

**Flächennutzungsplan
Gemeinde Glewitz
Begründung Teil I**

Entwurf

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: Januar 2026

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 FLÄCHENDARSTELLUNG IM BESTAND | ..... | 16 |
| FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD | ..... | 16 |
| 6. ENTWICKLUNGSTENDENZEN | ..... | 18 |
| 7. BEDARFE | ..... | 20 |
| 8. SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN | ..... | 22 |
| 9. BISHERIGE PLANUNGEN | ..... | 23 |
| 9.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | ..... | 23 |
| 9.2 WEITERE FACHPLANUNGEN IN GEMEINDLICHER HOHEIT | ..... | 25 |
| 9.3 LANDWIRTSCHAFT/ ENERGIEWIRTSCHAFT | ..... | 26 |
| 10. PLANZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES | ..... | 26 |
| 11. KONZEPT | ..... | 27 |
| 11.1 FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT | ..... | 27 |
| 11.2 GRÜNFLÄCHEN/ MAßNAHMENFLÄCHEN | ..... | 28 |
| 11.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN | ..... | 28 |
| 11.4 PFLEGE | ..... | 30 |
| 11.5 WOHNBAUFLÄCHEN/WOHNNUTZUNG | ..... | 31 |
| 12. AUSWIRKUNGEN | ..... | 32 |

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 konzeptionelle Lösungen vorgestellt.

Insgesamt wird nur vereinzelt vom Bestand abgewichen. Die Ortsteile werden nach ihrem Bestand gewichtet und entsprechend dargestellt. Für einzelne Nutzungen werden in einzelnen Ortsteilen Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt. Eine relevante 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. Der Landwirtschaft werden an geeigneten Stellen ergänzende Nutzungen mit Agri-Photovoltaik oder Extensivierung ermöglicht.

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 beigefügt. 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/ Dörfliche Wohnbauflächen/ Dorfgebiete, (M)/(MDW)/(MD),
- Gewerbliche Bauflächen (G),
- Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- 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 Radverkehrsrouten wurden aufgenommen. Schienenverkehrswege sind nicht im Plangebiet vorhanden. Alle Ortsteile werden über Buslinien erschlossen.

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. Des Weiteren wurden Hauptver- und -entsorgungsleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen mit Stand November 2024 in die Planzeichnung aufgenommen.

Wasserflächen

Dargestellt sind Wasserflächen von Standgewässern mit einer Größer über einem Hektar. Fließgewässern wurden als Liniensignaturen dargestellt. Bei den Fließgewässern wird zwischen offenen und verrohrten Fließgewässern unterschieden. Die Geometrien der Stand- und 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. Siedlungsflächen, deren städtebauliches Gewicht keinen städtebaurechtlichen Ortsteil begründen, wurden somit ebenfalls als Grünflächen aufgenommen.

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.

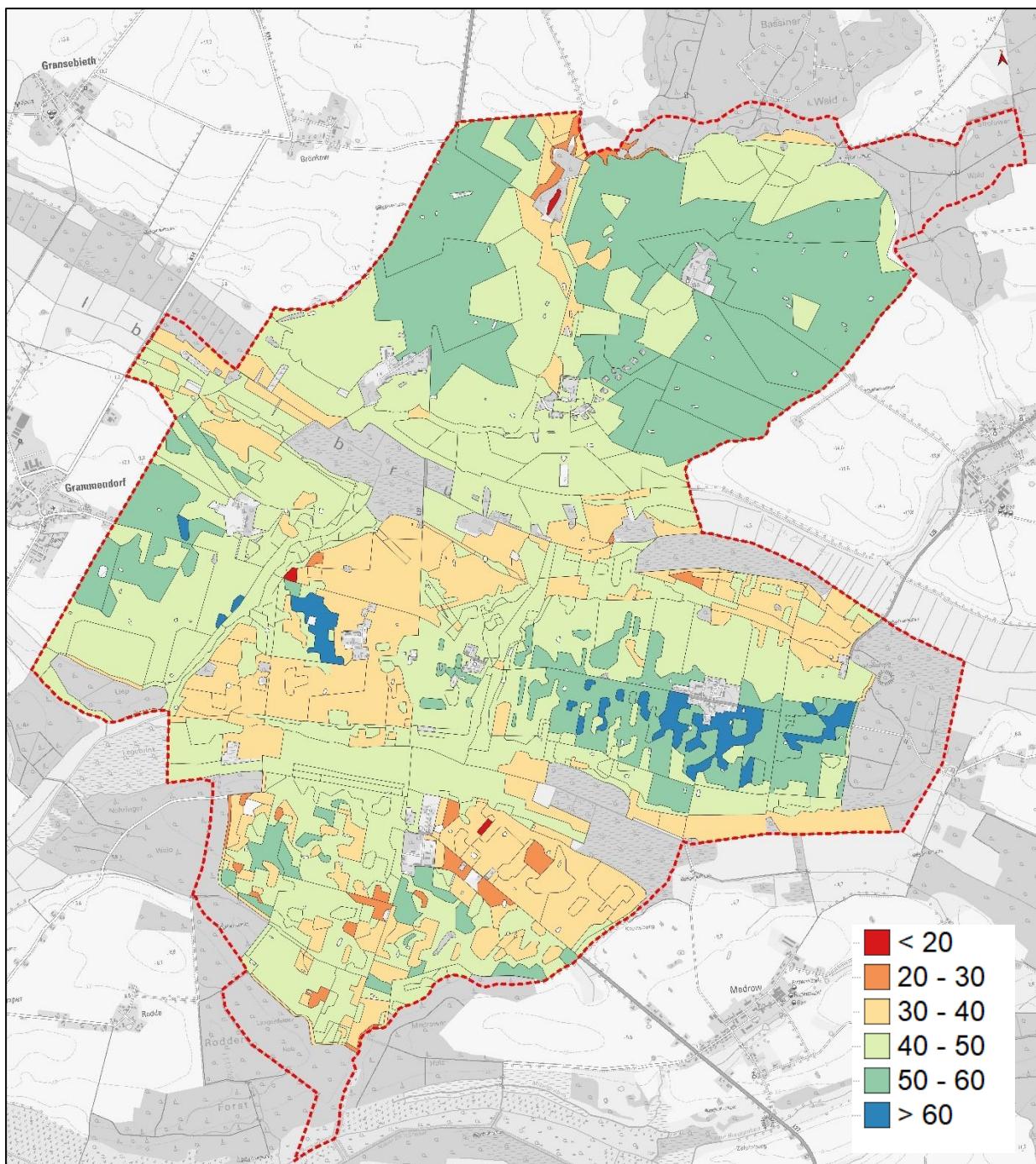


Abb. 1 Die Bodenwertzahlen der landwirtschaftlich genutzten Böden im Gemeindegebiet;

Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise

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

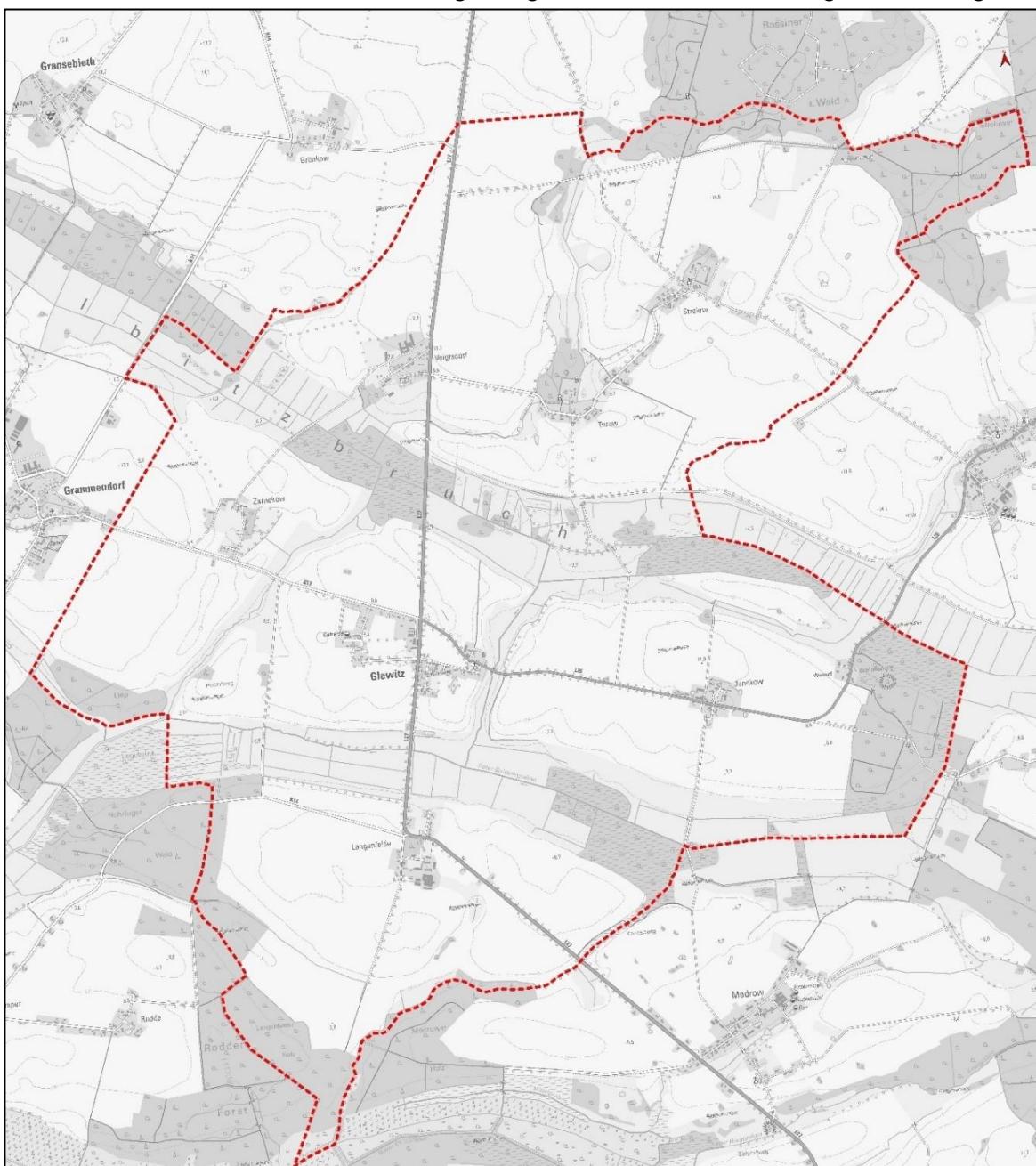
- Kompensationsflächen
- Waldflächen gem. Waldkarte
- Hauptleitungsnetze
- diverse Schutzgebiete

- Gewässer
- Gebäude
- Bau- und Bodendenkmäler
- Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen

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 Gransebietz und Wendisch-Baggendorf sowie im Westen an Grammendorf. Im Süden grenzt sie an Nossendorf und im Osten an die Gemeinden Stadt Loitz und Süderholz. Die Verwaltung erfolgt über das Amt Franzburg-Richtenberg.



Begründung Flächennutzungsplan Gemeinde Glewitz

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, höher gelegene 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

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.

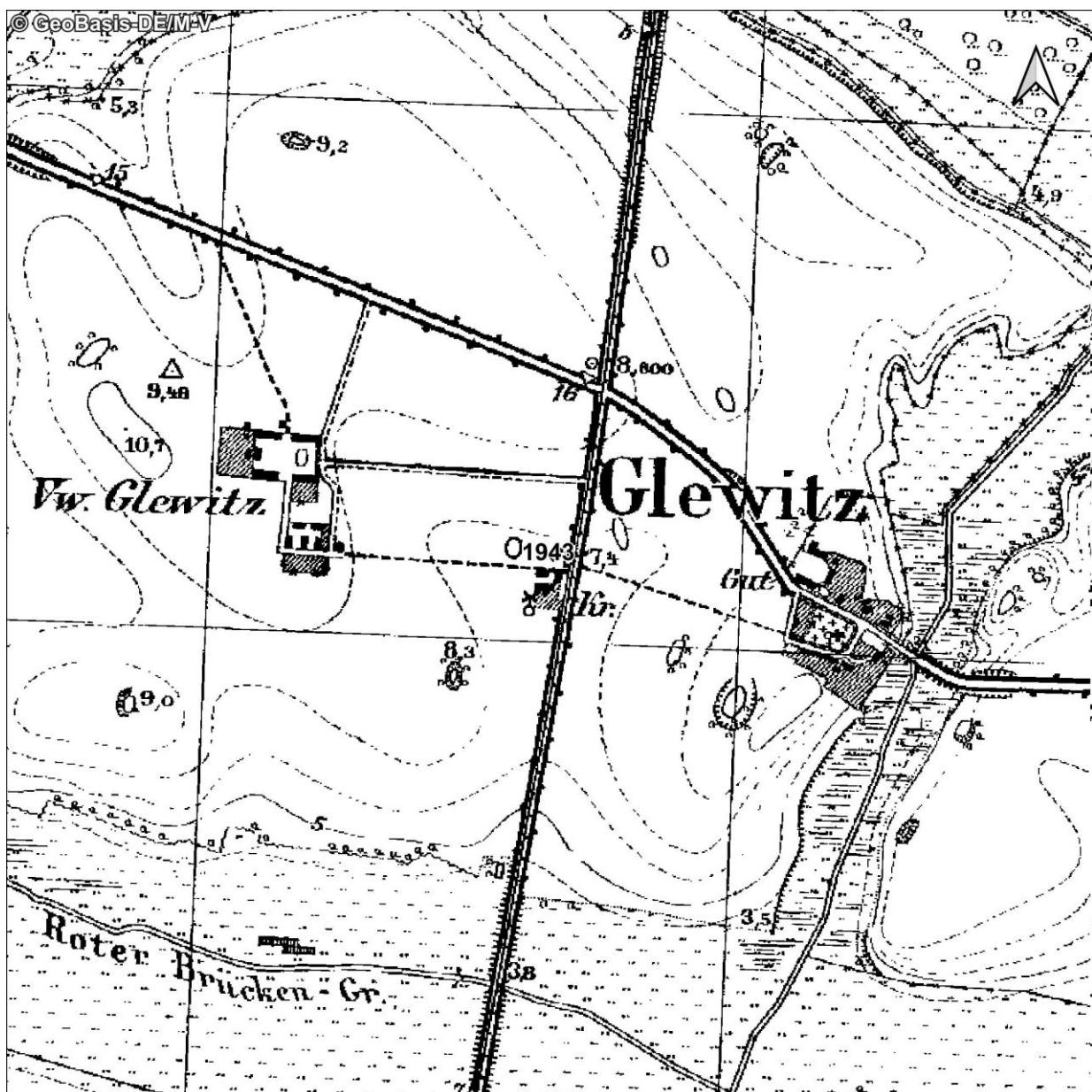


Abb. 3 Preußisches Messtischblatt 1943 von Glewitz um 1900; entlang der heutigen L27 der Dorfkrug mit Mühle; Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

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 Bedarfes 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.

