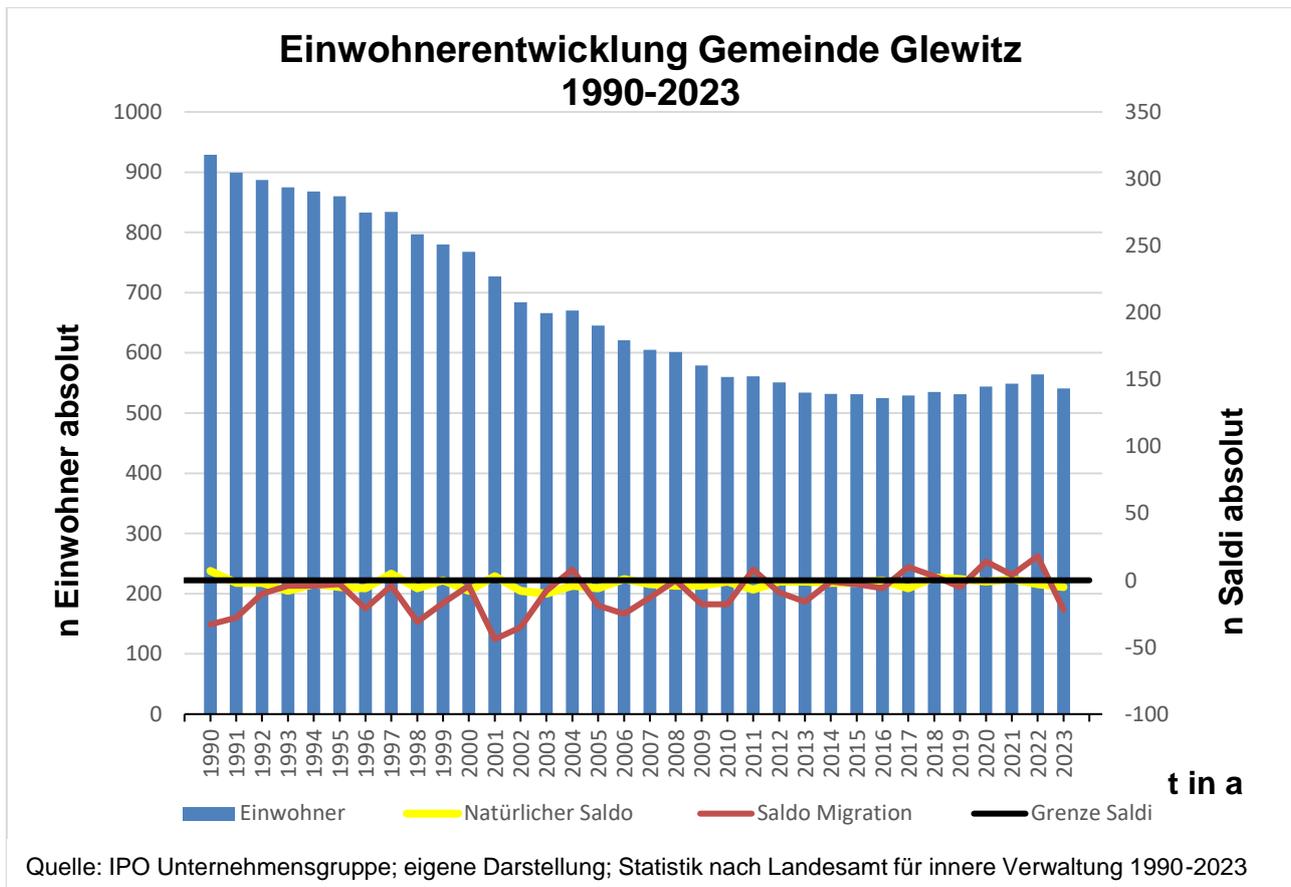


Abb. 11 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Glewitz

6. Entwicklungstendenzen

Einwohner

Die Entwicklung der Gemeinde Glewitz mit ihren Ortsteilen weist einen typischen Verlauf für eine ländliche Gemeinde im vorpommerschen Hinterland auf. Seit Beginn der 1990er Jahre ist ein gleichbleibender Rückgang verzeichnet. Der natürliche Einwohnersaldo aus Geburten und Sterbefällen ist relativ konstant negativ. Ausschlaggebend sind geringe Geburtenzahlen. Die Geburten lagen zu Beginn der 1990er Jahre noch zwischen 10 bis 20 pro Jahr. Im verbliebenen Zeitraum bis 2023 ist dieser Wert auf ca. 4 Geburten pro Jahr gesunken.

Wesentlich wirkungsvoller in der abgrenzbaren Phase bis ca. 2010 ist jedoch ein enormer Einwohnerverlust durch Abwanderung. Diese liegt fünf bis sechsmal höher als der durchschnittliche natürliche Saldo. Gerade in den 1990er Jahren ist eine deutlich höhere Zahl an Fortzügen dokumentiert.

Seit dem Jahr 2010 bleibt die Einwohnerzahl relativ stabil um 550 Einwohner.

Diese Einwohnerentwicklung der vergangenen 30 Jahre ist auch in der Altersstruktur der Gemeinde sichtbar.

