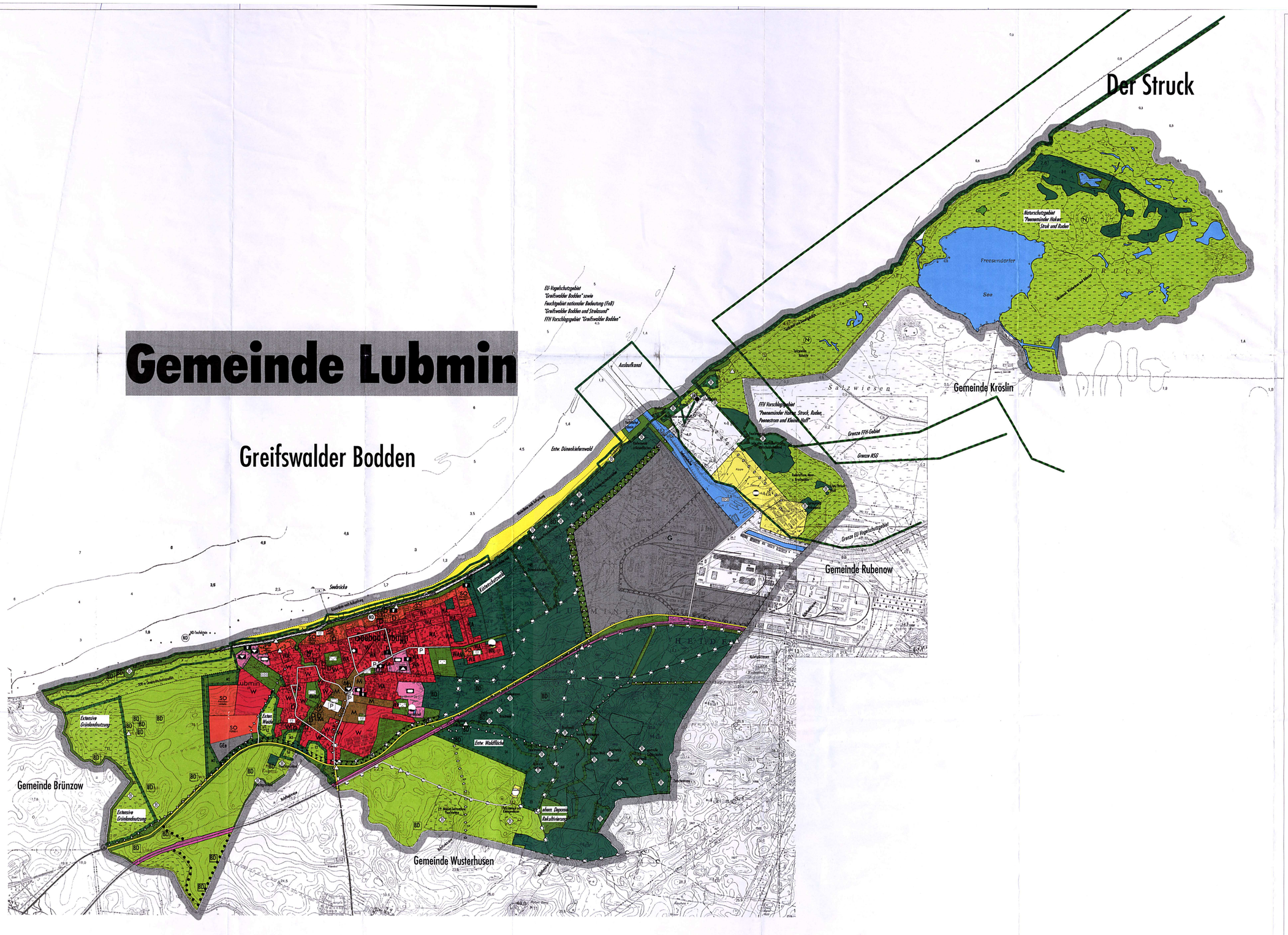
# Gemeinde Lubmin

## Greifswalder Bodden




## Planzeichenerklärung (PlanzV`90)

### Art der baulichen Nutzung (§5 (2) 1. BauGB, § 9/10 BauNVO)

- W — Wohnbaufläche (§ 1 (1) 1. BauNVO)
- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- M — Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
- G — Gewerbliche Bauflächen (§ 1Abs.1 Nr. 3 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 5 (2) 1, BauGB, § 8 BauNVO)
- GEe — Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 5 (2) 1, BauGB,§ 8 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Hotel — Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)
- SO Fremdenverkehr — Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
- SO — Sondergebiet Touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)
- SO Ferienhaus — Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§5 (2) 2. u. (4) BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) 2. BauGB)
- Öffentliche Verwaltung
- Kirche u. kirchl. Einrichtungen
- Gebäude u. Einricht. f. gesundheitliche Zwecke
- Gebäude u. Einricht. f. soziale Zwecke
- Gebäude u. Einricht. f. sportliche Zwecke
- Schule
- Gebäude u. Einricht. f. kulturelle Zwecke
- Feuerwehr
- Spielplatzanlage
- Sportanlage

### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 (2) 2. u.(4) BauGB)

- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Innerörtliche Hauptverkehrsstraße
- Bahnanlagen
- P — Öfftl. Parkflächen (§ 9 (1) 11 + (6) BauGB)
- Hauptradweg
- Hauptreitweg
- Hauptwanderweg

### Flächen f. Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen (§5 (2) 2. u. (4) BauGB)

- Flächen f. Versorgungsanlagen f. die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen (§ 5 (2) 4 + (4) BauGB)
- Wasser
- Abwasser
- Zweckbestimmung Fläche für Gaskraftwerk

### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- E — Elektrofreileitung
- W — Hauptwasserleitung

### Grünflächen (§5 (2) 5 BauGB)

- Allgem. Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Badeplatz
- bedeutende Alleen und Hecken
- Strandflächen

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ (2) 7. u. (4) BauGB)

- Wasserflächen (§ 5 (2) 7. + (4) BauGB)
- Fläche für den Hochwasserschutz Düne
- A — Anlegestelle
- Industriehafen
- Yachthafen Lubmin

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§5 (2) 9. u. (4) BauGB)

- Flächen f. Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Flächen f. Wald

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 (2) 9. u. (4) BauGB)

- Flächen f. Maßn. z. Schutz, Pflege, Entwicklung (§ 5 (2) 10. + (4) BauGB)
- Umgrenz. v. Schutzgeb. i. S. d. Naturschutzrechts (§ 5 (4) BauGB)
- N — Naturschutzgebiet
- ND — Naturdenkmal
- B — Geschützte Biotope

M1-M6 Kompensationsmaßnahmen und V-rhaltefläche aus Maßnahmenübersicht- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Flächennutzungsplan Lubmin-A3a
E1-E5

## Nachrichtliche Übernahmen

### Regelungen für die Stadterhaltung u. für den Denkmalschutz

- BD — Bodendenkmale (§ 5 (4) BauGB)
- BD — Bodendenkmale ohne Nutzungsänderung § 1 (3) (7) 1b DSchG M-V
- Grenze FFH Vorschlagsgebiet Nr. N081 -Greifswalder Bodden-
- D — Einzelanlagen unter Denkmalschutz Kulturdenkmale (§ 5 (4) BauGB)
- Gewässerschutzstreifen und Küstenlinie nach Aufspülung
- Erdgasschadruckleitung Börnicke-Lubmin mit 20m Freihaltestreifen

## Sonstige Planzeichen

- Gemeindegrenze
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastverdachtsfläche)
- Lärmschutzwall
- Richtfunkverbindung
- Festpunkte d. amtl. geodätischen Grundlagennetze
- verfüllte Tiefbohrung (E Lum 3/75 V KW) im Umkreis v. 5m keine Überbauung möglich