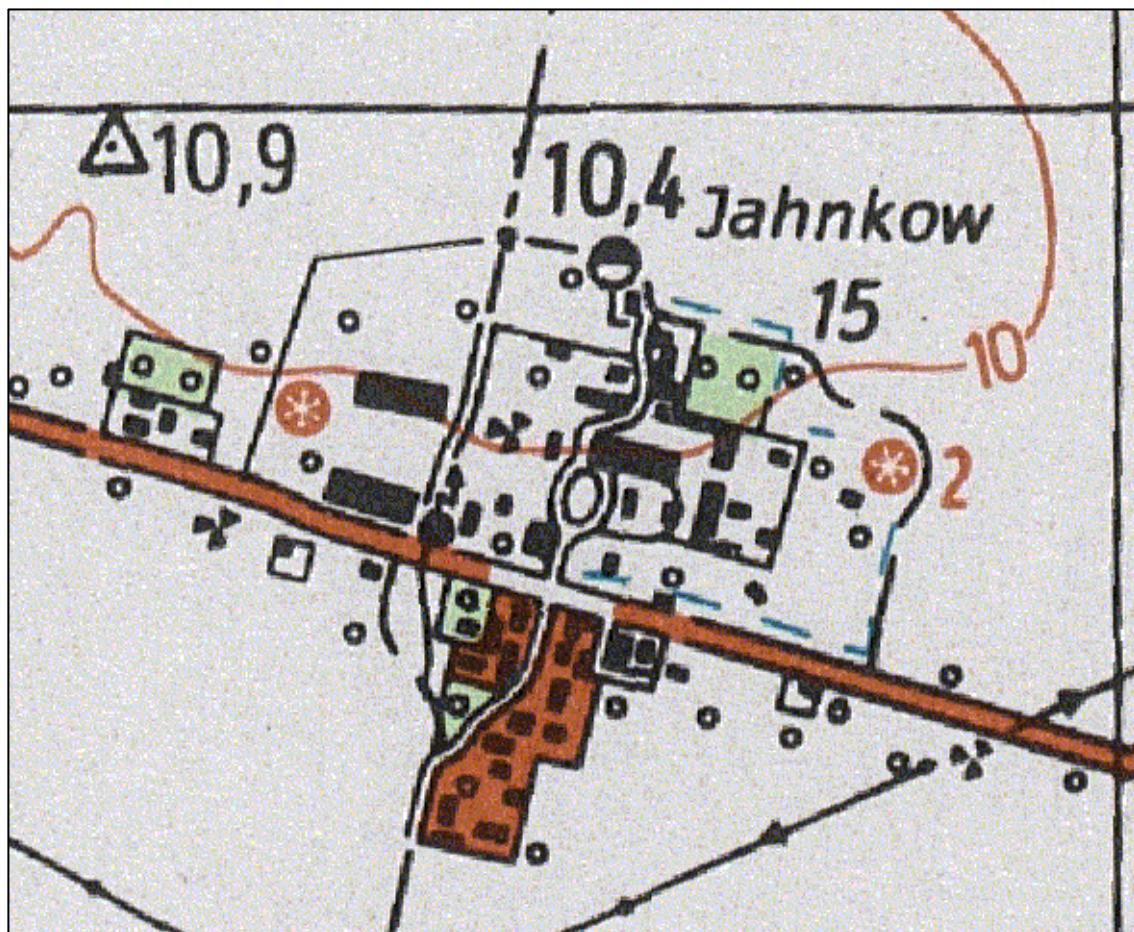


Abb. 4 Ortsteil Jahnkow auf TK25 AS um 1980, in der bis heute unveränderten Ausdehnung Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

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.



Abb. 5 Bebauung Ortskern Strelow; Quelle: eigene Aufnahme

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. 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.