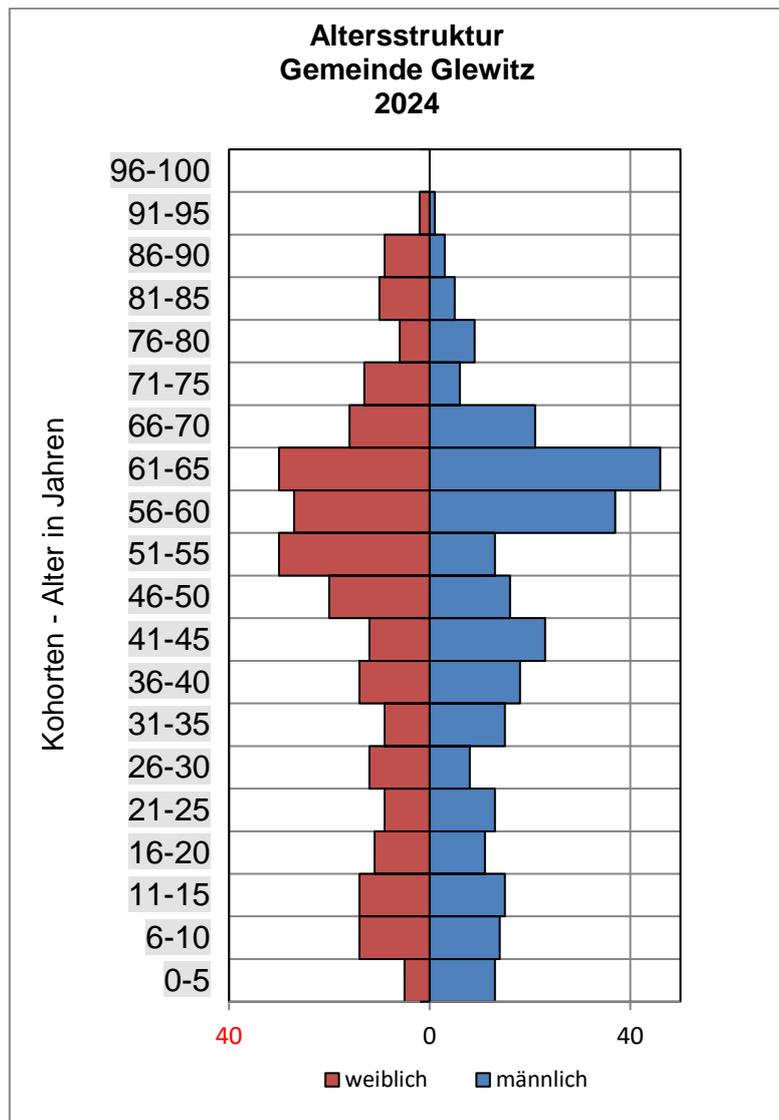


Abb. 12 Altersstruktur Gemeinde Glewitz 2024

Quelle: Einwohnermeldewesen Amt Franzburg-Richtenberg

Der Altersdurchschnitt der Einwohner liegt bei 47 Jahren. Dabei ist die Verteilung deutlich in Richtung der älteren Kohorten verschoben. Der Median liegt hier bei 52. Die Stärke der Kohorten hatten vor 50 bis 60 Jahren ihre größte Ausprägung. Dabei ist vor allem der deutliche Überschuss männlicher Einwohner in den Kohorten zwischen 56 und 70 Jahren. Anschließend ist ein altersbedingter Rückgang zu verzeichnen. In den Altersgruppen von 45 Jahren bis 30 Jahren ist ebenfalls ein Überhang männlicher Einwohner verzeichnet.

Die Entwicklung ab 1990 wies folgende Merkmale auf:

- Die Gemeinde Glewitz gehört zu den Gemeinden im Landkreis Vorpommern-Rügen mit einer inzwischen stabilen Einwohnerbilanz; nach einem stetigen Rückgang bis 2010. Beginnend mit ca. 900 EW im Jahr 1990, wurde im Jahr 2010 um die ca. 550 Einwohner erreicht; mit leichten Schwankungen blieb diese Zahl stabil.
- Der Migrationssaldo war insbesondere in den 1990er Jahren besonders negativ ausgeprägt. Anschließend blieb der Saldo im leicht negativen Bereich.

- Der Geburtensaldo der natürlichen Einwohnerentwicklung war im Betrachtungszeitraum konstant, aber leicht negativ.
- Frauen, welche zu Beginn der 1990er Jahre um die 30 Jahre und jünger waren, sind in der Gemeinde unterrepräsentiert.

7. Bedarfe

Ziel der Gemeindeentwicklung ist die Sicherstellung der Angelegenheiten, die in den eigenen Wirkungskreis gem. § 2 KV M-V fallen. Dazu zählen u. A. die gesundheitliche und soziale Betreuung, Ver- und Entsorgung, Belange von Umwelt- und Naturschutz, Wirtschaft oder Denkmalschutz.