## Gemeinde Lubmin
## Flächennutzungsplan

**Bemerkungen**

**1. Aufstellungsbeschluß**
Dieser Plan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 30.01.92 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Amt und in der Gemeinde vom 07.02.92 bis zum 21.02.92 erfolgt.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**2. Planungsanzeige**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246c (1) Nr. 1, Satz 1 BauGB i.V.m. § 31 LPlG M.-V. beteiligt worden.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Amt und in der Gemeinde vom 29.11.92 bis zum 09.01.93 durchgeführt worden.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.01.93 und erneut mit Schreiben vom 31.01.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß**
Die Gemeindevertretung hat am 23.01.03 den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**6. Auslegung**
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Erläuterungsbericht, haben in der Zeit vom 13.02.03 bis zum 14.03.03 während folgender Zeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Im Amt Lubmin
Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr u. 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch: 9.00 - 12.00 Uhr Donnerstag: 9.00 - 18.00 Uhr u. 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag: 9.00 - 12.00 Uhr
Im Gemeindebüro während der Sprechzeiten des Bürgermeisters:
Mittwoch 13.30 - 18.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.02.03 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**7. Abwägung**
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.03.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**8. Erneute Auslegung** (3. Entwurf)
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht in der Zeit vom 10.06.03 bis zum 10.07.03 während folgender Zeiten gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Im Amt Lubmin
Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr u. 13.30 - 18.00 Uhr
Mittwoch: 9.00 - 12.00 Uhr Donnerstag: 9.00 - 18.00 Uhr u. 13.30 - 18.00 Uhr
Freitag: 9.00 - 12.00 Uhr
Im Gemeindebüro während der Sprechzeiten des Bürgermeisters:
Mittwoch 13.30 - 18.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.05.03 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**9. Feststellungsbeschluß**
Der Flächennutzungsplan wurde zusammen mit dem Erläuterungsbericht am 06.04.04 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**10. Genehmigung**
Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde durch Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.08.2004
Az.: VIII 230a-512.1111-5968
mit Maßgaben,Auflagen und Hinweisen erteilt.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**11. Beitrittsbeschluß**
Die Nebenbestimmungen wurden durch den ändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.09.04 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

**12. Bekanntmachung**
Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.11.04 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden.
Der Flächennutzungsplan ist am 10.12.04 wirksam geworden.
Lubmin, den 26.11.04 Der Bürgermeister

| Index | Datum | Bearb. | Änderung |
|---|---|---|---|
| A | 06.09.2004 | KK | Maßgaben, Auflagen und Hinweise |

Unterschrift Auftragnehmer

Unterschrift Auftraggeber

**Gemeinde Seebad Lubmin**

Flächennutzungsplan Planfassung

| Projekt Nr. | Plan Nr. | Maßstab |
|---|---|---|
| SP0703 | GPofP03 A | 1:10000 |
| Datum | Bearbeiter | Blatt-Größe (mm) |
| 20.09.2004 | DD/KK | DIN A0 |


U·R·B·A·N
P-L-A-N-U-N-G-S-G-E-M-E-I-N-S-C-H-A-F-T
STEINSTRASSE 4 ..... 17489 GREIFSWALD
POM +49 (3834) 83 99 90 ..... FAX +49 (3834) 83 99 91
E-MAIL URBAN-Office@arch.n.de ..... www.arch-n-de/urban

GEMEINDE LUBMIN

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Erläuterungsbericht - Stand Februar 2004

ERARBEITUNG DURCH:

U·R·B·A·N
P·L·A·N·U·N·G·S·G·E·M·E·I·N·S·C·H·A·F·T
DIPL.-ING. ARCHITEKT ..... VOLKER DOENCH
DIPL.-ING. STADTPLANERIN ... K. DAMMANN-DOENCH
STEINSTRASSE 4 ..... 17489 GREIFSWALD
FON 03834/829990 ..... FAX 03834/829991
E-MAIL ..... kristiane.dammann-doench@arch-n.de

GEMEINDE LUBMIN

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ERLÄUTERUNGSBERICHT

Inhaltsverzeichnis


1 Einführung ..... 5

1.1 Anlass der Planung ..... 5

1.2 Verfahrensstand ..... 5

1.3 Lage im Raum ..... 5

1.4 Planungsgebiet ..... 5

2 Planungen und Planungsziele ..... 8

2.1 Übergeordnete Planungen ..... 8

2.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1993 ..... 8

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Stand September 1998 ..... 8

2.1.3 Integriertes regionales Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden" ..... 9

2.1.4 Stellungnahmen zur Planungsanzeige des FNP ..... 10

2.2 Andere Fachplanungen ..... 10

2.2.1 Verbindliche Bauleitplanungen ..... 10

2.2.2 Gemeindliche Rahmenplanungen ..... 13

2.2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan ..... 13

2.2.4 Gutachten „Möglichkeiten zur nachhaltigen Entwicklung der vorpommerschen Ostseeküste im Bereich des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden" unter besonderer Berücksichtigung touristischer Nutzungen" ..... 14