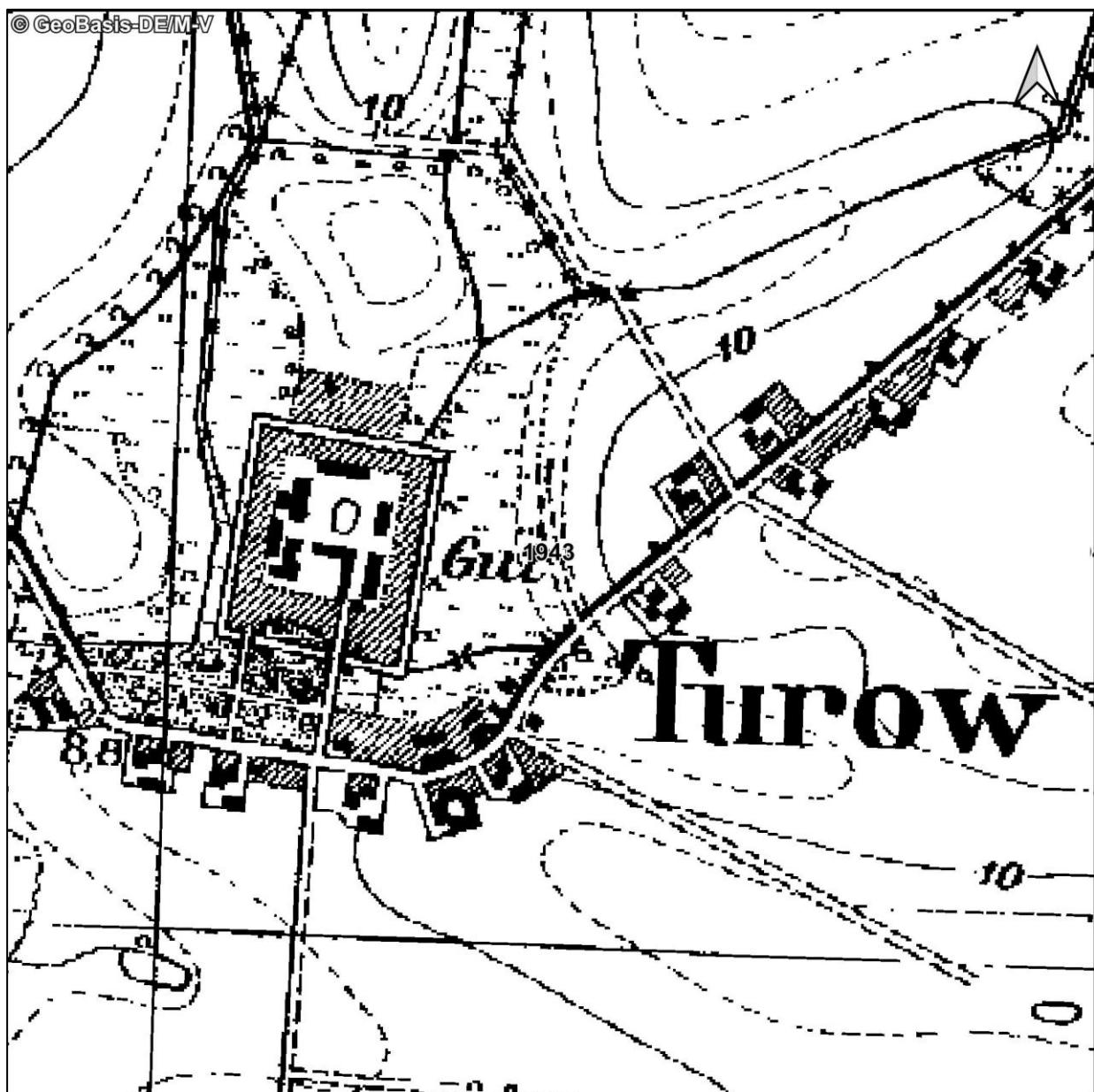


Abb. 7 Ortsteil Turow - Preußisches Messtischblatt Nr. 1943 um 1900 Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

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 Burgruine 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 teilweise 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.

Flächenbilanz

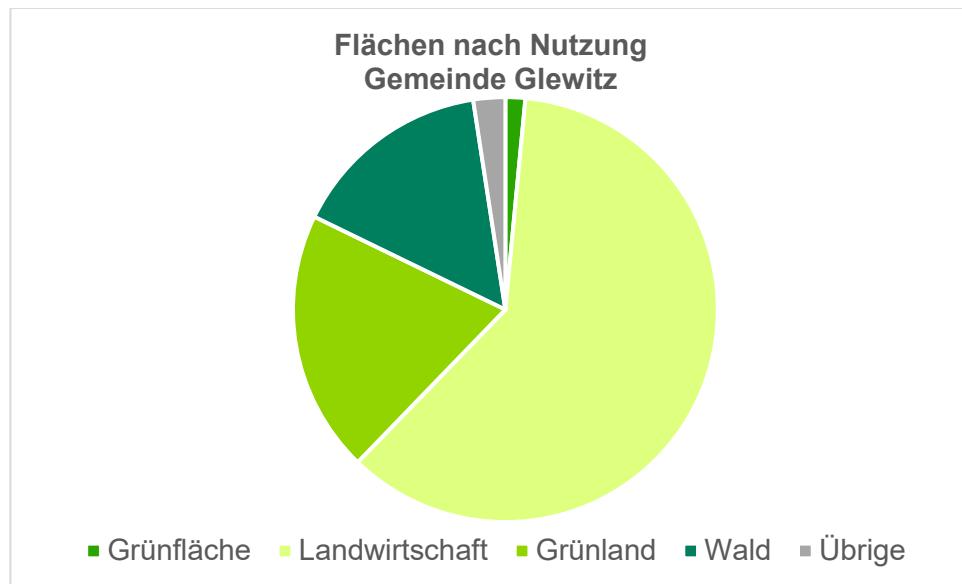


Abb. 10 Flächenbilanz der geometrischen Fläche nach Planentwurf Gemeinde Glewitz
anteilig in %; Quelle: Eigene Erhebung

Die Flächenbilanz des zugrundeliegenden Flächennutzungsplans Gemeinde Glewitz hebt die Dominanz landwirtschaftlich genutzter Flächen hervor. In Verbindung mit dem ebenfalls bewirtschafteten Grünland sind mehr als 80 % des Gemeindegebiets der Landwirtschaft zuzuordnen. Zu den zusammengefassten Flächen zählen Nutzungen wie Verkehrsflächen (1%), Wohnen und Mischbauflächen (1 %), Gewerbe (0,2 %) und Versorgungsflächen (0,1 %).

| Art der Flächennutzung | Größe in ha | Anteil % |
|------------------------|----------------|------------|
| Grünfläche | 63,4 | 2 |
| Landwirtschaft | 2549,2 | 61 |
| Grünland | 838,0 | 20 |
| Wald | 645,1 | 15 |
| Übrige (7 weitere) | 107,1 | 3 |
| Gemeinde | 4.197,8 | 100 |

*Die summierten 101% gehen auf Rundungsfehler zurück.

Flächendarstellung im Bestand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Mehr als 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 in Langenfelde und in Voigtsdorf vorhanden.

Wohnbauflächen

Die Wohnnutzung im Gemeindegebiet ist 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. Aufgrund der Eigenschaften der Wohnflächen mit großzügigen Nebenanlagen und großen Grundstücken werden diese Flächen überwiegend als Dörflichen Wohngebiet dargestellt. Einzelhöfe entlang von Ausfallstraßen sind nur in geringem Umfang bei Strehlow und östlich von Langenfelde vorhanden. Diese Einzelhöfe und Wohnnutzung in Siedlungsgebieten ohne Ortsteilcharakter wurden den Grünflächen zugeordnet. Vorhersagen zu Baulücken sind nie mit Sicherheit zu sagen. Dazu bestehen zu viele unbekannte Faktoren, bei der Beurteilung zu berücksichtigen wären. Die nachfolgenden Aussagen zu Baulücken und der Innenentwicklung sind deshalb als unverbindliche Schätzungen zu betrachten. Die Entscheidung darüber obliegt der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und den jeweiligen Flächeneignern. Innenentwicklungspotentiale sind in Voigtsdorf vorhanden. Entlang der Ringstraße sind Flächen für vier bis sechs Wohneinheiten vorhanden. In Strehlow sind ein bis zwei Baulücken für Einzelhäuser erkennbar. In Jahnkow sind ebenfalls ein bis zwei Wohneinheiten für Einzelhausbebauung abschätzbar. In Glewitz können bis zu sieben Flächen für Einzelhausbebauung identifiziert werden, die einer näheren Prüfung als Innenentwicklungspotential bedürfen. In Langenfelde, Wolthof und Zarnekow entfällt ein Innenentwicklungspotential aufgrund der mangelnden städtebaulichen Ortsteileigenschaft. Im Ergebnis könnten Flächen für 13 bis 15 Wohneinheiten in Einzel- bzw. Doppelhausbebauung angesprochen werden.

Gewerbliche Bauflächen/ Mischbauflächen

Einzelne Flächen im Gemeindegebiet werden als Mischbauflächen im Bestand identifiziert und in der Planung konzipiert. Hier bietet sich Fläche für kleinere nicht störende Handwerksbetriebe oder anderes nicht störendes Gewerbe in Verbindung mit Wohnbebauung. Als rein gewerbliche Bauflächen werden die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen in Voigtsdorf und Langenfelde dargestellt.