Wohnen

Zur Sicherstellung nach Möglichkeit vieler Aufgaben des eigenen Wirkungskreises ist eine stabile Einwohnerzahl notwendig. Eine große Herausforderung wird es dabei sein, die derzeitige Einwohnerzahl auf ihrem aktuellen Stand zu halten. Dieses Ziel kann vor allem durch einen maßgerechten Zuzug erreicht werden. Die Struktur der Wohnbauflächen im Bestand ist über das Gemeindegebiet stark verteilt. Gleichzeitig bedingt die Art der baulichen Anlagen als zerstreute Einzelhöfe entlang der Verkehrsachsen eine lockere Bebauung. Zusammenhängende Siedlungsstrukturen mit deutlich hervorgehobenen Ortskernen lassen sich deshalb im Gemeindegebiet häufig schwer als Bauzusammenhang darstellen. Dafür dient die Bebauung in Turow, Stelow und Langenfelde als anschauliches Beispiel. In anderen Fällen bilden insbesondere Siedlungsflächen der Nachkriegszeit mehr oder weniger örtliche Bauzusammenhänge. Dabei bieten ungenügende Bauausführung und schlechter Sanierungsstand einen geringen Standard. Attraktive zusammenhängende Bauflächen in einem moderaten Maßstab fehlen als Angebot zukünftiger Entwicklung. Wünschenswert ist insbesondere der Zuzug junger Familien in den Altersgruppen zwischen Mitte 20 und Mitte 30.

Gewerbe

Die Gewerbebauflächen sind bislang im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Für die mittelfristige Zukunft der Flächenvorsorge sollte die Gemeinde jedoch Flächen für gewerbliche Nutzung vorhalten. Dies dient einerseits der möglichen Vergrößerung bereits ansässiger Handwerkerbetriebe. Andererseits kann mit einer Flächenvorsorge auf zukünftige Anfragen von ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden reagiert werden. Sinnvoll ist die Ansiedlung und Bereitstellung neuer Flächen an bereits vorhandenen Gewerbestandorten und in der Nähe zu leistungsfähigen und frequentierten Verkehrswegen.

Landwirtschaft/ Energie

Die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen spielt eine tragende Rolle im Gemeindegebiet. Deutlich wird dies auch in der Flächenbilanz. Mehrere Einflüsse mindern den Flächenertrag und gefährden die Fortführung der bisherigen Bewirtschaftung. Die Aufrechterhaltung einer ertragreichen Landbewirtschaftung ist von prioritärer Bedeutung. Die Grünlandbewirtschaftung in den Niederungen der zahlreichen Gräben und Brüche wird durch den Bodenwassergehalt erschwert. Auch ertragsschwächere Böden sollten ausgeglichen werden. Vor dem Hintergrund der ambitionierten Ziele der Bundespolitik und deren

energiewirtschaftlichen Gesetzgebung wird auch die Gemeinde Glewitz einen Beitrag zur sogenannten Energiewende leisten. Ergänzend können ertragsschwache Böden durch eine parallele Nutzung in ihrem Flächenertrag aufgewertet werden. Durch parallele Nutzung von Photovoltaik und Landwirtschaft erhöht sich der Flächenertrag ohne Zugabe weiterer Düngung. Unter Berücksichtigung gleichwertiger Belange ist die geeignete Standortwahl für die Verwirklichung relevant. Als Zeichen einer vorausschauenden Flächenvorhaltung sind Eignungsflächen zu identifizieren.

Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen sind in nur geringer Anzahl im Gemeindegebiet vorhanden. Im Gemeindehauptort Glewitz werden die bisherigen Angebote gebündelt. Ein weiterer Ausbau muss an die zukünftige Einwohnerentwicklung geknüpft werden.

Pflege

Im gesamten Gemeindegebiet ist kein Pflegedienst bekannt. Die gesundheitliche und soziale Betreuung der Einwohner gehört zu den Aufgaben im Wirkungskreis der Gemeinde. Aus Abb. 12 „Altersstruktur Gemeinde Glewitz 2024“ wird ersichtlich, dass mittelfristig einwohnerstarke Kohorten in pflegebedürftige Altersgruppen wachsen. Als pflegebedürftige Einwohner werden pauschal 25 % der Einwohner mit 75 Jahren und älter geschätzt. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass aufgrund fehlender Einrichtungen im Bereich der Pflege, eine erhebliche Anzahl an Einwohnern zum Verlassen der Gemeinde gezwungen sein wird. Die Bereitstellung von Flächen für altersgerechtes/ betreutes Wohnen oder Pflegestützpunkte für ambulante Dienstleister ist daher ratsam und notwendig, um die Einwohner einen Verbleib im vertrauten Umfeld zu gewährleisten.

8. Schutzgebiete und Restriktionen

Dieses Kapitel trägt die aus anderen Fachämtern nachrichtlich übernommenen Flächenumgrenzungen mit Restriktionen zusammen.

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind neben dem NSG die verbreitetste Flächen- und Gebietschutzkategorie, die Intensität des Schutzes ist jedoch geringer als die des NSG. Der südliche Teil des Gemeindegebietes Glewitz liegt teilweise im LSG_066f „Trebeltal [Vorpommern-Rügen]“. Es läuft in zwei von Osten nach Nordwesten schmaler werdenden Bändern quer durch das Gemeindegebiet entlang der Niederungen des Ibitzgrabens und Roter Brückengrabens sowie entlang des Zarnekower Verbindungsgrabens, der mit seinem südwestlichen Verlauf die beiden größeren Fließgewässer miteinander verbindet.

Besonders geschützte Biotope, gesetzlich geschützte Baumreihen

Gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegen bestimmte Einzelbiotope einem gesetzlichen Pauschal-schutz. Danach sind Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können. Die Lage dieser Biotope entstammt Kartierungen, die mitunter zwanzig Jahre und älter sein können. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) hat diese Fläche

bereitgestellt und dementsprechend wurden sie in die Planzeichnung eingearbeitet. Ein Teil der vorhandenen Biotope konnte bereits durch Feldaufenthalte bestätigt oder verworfen werden. Eine weiterführende Auseinandersetzung wird in der Strategischen Umweltprüfung (SUP) abgehandelt werden.