2.3 Der Flächennutzungsplan (FNP) ..... 16

2.3.1 Aufgabe ..... 16

2.3.2 Planziele ..... 16

2.3.3 Flächennutzung und geplante Ausweisungen ..... 18

2.3.4 Flächenbilanz ..... 19

3 Sachbereiche und Begründung ..... 21

3.1 Naturräumliche Lage ..... 21

3.1.1 Geographie und Topographie ..... 21

3.1.2 Geologie und Bodennutzung ..... 21

3.1.3 Vegetation ..... 23

3.1.4 Klima ..... 24

3.1.5 Küsten- und Hochwasserschutz ..... 24

3.1.6 Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz ..... 25

3.1.7 NSG Nr. 1 "Peenemünder Haken, Struck und Ruden" ..... 32

3.1.8 FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen i. S. des Artikels 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG sowohl für das Vogelschutzgebiet als auch für das FFH- Vorschlags- sowie Nachmeldegebiet ..... 33

3.2 Verkehr ... 35
3.2.1 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV) - Ist-Zustand ... 35
3.2.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV) - Ist-Zustand ... 35
3.2.3 Schiffsverkehr ... 36
3.2.4 Verkehrsplanung ... 37
3.3 Bevölkerung ... 39
3.3.1 Bevölkerungsentwicklung ... 39
3.3.2 Bevölkerungsstruktur ... 40
3.3.3 Bezüge zu den Wohneinheiten im Flächennutzungsplan Lubmin ... 46
3.4 Siedlung ... 47
3.4.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur ... 47
3.4.2 Historische Entwicklung und Denkmalpflege ... 48
3.4.3 Bodendenkmalpflege ... 49
3.5 Wohnen ... 50
3.5.1 Wohnbauentwicklung ... 50
3.5.2 Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen ... 51
3.6 Wirtschaft und Beschäftigung ... 52
3.6.1 Arbeitsplatzentwicklung ... 52
3.6.2 Landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbe, Dienstleistungen, Handwerk ... 53
3.6.3 Ortszentrum ... 54
3.7 Gewerbliche Bauflächen ... 54
3.7.1 Standortentwicklung ... 56
3.7.2 Weitere gewerbliche Flächen ... 61
3.8 Tourismus ... 61
3.8.1 Handlungsempfehlung des Integrierten regionalen Entwicklungskonzeptes „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002 zum Tourismus ... 61
3.8.2 Touristische Suprastruktur rund um Lubmin ... 63
3.8.3 Fremdenverkehrsentwicklung ... 66
3.9 Sonderbauflächen/Sondernutzungen ... 68
3.10 Gemeinbedarf ... 70
3.10.1 Sozial- und Gesundheitswesen ... 70
3.10.2 Bildungswesen ... 71
3.10.3 Grünflächen ... 71
3.11 Ver- und Entsorgung ... 71
3.11.1 Wasserversorgung ... 71
3.11.2 Abwasserbeseitigung ... 72
3.11.3 Gasversorgung ... 72
3.11.4 Stromversorgung ... 73
3.11.5 Telekommunikation ... 73
3.11.6 Abfallentsorgung ... 73
3.12 Windenergienutzung ... 73
3.13 Aufschüttungen und Abgrabungen ... 74
3.14 Landwirtschaft ... 74

3.15 Fischerei/Fischwirtschaft ..... 74
3.16 Wald ..... 75
3.17 Sonstiges ..... 79
3.17.1 Immissionen ..... 79
3.17.2 „Verkehrsaufkommen/Verkehrslärm ..... 79
3.17.3 Altlastverdächtige Flächen und Altstandorte ..... 80
3.17.4 Landesvermessung ..... 81
4 Quellenverzeichnis ..... 81
5 Anlagen ..... 83
5.1 Anlage - Bewertung Wohnbauflächen ..... 83
5.2 Anlage - Bewertung Gewerbliche Bauflächen ..... 85
5.3 Anlage - Bewertung Gemischte Bauflächen ..... 87
5.4 Anlage - Bewertung Sonderbauflächen ..... 89
5.4.1 B-Plan 6a ..... 89
5.4.2 B-Plan 6a ..... 90
5.5 Anlage - ökologische Bewertung – Bauflächen ..... 91