Die Herrenhäuser in Strehlow und Zarnekow sollen eine Gemengelage an Nutzungen unterbringen. Gleiches gilt für die Wasserburg in Turow. Vor diesem Hintergrund einer Nutzungsmischung und einer späteren Konkretisierung in jeweilige Baugebiete ist die Darstellung von Mischbauflächen vertretbar. Gleiches gilt für die Flächen der Wasserburg in Turow. Auch hier bietet die Mischbaufläche die größtmögliche Freiheit späterer Nutzungen.

Gemeinbedarfsflächen

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

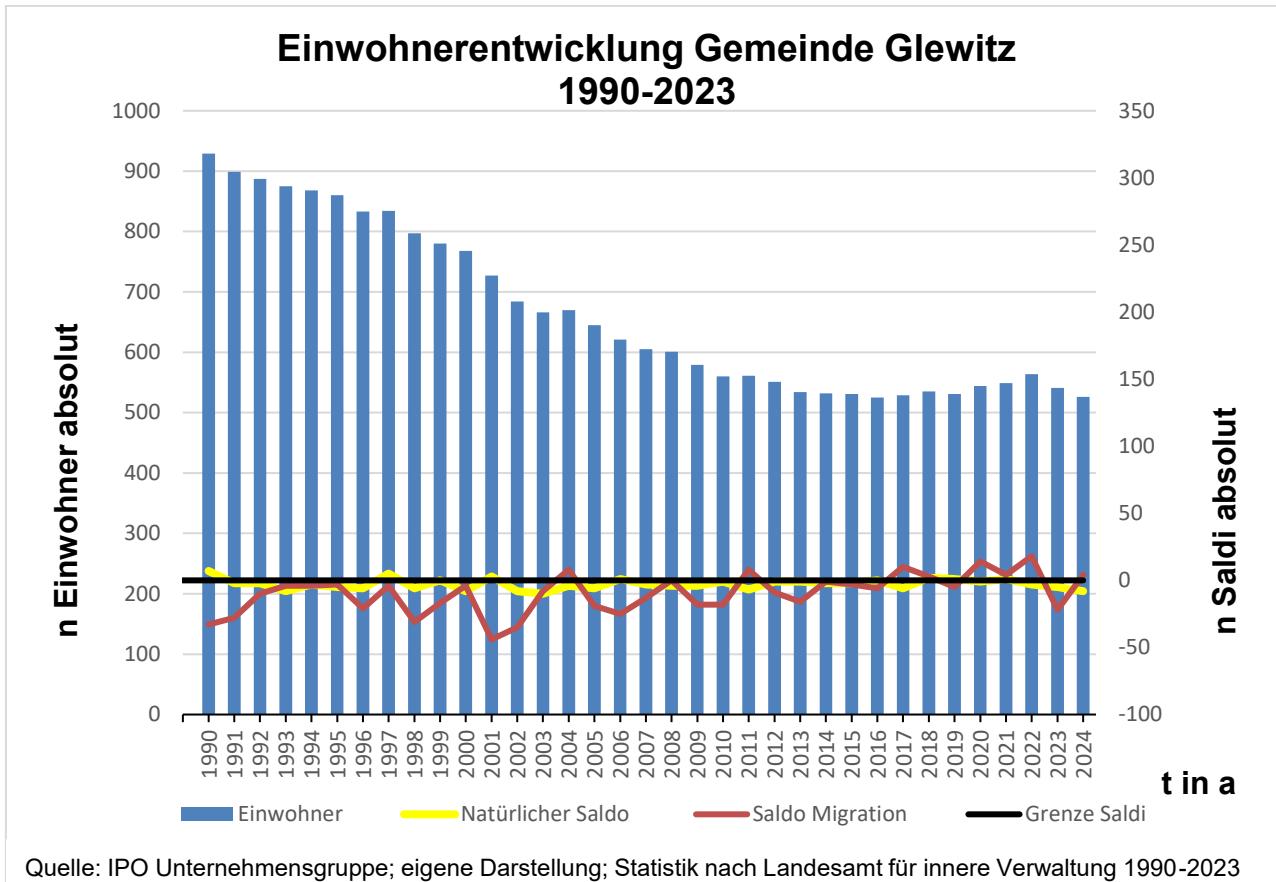


Abb. 11 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Glewitz

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 530 Einwohner.

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

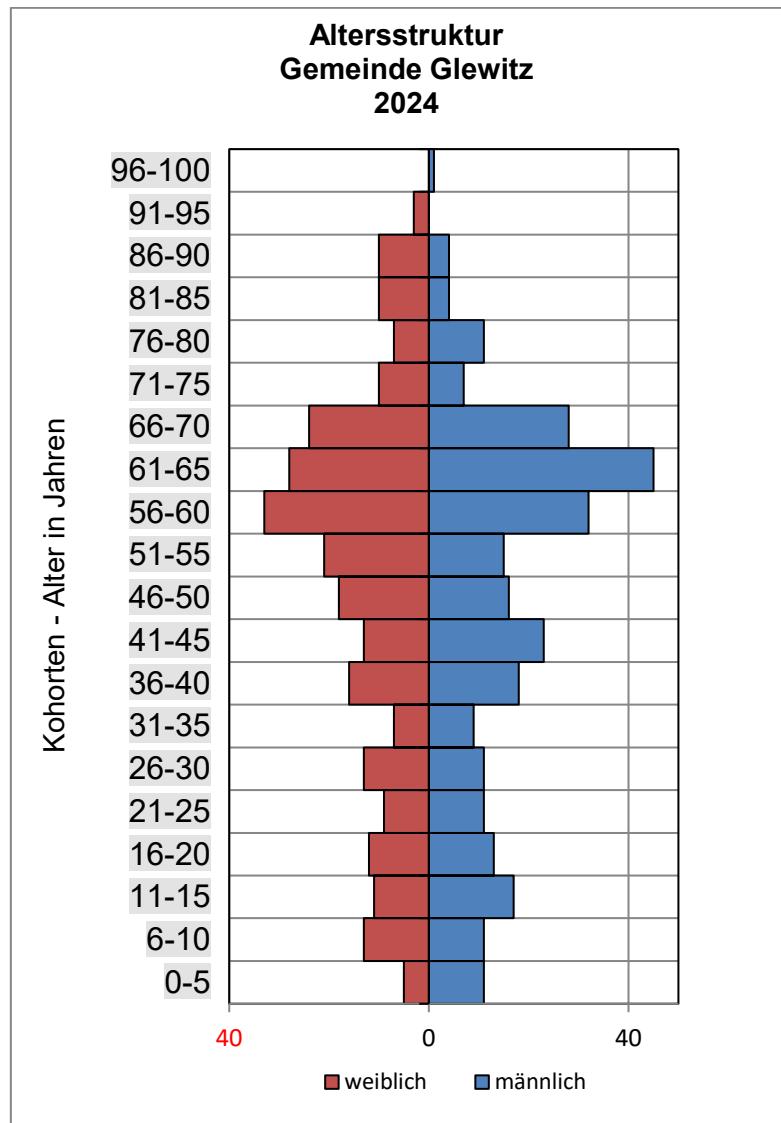


Abb. 12 Altersstruktur Gemeinde Glewitz 2024

Quelle: Einwohnermeldeamt 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, Strelow 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

Reine Gewerbebauflächen sind bislang im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Vorhanden sind Mischnutzungen aus Landwirtschaft und Gewerbe. 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. Deshalb könnten die großen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen in Voigtsdorf und Langenfelde als Gewerbebauflächen dargestellt werden. Ansiedlungswillige Gewerbe könnten auf den großzügigen und vorbelasteten Flächen durch interne Umstrukturierung eingeplant werden.