Gewässerrandstreifen

Nach § 29 NatSchAG M-V dürfen an "Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten". Im Gemeindegebiet sind gem. § 48 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern keine Gewässer erster Ordnung und keine Küstengewässer betroffen. Durch § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in einem Abstand von 5 m ab der Böschungsoberkante bzw. der Mittelwasserlinie eines Gewässers Gewässerrandstreifen vorgesehen, die einem besonderen Schutz unterliegen. Davon betroffen sind Stand- und Fließgewässer wie bspw. Sölle, Teiche, Gräben usw.

Verpflichtungen aus internationalen Übereinkommen

EU-Vogelschutzrichtlinie

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt und am 1. April 2008 der Europäischen Kommission gemeldet. Im Laufe des Jahres 2015 wurde die 1. Änderungsverordnung zur Vogelschutzgebietslandesverordnung rechtswirksam.

Das Plangebiet ist im Süden der Gemarkung Langenfelde und teilweise der Gemarkungen Glewitz, Jahnkow und Wolthof durch das Schutzgebiet DE_1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ betroffen.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) nach FFH-Richtlinie

Im Plangebiet befinden sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.

Kampfmittelverdächtige Flächen

Zu kampfmittelverdächtigen Flächen sind beim Landkreis Vorpommern-Greifswald keine Daten erfasst.

Altlasten

Über Altlasten liegen noch keine konkreten Informationen vor.

Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Hochwasserschutzes. Die kompakten Siedlungsbereiche liegen verstreut und es sind vielzählige Fließgewässer mit Retentionsflächen im Gemeindegebiet vorhanden. Es ist deshalb von keiner Gefährdung durch Hochwasser auszugehen.

9. Bisherige Planungen

9.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit ebenfalls der Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie des verbindlichen Raumentwicklungsprogramms von 2010 bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Das RREP VP 2010 befindet sich aktuell im Verfahren der Fortschreibung.

Hinzu kommt die Beachtung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes gemäß den übergeordneten Planungen (z.B. im Rahmen von Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen). Im Folgenden sind diese übergeordneten Zielvorgaben kurz und stichpunktartig aufgezählt:

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V, 2016)

Die allgemeinen Grundsätze und Planungsziele der Landesplanung werden als Leitlinien mit Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung wie folgt definiert:

- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns
- Verbesserung der Erreichbarkeiten – Qualifizierung der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur
- Notwendige Schritte auf dem Weg zum Land der erneuerbaren Energien
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungs-Räume)
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern
- Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Entwicklung der Kulturlandschaften
- Entwicklung des Landes über sein Netz von Städten sowie Stärkung der Stadt-Umland-Räume und der Regiopole Rostock

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom September 1998 wurde durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) am 20.09.2010 ersetzt und ist seitdem rechtskräftig. Momentan findet eine weitere Fortschreibung des RREP 2010 statt.

Für den FNP Gemeinde Glewitz sind aus dem regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010) folgende Aussagen abzuleiten:

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum der Planungsregion. Der Gemeinde wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Ferner befindet sich auch kein Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet.

- Die Gemeinde Glewitz befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und gleichzeitig im touristischen Entwicklungsgebiet.
- Der Ortsteil Glewitz ist Hauptort der Gemeinde Glewitz und damit auch räumlicher Entwicklungsschwerpunkt.
- Der südliche Teil unterhalb des „Roten Brückengrabens“ wird als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege definiert.