Planverzeichnis

| Plannummer | Titel | Originalmaßstab |
|---|---|---|
| 1 | Flächennutzungsplan | 1:10.000 |
| 2 | Topographie | 1:25.000 |
| 3 | Verkehr | 1:25.000 |
| 4 | Infrastruktureinrichtungen | 1:25.000 |
| 5 | Übersichtsplan Bauleitpläne | 1:20.000 |
| 6 | Übersichtsplan Bauflächen (untersuchte) | 1:25.000 |
| 7 | Übersichtsplan geplante und bestehende Bauflächen | 1:30.000 |

GEMEINDE LUBMIN

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1 Einführung

### 1.1 Anlass der Planung

Der Wegfall des § 246a des Baugesetzbuches (BauGB) zum 31.12.1997, der bisher verbindliche Bauleitplanverfahren noch vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) als vorbereitendem Bauleitplanverfahren zuließ, machte nunmehr angesichts mehrerer in Ausstellung und Auslegung befindlicher Satzungsverfahren eine zügige Beendigung des FNP-Verfahrens notwendig.

Da im Gemeindegebiet derzeit fünf Bebauungspläne in Aufstellung begriffen sind, drei vorzeitige Bebauungspläne rechtskräftig sind und zudem die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung im Zuge der Sanierung Lubmins auch planungsrechtlich umgesetzt werden sollen, empfiehlt sich geradezu die Zusammenschau im Rahmen des FNP, um die Verträglichkeit aller Planungen miteinander auszugleichen und die darin formulierten Ziele für die künftige Entwicklung Lubmins verbindlich zu artikulieren.

### 1.2 Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung fasste den Beschluss zur Aufstellung des FNP bereits am 30.01.1997.

Ziel der Ausarbeitung des Vorentwurfes zum FNP, der am 20.10.97 gebilligt wurde, war die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Nach erfolgter Auslegung sowie Behandlung und Einarbeitung der eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der Folge insgesamt 3 Entwürfe zum FNP erarbeitet worden, aus dem wiederum nach dem öffentlichen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Auslegung die genehmigungsfähige Planfassung erarbeitet wurde und nach dem Feststellungsbeschluss in das Genehmigungsverfahren gebracht werden soll, um nach erfolgter Genehmigung durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern bekannt gemacht zu werden. Das Verfahren hat aufgrund der Unklarheiten im Bereich des Energiestandortes im Nordosten der Gemeinde längere Zeit geruht.