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. Der Ortsteil Glewitz soll als Gemeindehauptort gefestigt werden. Deshalb wäre eine weitere Aufwertung des Gemeindezentrums an diesem Standort sinnvoll. So kann der in die Jahre gekommene Spielplatz erweitert und modernisiert 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. Mit dem Datenbestand 2024 wären das 13 Pflegeplätze, mit steigendem Bedarf. 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 verbreiteste Flächen- und Gebietschutzkategorie, die Intensität des Schutzes ist jedoch geringer als die des NSG. Der südliche Teil des Gemeindegebiets 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 Pauschalschutz. 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.

Gewässerschutzstreifen

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.

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

Standorte von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen wurden nachrichtlich vom Landkreis Vorpommern-Rügen übernommen. Die übermittelten Daten lassen keine Rückschlüsse über Entstehungszeitpunkt oder eine zwischenzeitlich erfolgte Sanierung zu.

Hochwasserschutz

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

9. Bisherige Planungen

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. Das RREP VP 2010 befindet sich in der Gesamtfortschreibung. In 2024 wurde eine erste Entwurfsbeteiligung durchgeführt. Die Gesamtfortschreibung wird sicherlich noch Änderungen erfahren. Trotzdem wird sie hier aus Gründen der Vollständigkeit aufgeführt.

Für den FNP Gemeinde Glewitz sind aus dem regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010) und dem 1. Entwurf 2024 der Neuaufstellung 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. Im Entwurf 2024 liegt das Gemeindegebiet vollständig außerhalb eines touristischen Entwicklungsgebiets.
- 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. Entlang des Ibitzbruchs, des Roten Brückengrabens und entlang der Verbindungsgewässer sind die raumordnerischen Festlegungen „Klimaschutz auf Moor“ dargestellt.

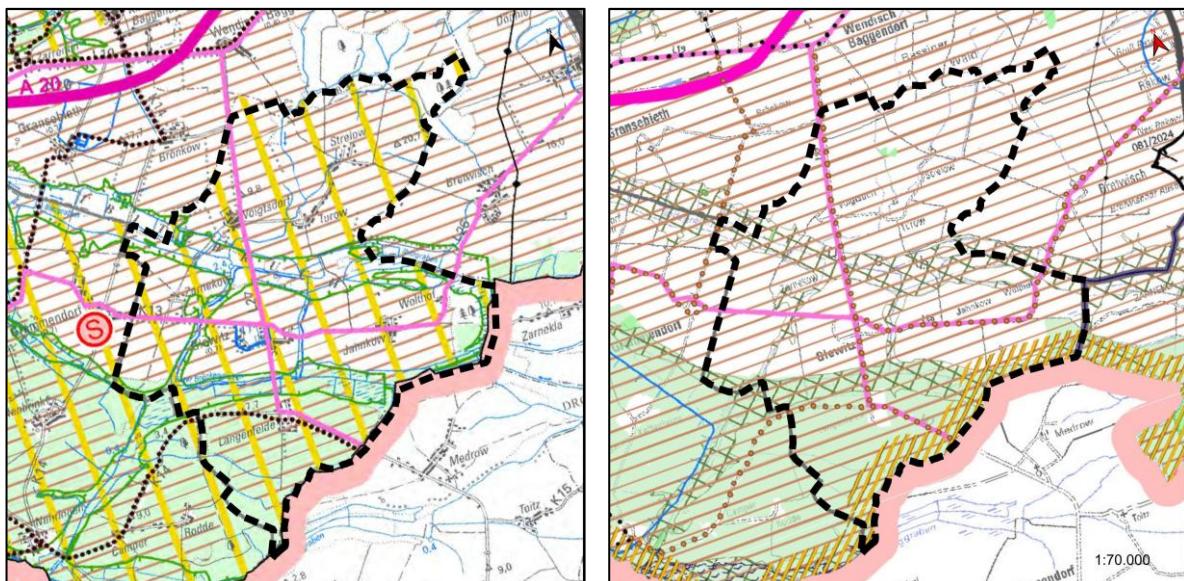


Abb. 13 RREP 2010 und Entwurf 2024 (Planausschnitt) mit Umgrenzung des Gemeindegebiets (schwarz gestrichelt)

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

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.

Landwirtschaft/ Energiewirtschaft

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 großen Flächeneigner im Gemeindegebiet ob ihrer Bereitwilligkeit einer Mitwirkung angeschrieben. In diesem Rahmen wurden drei Flächenzusammenhänge bestimmt und mit Beschluss der Gemeindevertretung auf der Sitzung vom 11.08.2021 dokumentiert. Im Ergebnis wurden ca. 95 ha identifiziert. Zum Aufstellungsverfahren wurde bisher eine dieser Flächenzusammenhänge bestimmt. Dabei muss festgehalten werden, dass bei dem angestrebten Verfahren kein Zielabweichungsverfahren notwendig oder angestrebt wird.

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.

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.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurden die landwirtschaftlichen Flächen untersucht. Flächenzusammenhänge mit geringen Bodenwertzahlen, < 35 Bodenwertzahlen, können durch Umnutzung bzw. Nutzungsergänzung ihren Ertrag steigern. Des Weiteren können durch Kombination von Grünlandbewirtschaftung und Energiewirtschaft ertragsschwächere Flächen ausgeglichen werden. Möglichkeiten bestehen durch eine Extensivierung bestimmter Flächen. Umwandlungen zu Grünlandstandorten können durch Errichtung von Ökokonten zu einer mittelfristigen Ertragssteigerung führen. Mögliche weitere Nutzungsergänzungen bestehen in der Etablierung von Agri-PV-Anlagen. Im Gegensatz zu konventionellen Freiflächen-PV-Anlagen muss dabei die landwirtschaftliche Hauptnutzung gewahrt bleiben. Im Gemeindegebiet wurde bisher eine Fläche für Agri-PV bestimmt. Die Standortwahl dieser Fläche resultiert aus einem transparenten Prozess des gemeindlichen Planungswillen und ist argumentativ unterlegt.



Abb. 14 Konzeptfläche für ergänzende Nutzung durch Landwirtschaft und Photovoltaik; Quelle: Entwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Gleiwitz

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 Aufständerung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Lage als höchstens eingeschränkt wahrnehmbar zu beurteilen. Im Gegensatz zu Windenergieanlagen können diese Flächen durch Begrünung der Ränder eingehügt werden.

Im Gemeindegebiet befinden sich weitere Flächen mit Eignung für eine Nutzungsergänzung. Die Flächen resultieren aus der gemeindeinternen Abstimmung und aus der Auswertung der Bodenwertzahlen. Über den konkreten Inhalt von Maßnahmen zur Ertragssicherung der landwirtschaftlichen Flächen in weiterführenden Planungsverfahren entscheidet die Gemeinde.