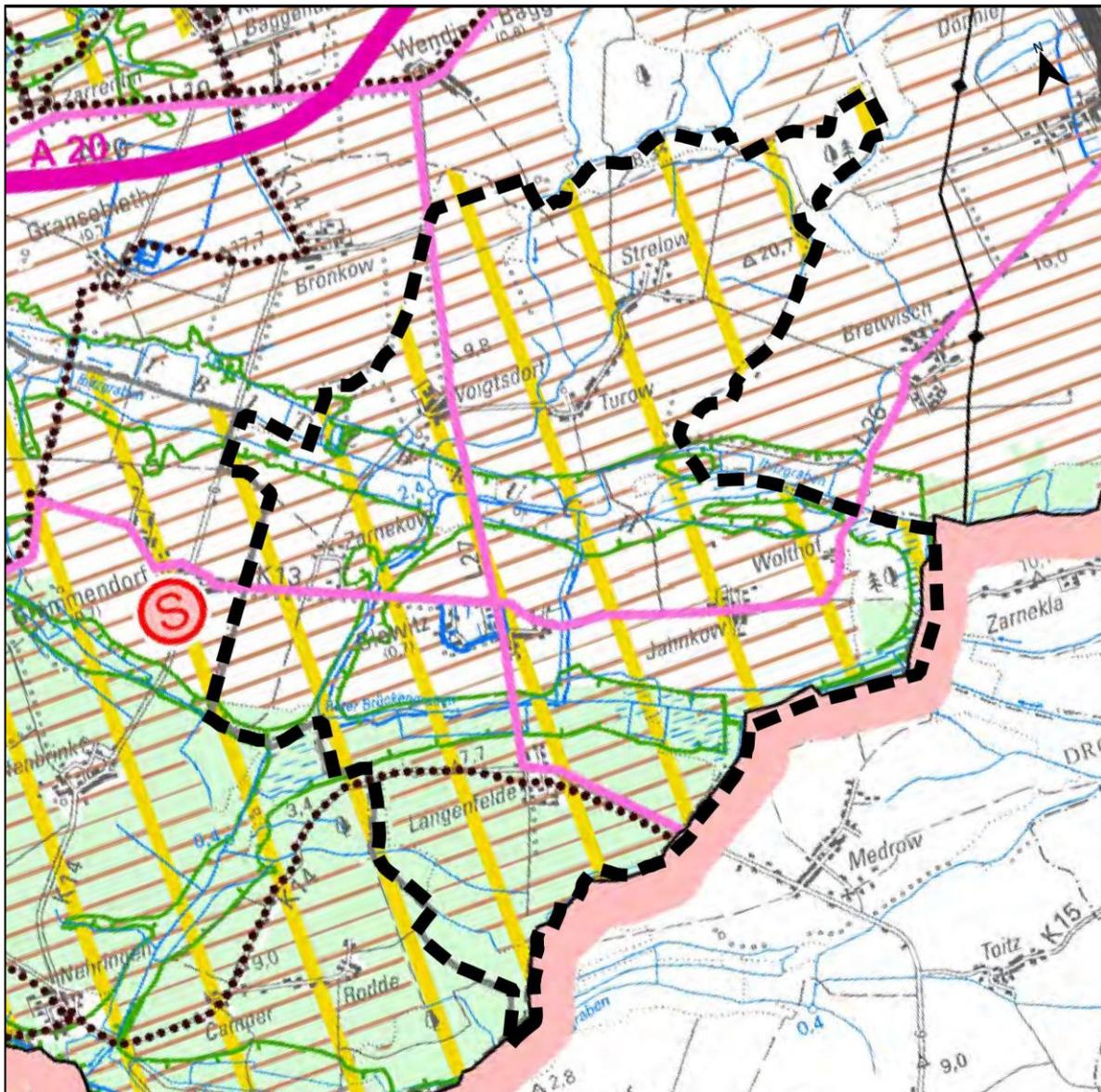


Abb. 13 RREP 2010 (Planausschnitt) mit Umgrenzung des Gemeindegebietes (schwarz gestrichelt)

- Das Netz aus Kreis- und Landesstraßen sind als überregionales Verkehrsnetz zu Grunde gelegt.
- Eine regionale Radroute ist im südlichen Gemeindegebiet dargestellt.

9.2 Weitere Fachplanungen in gemeindlicher Hoheit

Folgende Bebauungspläne wurden bisher aufgestellt oder sind in Aufstellung:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Agri-PV-Anlagen Jahnkow/Wolthof“ Gemeinde Glewitz
In Aufstellung mit Beschluss vom 14.05.2024

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet ist kein Landschaftsplan vorhanden.

Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Flächennaturdenkmale.

Naturschutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiet

Im Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Trebeltal“ gem. § 26 BNatSchG das Landschaftsschutzgebiet „Trebeltal“.

Europäische Vogelschutzgebiet

Der südliche Bereich der Gemeinde ist Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebiets „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“.

9.3 Informelle Planungen

Infolge der Pressemitteilung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 11.06.2021 wurde im Gemeindegebiet ein informeller Planungsprozess angestoßen. Inhalt der Pressemitteilung war die Ankündigung des Ministeriums, unabhängig der bisherigen Ziele der Raumordnung, eine pauschale Größe von 5.000 ha an Flächen in Mecklenburg-Vorpommern über Zielabweichungsverfahren für die Umwandlung solarer Strahlungsenergie unter konkreten Bedingungen zu bewilligen.

Aufgrund dieser Vorlage wurden mit Beschluss in der Gemeindevertretersitzung vom 07.07.2021 alle Landwirte im Gemeindegebiet ob ihrer Bereitwilligkeit einer Mitwirkung angeschrieben. In diesem Rahmen wurden drei Flächenzusammenhänge bestimmt mit Beschluss der Gemeindevertretung auf der Sitzung vom 11.08.2021 dokumentiert. Im Ergebnis wurden ca. 95 ha identifiziert.

10. Planziele des Flächennutzungsplanes

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden folgende Ziele in der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Glewitz verfolgt:

- Darstellung der bestehenden Flächennutzung in den jeweiligen Gemarkungen
- Konzentrierte Bauerweiterung als Entwicklungsfläche im Gemeindehauptort Glewitz.
- Einbindung natürlicher Landschaftselemente in die gemeindliche Planung
- Beibehaltung der leistungsfähigen Landwirtschaft.
- Orientierung auf eigene Innenentwicklung durch die Bebauung der einzelnen Baulücken und der Entwicklungsfläche.

- Flächenvorsorge für gewerbliche und energetische Flächennutzung.
- Förderung naturräumlicher Belange durch Sicherung weitläufiger Grün- und Waldflächen.

Die Flächennutzungsplanung verfolgt weiterhin das Ziel einer ökologisch orientierten Entwicklung der Gemeinde Glewitz, die insbesondere den Erhalt und die Erweiterung der bestehenden natürlichen Strukturen in ihrer Vielfalt beinhaltet.

11. Konzept

Das zugrundeliegende Konzept schließt an die vorherigen Kapitel an. Ausgehend vom vorhandenen Bestand und den ermittelten Bedarfen werden nachfolgend Lösungsansätze aufgezeigt.