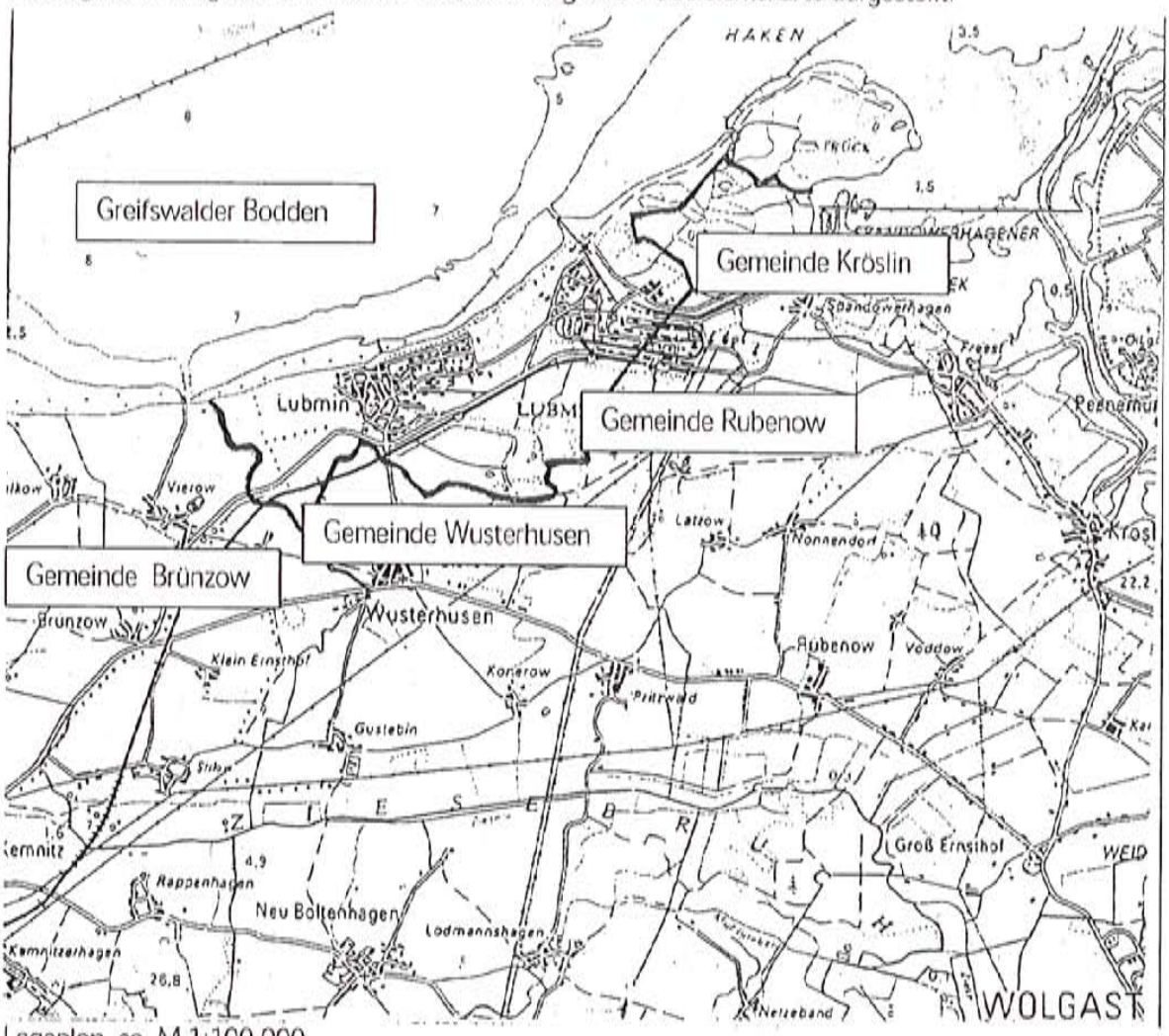
### 1.3 Lage im Raum

Lubmin befindet sich am Südrand des Greifswalder Boddens, 20 km ostwärts des teiligen Oberzentrums Greifswald und 17 km nordöstlich des Mittelzentrums Wolgast entfernt. Nach Katasterstand 1993 umfasst es eine Gesamtfläche von 1385 ha (ohne Freesendorfer See) und weist eine Küstenlinie von ca. 12 km auf. Verkehrlich ist Lubmin angebunden über das Wasser mit der Anlegestelle Seebrücke, über die L 262 für den Kraftverkehr und die Bahnlinie Greifswald – ehem. Kernkraftwerk mit ihrem Haltepunkt „Lubmin Seebad".( Der Personenverkehr ist seit Mai 1999 auf dieser Strecke eingestellt, die EWN erwarb sie im Januar 2001). Die Gemeinde ist Amtsverwaltungssitz des Amtes Lubmin und gehört zum Landkreis Ostvorpommern.

### 1.4 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit den Fluren Lubmin (1007 ha) und Freesendorf (379 ha) weist eine Ortslage in Südwestteil des Gemeindegebietes auf, den Industriestandort des im Rückbau befindlichen Kernkraftwerkes im Mittelteil und die unter Naturschutz stehende Halbinsel des Struck im Nordostteil. Das Gemeindegebiet wird umgeben von der Gemeinde Brünzow im Wes-

ten, der Gemeinde Wusterhusen im Süden, der Gemeinde Rubenow im Südosten, die sämtlich dem Amt Lubmin angehören, sowie der Gemeinde Kröslin im Osten, die dem Amt Wolgast Land zugehörig ist. Die Lage des Plangebietes im Raum ist auf der folgenden Übersichtskarte dargestellt.