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. Einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft konnten identifiziert werden. Dazu zählen bspw. die Öffnung eines verrohrten Grabens im Ortsteil Glewitz. 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. Auch die unter 11.1 erwähnten Flächen zur Nutzungsergänzung oder Umnutzung können als mögliche Maßnahmenflächen angesprochen werden. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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, welche zu einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb gehören. Die Darstellung umfasst ca. 6,7 ha. Durch interne Umstrukturierung können hier auf durch Störungen vorbelasteten Flächen und nach Abstimmung mit den Flächeneignern ggf. weitere Gewerbe angesiedelt werden.

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 emissionsstarken Verkehrsfläche. Hinzu kommt die vorhandene Vorbelastung durch die Verdichtung des ehemaligen 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.

Auch der große landwirtschaftliche Betrieb in Langenfelde wird als Fläche für Gewerbe dargestellt. Die Bedingungen ähneln den Bedingungen in Voigtsdorf. Die Darstellung umfasst ca. 5 ha.

Die bisherigen Ansiedlungen der bestehenden landwirtschaftlichen Anlagen resultieren aufgrund vergangener rechtlicher Rahmenbedingungen und dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Für die skizzierte Umstrukturierung und Ansiedlung gewerblicher Betriebe sind Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplänen notwendig.

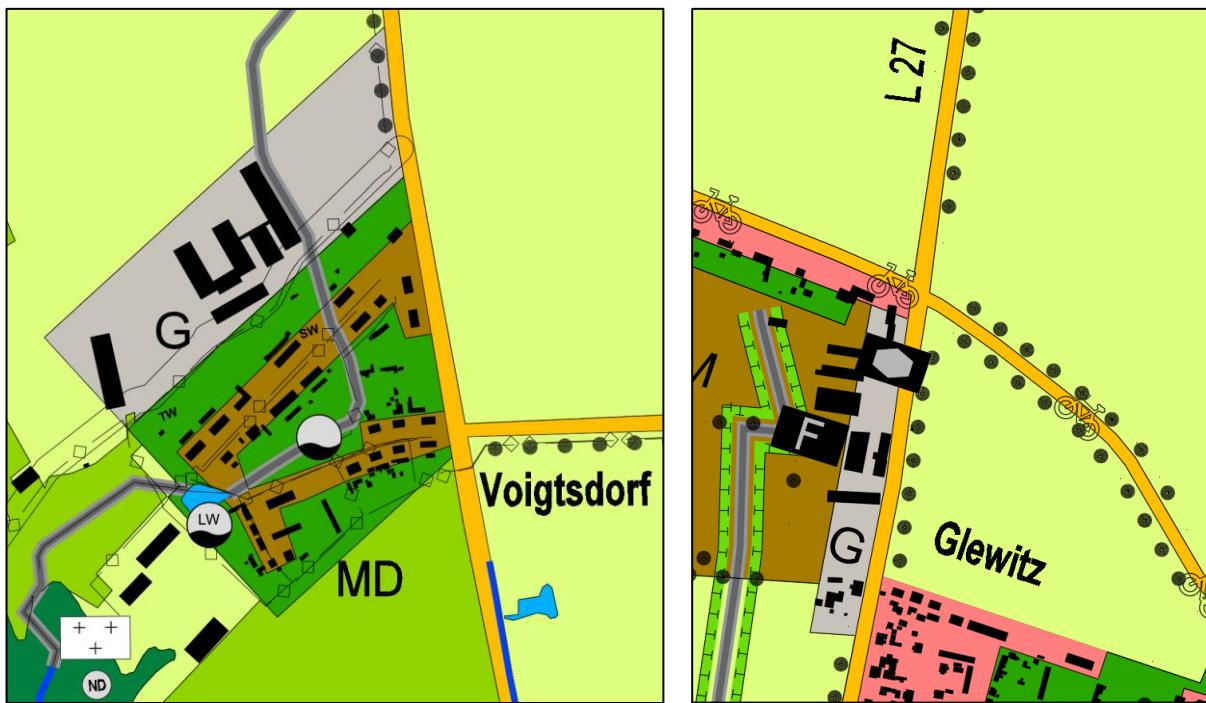
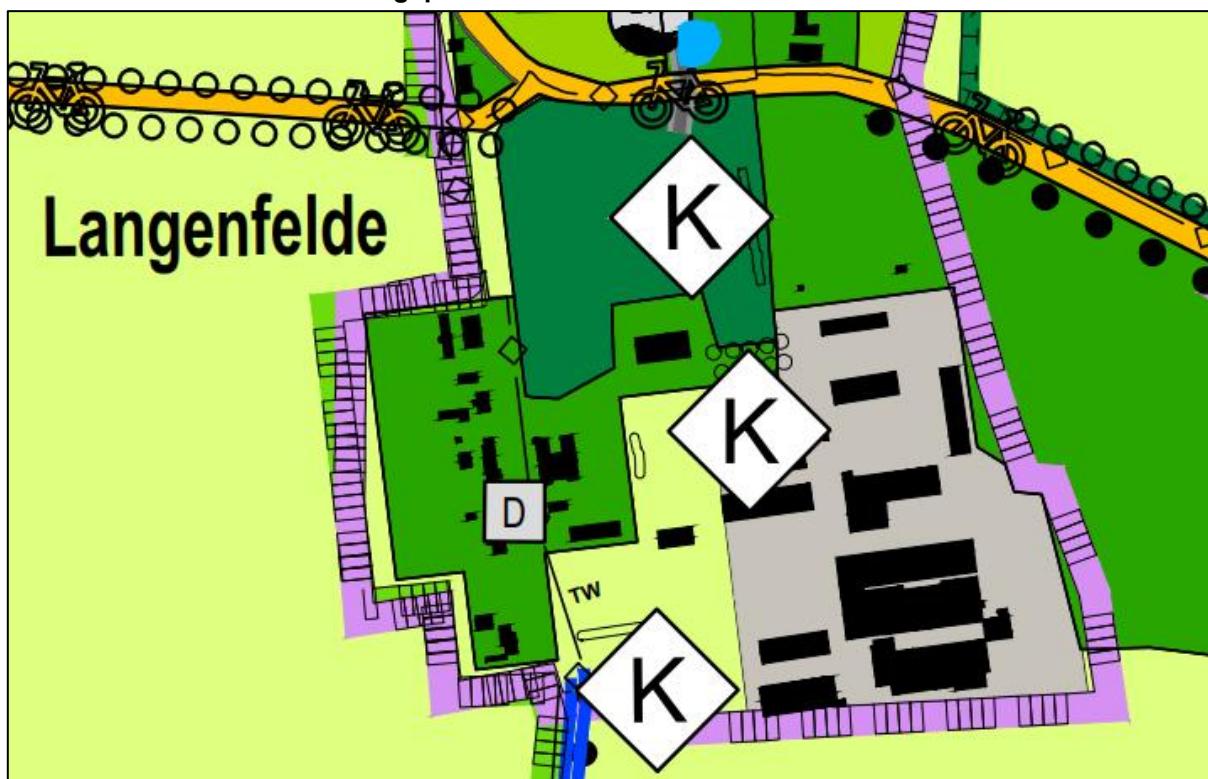