11.1 Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Die Landwirtschaft wird überwiegend in Ihrem Bestand dargestellt. Die Acker- und Grünlandnutzung orientieren sich an der tatsächlichen Nutzung. Die nachrichtlich übernommenen Waldflächen bilden ebenfalls den Bestand ab.

Die Ertragssicherung der Landwirtschaftsflächen in Verbindung mit der o.g. informellen Planung führt zu Darstellung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“. Die Standortwahl dieser Fläche resultiert aus einem transparenten Prozess des gemeindlichen Planungswillens und ist argumentativ unterlegt.



Abb. 14 Konzeptfläche für zukünftige Parallelnutzung durch Landwirtschaft und Photovoltaik; Quelle: Vorentwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Glewitz

Die ausgewählte Fläche ist Inhalt einer gemeindeinternen und beschlossenen Auswahl. Die Fläche befindet sich in einem Mindestabstand von >600 m von Bauzusammenhängen und >300 m einzelnen Wohnhäusern. Dadurch wird einer Beeinträchtigung der Einwohner entgegengewirkt.

Reliefbedingt befindet sich das Plangebiet in der Niederung des Ibitzgrabens. Auch bei einer hohen Aufständigung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Lage als höchstens eingeschränkt wahrnehmbar zu beurteilen. Im Gegensatz zu Windenergieanlagen können diese Flächen durch hohe Begrünung der Ränder eingeehgt werden.

Durch Kombination durch Grünlandbewirtschaftung und Energiewirtschaft können ertragsschwächere Flächen ausgeglichen werden.

Die Nähe zum Wald bietet einen weiteren Vorteil. Rastvögel bevorzugen freie Flächen, die eine schnelle Flucht ermöglichen. Aufgrund dieser Lage kann mit einer geringen Beeinträchtigung von Rastvögeln argumentiert werden.

Die Bevorzugung dieser Fläche stellt demnach einen guten Kompromiss dar. Sie verbindet die Vorteile der Freiflächenphotovoltaik und schwächt die Nachteile ab.

11.2 Grünflächen/ Maßnahmenflächen

Als Grünflächen werden insbesondere die Hausgärten bestehender Wohnbebauung dargestellt. Auch weitere Neben- oder Freizeitanlagen, wie bspw. der Sportplatz im Ortsteil Glewitz sind als Grünflächen dargestellt. Durch diese Darstellung in Begleitung der straßenseitigen Wohnbauflächen soll der Eindruck einer beabsichtigten Bebauung in zweiter Reihe vermieden werden. Trotz der frühen Phase der vorgestellten Planung im Vorentwurf konnten einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft identifiziert werden. Dazu zählen bspw. die Öffnung der verrohrten Gräben in den Ortsteilen Glewitz und Voigtsdorf. Aufgrund des Erhalts, bzw. der Entwicklung der Ortsteile ist eine damit einhergehende Wiederherstellung eines naturnahen Wasserhaushalts im Bereich der jeweiligen Flächen auch zur Regulierung anfallenden Niederschlagswassers sinnvoll bzw. notwendig.

11.3 Gewerbliche Bauflächen

In den vorherigen Abschnitten wurde deutlich, dass im Gemeindegebiet die Landwirtschaft als dominierende Form der Flächennutzung vorliegt. Gleichzeitig wurde die Notwendigkeit von Flächenreserven hervorgehoben. Der vorliegende Planentwurf nimmt diese Vorgaben auf und entspricht ihnen in der Form von dargestellten Gewerbebauflächen. Die Standorte der Gewerbebauflächen liegen ausserhalb von Schutzgebieten. Entlang der Verkehrsflächen der Landesstraße L27 ist eine unkomplizierte Erschließung gegeben. Des Weiteren sind baulich vorbelastete Flächen Gegenstand der Darstellung. In Voigtsdorf werden Flächen einbezogen, die einer Nutzung durch ehemals sportlichen Zwecken dienenden Anlagen unterstand. Die Darstellung umfasst ca. 3 ha.

Im Ortsteil Glewitz wird ein Teil der ehemaligen Flächen des VEG als Gewerbegebiet dargestellt. Auch diese Fläche erstreckt sich entlang der L27. Aufgrund ihres Charakters als Gewerbebaufläche ist diese Art von Nutzung prädestiniert für eine Darstellung entlang einer emissionsstraken Verkehrsfläche. Hinzu kommt die vorhandene Vorbelastung durch die Verdichtung des VEG. Einen Übergang zu immissionsempfindlicher Wohnnutzung erfährt diese Baufläche durch die Angliederung einer Mischbaufläche. Im Ergebnis werden 2 ha reine Gewerbe- und ca. 8,5 ha Mischbaufläche dargestellt.

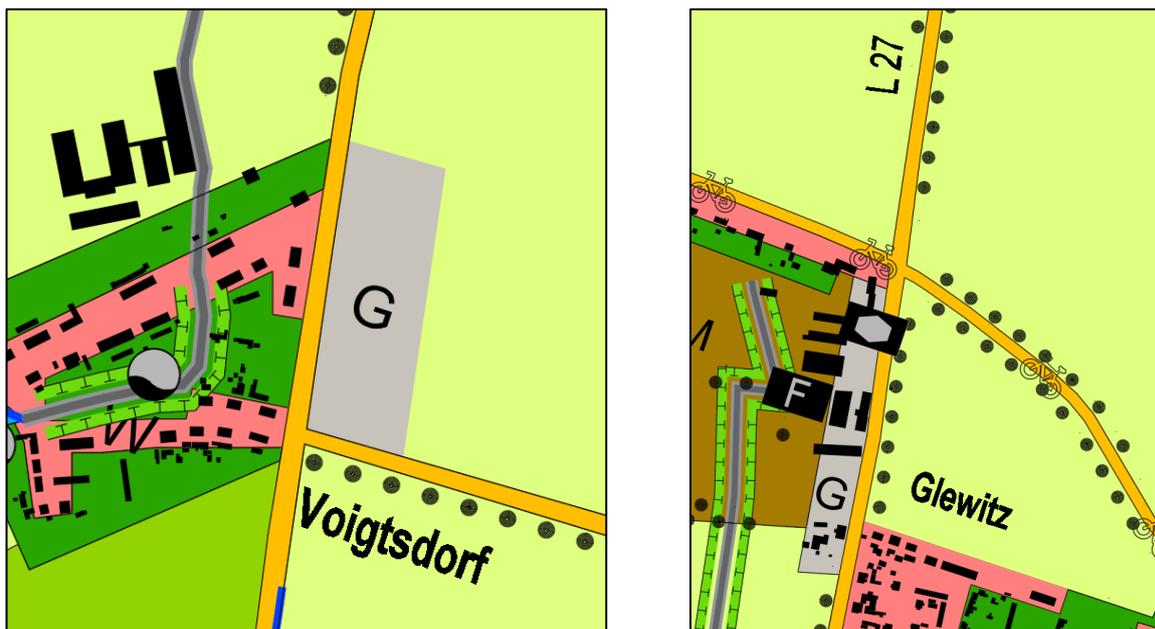


Abb. 15 Darstellung neuer Gewerbebauflächen; rechts Ortsteil Glewitz mit dem zu öffnenden Wasserlauf innerhalb der Mischbaufläche

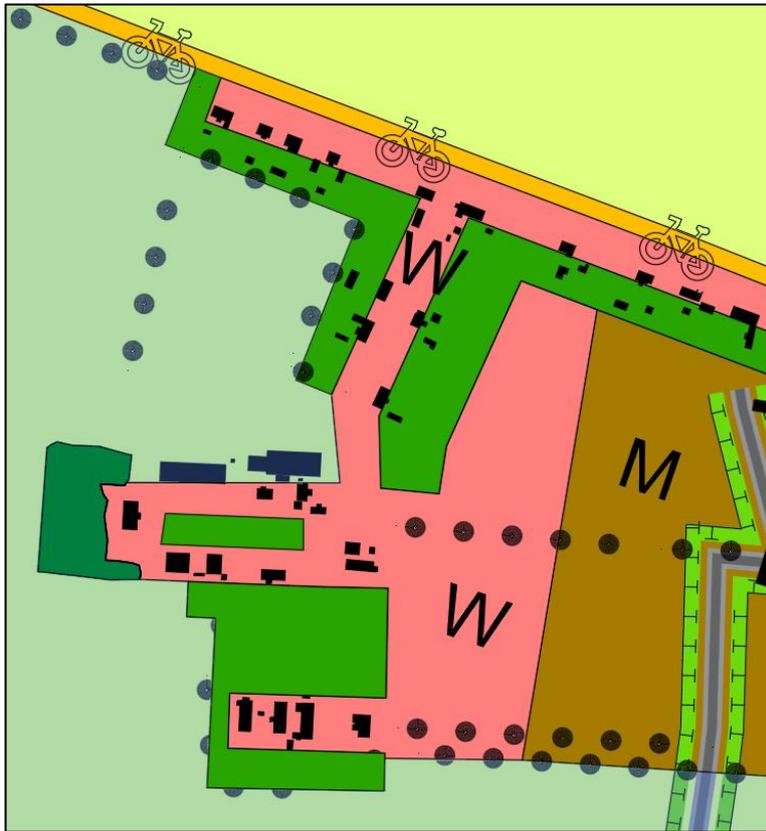
Quelle: Vorentwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Glewitz

11.4 Pflege

Mit Hinblick auf die demografische Entwicklung der Gemeinde ist die Bereitstellung ausreichenden Pflegeinfrastruktur sinnvoll und notwendig. In den kommenden fünf bis fünfzehn Jahren werden große Anteile der Einwohner in ein pflegebedürftiges Alter wachsen. Viele dieser zukünftig pflegebedürftigen Einwohner werden gezwungen sein, das Gemeindegebiet verlassen zu müssen. Unter dem Gesichtspunkt einer nahezu vollständigen Abwesenheit von Pflegemöglichkeiten wird zunächst eine Fläche für diese Flächennutzung zur Verfügung gestellt. Im Ortsteil Strelow wird bereits mit altersgerechten Wohnformen gearbeitet. In unmittelbarem Umfeld liegen vollerschlossene und baulich vorgeprägte Flächen vor. Vor diesem Hintergrund ist eine Darstellung von Flächenreserven für zukünftige Nutzung durch pflegebegleitende Tätigkeiten z.B. im Bereich der Dienstleistungen denkbar. Für diese Nutzung sind zunächst ca. 2,5 ha eingeplant.