Abb. 15 Darstellung Gewerbebauflächen; rechts Ortsteil Glewitz mit dem zu öffnenden Wasserlauf innerhalb der Mischbaufläche; unten: Darstellung Langenfelde
Quelle: Entwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Glewitz



Gutsanlagen

Nahezu alle heutigen Ortsteile in der Gemeinde Glewitz sind aus der Entwicklung von Gutsanlagen hervorgegangen. In Strehlow, Jankow und Zarnekow sind größere Flächen der und die Hauptgebäude der Anlagen noch erhalten. Die Hauptgebäude sind in Zarnekow und in Jahnkow im Prozess der Instandsetzung. Das Gutshaus in Strehlow ist saniert und in Nutzung. Die vorbelasteten Flächen im Vorfeld suchen in Strehlow und Zarnekow noch eine sinnvolle Nachnutzung. In Jahnkow bleibt die bisherige Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft, angeordnet um die zentrale Grünfläche mit Standgewässer erhalten. Für Strehlow und Zarnekow wird an die bestehenden Bedarfe nach Dienstleistungen im Bereich Pflege, Ärzte und Ferienwohnen angeknüpft. Deshalb wird in diesen Bereichen eine Gemische Baufläche dargestellt. Die konkrete bauliche Ausgestaltung und einer damit einhergehenden Würdigung der ehemaligen Gutsanlagen sollte angestrebt werden. Sie wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung delegiert. Konkrete Planungen bestehen noch nicht.

Das Hauptgebäude in Langenfelde ist ebenfalls saniert und dient dem Wohnen. Ein Zusammenhang mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb besteht nicht. Im Gegensatz zu den vorgenannten Ortsteilen dominieren die Anlagen des ehemaligen Volkseigenen Guts weiterhin das Ortsbild. Trotz der erkennbaren Struktur der Gutsanlage ist eine Entwicklung dieses Bestandes nur im Bereich der Landwirtschaft absehbar.

Das Vorwerk in Glewitz soll in der derzeitigen Form als Dorfgebiet erhalten bleiben. Inwieweit die ausgehenden Emissionen auf das vorgesehenen Dörfliche Wohngebiet wirken und der damit verbundene planerische Umgang werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt.

Der Bereich des ehemaligen Guts nördlich der Glewitzer Kirche ist so stark überprägt, dass eine Anlehnung ehemaliger Strukturen nicht sinnvoll erscheint. Ähnliches gilt für die ehemalige Gutsanlage in Voigtsdorf.

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. Für diese Flächennutzung können die Mischbauflächen der Herrenhäuser Strehlow und Zarnekow oder in Glewitz 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 neu dargestellte Mischbauflächen sind zunächst ca. 14,6 ha eingeplant. Dabei muss eine Aufteilung der Nutzungen Wohnen, nicht störendes Gewerbe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke berücksichtigt werden. Die weiterführende Ausgestaltung auf dem Weg zu einer tatsächlichen baulichen Nutzung muss über das Planungsinstrument eines Bebauungsplans erfolgen.

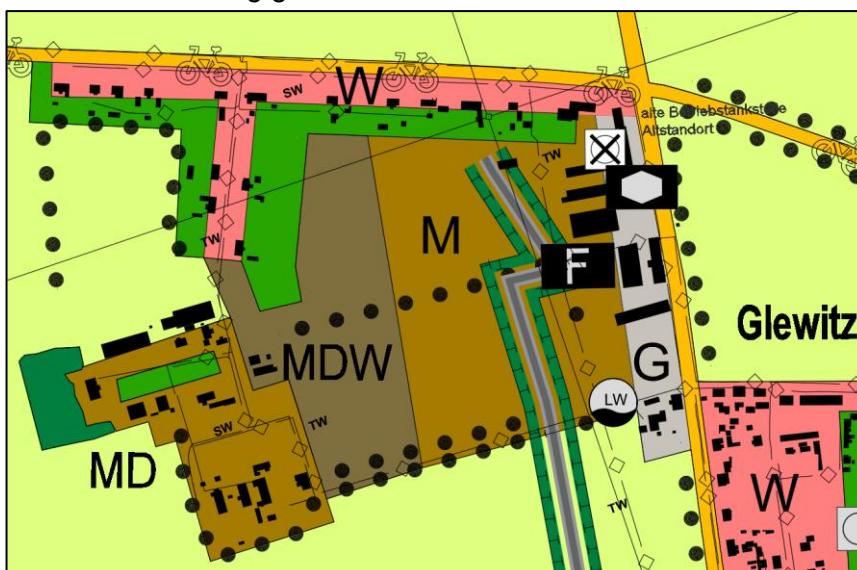
Verkehr

Zur Anbindung der Ortsteile untereinander und an die überregionalen Verkehrswege werden Verkehrs Routen für den Rad- und Fußverkehr vorgeschlagen.

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 Dörfliches Wohnen abgelöst. Die weitere Ausgestaltung muss auf Ebene eines oder mehrerer 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 Dörflicher Wohnbaufläche. Von reinen Wohnbauflächen wird abgerückt. Die neu zu erschließenden Flächen sollen dem Charakter der umliegenden Nutzung entsprechen. Großzügige Grundstückszuschnitte und mögliche nebenerwerbliche Landwirtschaft sind dabei zu ausdrücklich vorgesehen.

Die Gemischte Baufläche wird zu einem Drittel durch den als zur Öffnung vorgeschlagenen verrohrten Graben eingeschränkt. Die verbliebenen Zweidrittel, ca. 5,7 ha, sehen eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe vor. Ähnlich einem Mischgebiet wird mit einem gleichmäßig aufgeteilten Verhältnis gerechnet. Es bleiben dort ca. 2,8 ha für Wohnbebauung. Auch das Dörfliche Wohngebiet sieht eine Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen vor. Eine gleichmäßige Nutzungsverteilung ist nicht notwendig. Aus Gründen der Vereinfachung wird hier ebenfalls ein Drittel 4,9 ha, also 1,6 ha als Flächen für Wohnbau angenommen. Das westlich anschließende Dorfgebiet entspricht überwiegend dem Bestand. Hier kann mit zwei bis vier Wohneinheiten in Einzelhausbebauung gerechnet werden. Im Ergebnis stehen ca. 4,4 ha für Wohnnutzung zur Verfügung. Bei ortsüblichen Grundstücksgrößen von ca. 3.500 m² kann mit ca. 12-13 Wohneinheiten in Einzelhausbebauung gerechnet werden.



Die geplante Innenverdichtung 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 dörflichen Wohnnutzung.

Abb. 16 Flächenentwicklung im Gemeindehauptort Glewitz Gemeinde Glewitz

Quelle: Entwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Glewitz

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 einer bedarfsgerechten Nutzungsmischung kann der Standort Turow weiter qualifiziert werden. Die Darstellung der Mischbaufläche 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 eine bedarfsgerechte Nutzungsmischung 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 Mischbauflächen werden gefördert. Der Landwirtschaft wird durch Erweiterung ihres Handlungsspielraums anhand einer ergänzenden Nutzung ein Ausgleich ermöglicht. Mindergenutzte landwirtschaftliche Flächen können somit kompensiert werden.