11.5 Wohnbauflächen/Wohnnutzung

Die Wohnbauentwicklung ist ein sensibler Punkt der Gemeindeentwicklung und muss von Plangebiet zu Plangebiet differenziert betrachtet werden. Im Fall von Glewitz wurde der Bedarf einer bedarfsgerechten Bereitstellung geeigneter Flächen bereits in Kapitel 7 verdeutlicht. Hauptaugenmerk der Gemeindeentwicklung ist der gesteuerte Umbau vorbelasteter Flächen im Gemeindehauptort Glewitz. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Strukturen sinnvoll miteinander verbunden werden. Zu diesem Zweck wird der Bereich des ehemaligen Vorwerks des Guts Glewitz baulich mit den Flächen des Volkseigenen Guts entlang der Landesstraße L27 verbunden. Mit zunehmendem Abstand der emittierenden Quellen entlang der L27 werden die Mischbauflächen durch reinen Wohnbau abgelöst. Die weitere Ausgestaltung muss auf Ebene der Bebauungspläne erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass sich jede weitere Bebauung an die Gliederung des Bestandes anzupassen hat. Merkmale dieser zukünftigen Bebauung ist die großzügige Ausgestaltung mit Hausgärten und eine entsprechende Größe an Baugrundstücken. Die Erschließung ist medial und verkehrlich bereits über bestehende Verkehrsachsen gesichert. Die vorgestellte Planung führt zu Erweiterung um ca. 4,5 ha an reiner Wohnbaufläche.



Die geplante Wohnbaufläche stellt eine Ergänzung im Zuge der Ortsteilentwicklung dar. Hervorgehoben ist die Bedeutung der Hausgärten als Grünflächen im Bestand und die Verbindung der bisherigen mit der zukünftigen Wohnbaufläche.

Abb. 16 Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindehauptort Glewitz Gemeinde Glewitz

Quelle: Vorentwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Glewitz

11.6 Sonderbauflächen

Neben der Sonderbaufläche für die Agri-Photovoltaik, welche unter dem Punkt „Landwirtschaft“ abgehandelt wurde und der Sonderbaufläche für Pflege, welche unter dem gleichnamigen Abschnitt seine Vorstellung fand, werden hier weitere Planung erklärt.

Der Ortsteil Zarnekow verlor nach dem weitgehenden Rückbau baulicher Anlagen des Gutshofes seinen historischen Siedlungskern. Die beabsichtigte Nutzung des sanierten Gutshauses an eine Entwicklung der Gästebetreuung anzuknüpfen, soll Anlass sein, die bestehende Freifläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Verkehrsgünstig an der Kreisstraße VR K13 gelegen, bieten ca. 2 ha des ehemaligen Gutshofes, eine Möglichkeit das Ferienwohnen und ggf. angeschlossene Dienstleistungen in diesem Bereich sinnvoll zu verbinden.

Im Ortsteil Turow bietet die historische Wasserburg eine offensichtliche Gelegenheit diesen Bereich für Freizeitaktivitäten weiter zu qualifizieren. Aus diesem Grund wird der Bereich um die Wasserburg, Vorburg und Park mit einer Sonderbaufläche Tourismus dargestellt. Auch hierfür können ca. 2 ha in die Flächenbilanz aufgenommen werden.

Für den Bereich Tourismus wird eine weitere Darstellung als lineare Form dargestellt. Die Darstellung eines Radweges durch das Gemeindegebiet verdeutlicht die Planungsabsicht auch Wege abseits der Hauptverkehrsrouten aufzuwerten. Die Darstellung schließt an die bestehende Route des regional bedeutsamen Trebeltal-Rundweges an. Ein Anschluss an die Gemeinde Wendisch-Baggendorf im Norden, Medrow im Süden und Grammendorf im Westen soll etabliert werden. Durch die Anbindung an Grammendorf wird zudem eine fahrradgestützte Anbindung als Schulweg an den Standort Grammendorf vorgesehen.

12. Auswirkungen

Die Gemeinde Glewitz wurde bislang nahezu ausnahmslos durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die meisten anderen Nutzungen wurde dadurch auf geringe Maße reduziert. Die vorliegende Planung ermöglicht auch in mehreren Handlungsbereichen zielführende Impulse zu setzen. Im Bereich Freizeit/ Tourismus kann der Standort Turow weiter qualifiziert werden. Die Darstellung der Sonderbaufläche im Ortsteil Zarnekow soll in die gleiche Richtung wirken. Hinzu kommt hier, dass es sich um eine Wiederaufnahme von Nutzung auf den zentralen Flächen handelt. Dadurch erhält der gesamte Ortsteil eine zukunftsfähige Neuausrichtung. Im Ortsteil Strelow können durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans ebenfalls vorbelastete Flächen in eine Nachnutzung übergehen. Durch Ausrichtung der Flächennutzung auf den Bereich Pflege wird ein Mehrwert für alle Einwohner des Gemeindegebiets geschaffen. Die Flächendarstellungen im Bereich Gewerbe und Wohnen dient der Erhaltung einer gemeindeeigenen Leistungsfähigkeit für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre. Durch die vorliegen Planung werden in klar eingegrenztem Rahmen für die Gemeinde Handlungsspielräume eröffnet. Die Handlungsspielräume dienen der Entwicklung möglicher Standorte von Gewerbe durch die Darstellung entsprechender Bauflächen. Die Bedeutung des Gemeindehauptortes und eine schonende Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen werden gefördert. Der Landwirtschaft wird durch Erweiterung ihres Handlungsspielraums anhand einer ergänzenden Nutzung von Photovoltaik ein Ausgleich ermöglicht. Mindergenutzte landwirtschaftlicher Flächen können somit kompensiert werden.