Lageplan, ca. M 1:100.000

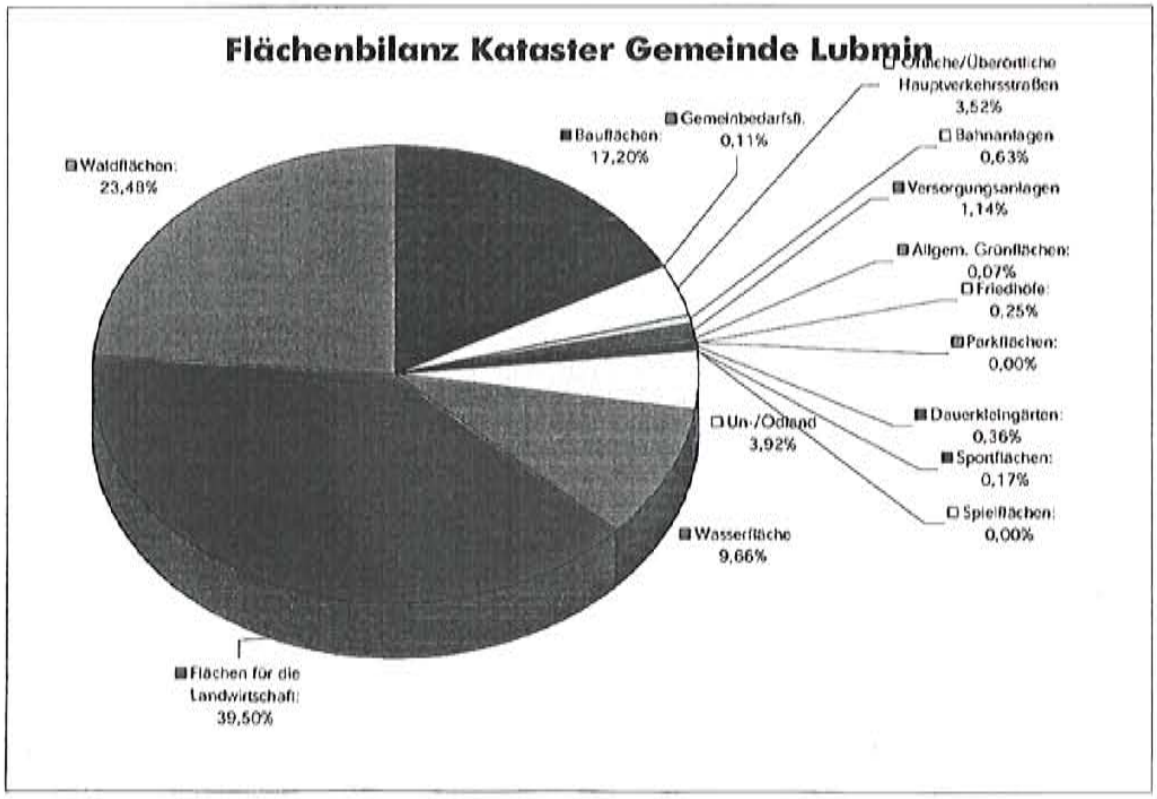
## FNP Gemeinde Lubmin

(Stand 16.01.2002)

Flächenbilanz Bestand (Kataster) nach BauGB

| BauGB: | Flächenart: | ha: | in %: | Untergliederung: | ha: | in %: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Gesamtfläche** | **1.384,64 ha** | **100,00%** | | | |
| § 5.2, 1 | Bauflächen: | 257,59 ha | 18,60% | Bauflächen: | 234,08 ha | 16,91% |
| § 5.2, 2 | Gemeinbedarfsflächen: | 1,50 ha | 0,11% | Gemeinbedarfsfl. | 1,50 ha | 0,11% |
| § 5.2, 3 | Verkehrsflächen: | 56,41 ha | 4,07% | Örtliche/Überörtliche Hauptverkehrsstraßen | 47,85 ha | 3,46% |
| | | | | Bahnanlagen | 8,56 ha | 0,62% |
| § 5.2, 4 | Versorgungsanlagen: | 15,48 ha | 1,12% | Versorgungsanlagen | 15,48 ha | 1,12% |
| § 5.2, 5 | Grünflächen: | 11,58 ha | 0,84% | Allgem. Grünflächen: | 0,95 ha | 0,07% |
| | | | | Parkflächen: | | 0,00% |
| | | | | Friedhöfe: | 3,45 ha | 0,25% |
| | | | | Dauerkleingärten: | 4,90 ha | 0,35% |
| | | | | Sportflächen: | 2,27 ha | 0,16% |
| | | | | Spielflächen: | | 0,00% |
| § 5.2, 6 | Flächen m. Nutzungsbeschränkungen: | 53,40 ha | 3,86% | Un-/Ödland | 53,40 ha | 3,86% |
| § 5.2, 7 | Wasserwirtschaftliche Flächen: | 131,44 ha | 9,49% | Wasserfläche | 131,44 ha | 9,49% |
| § 5.2, 8 | Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen etc.: | 0,00 ha | 0,00% | Abgrabungen | | 0,00% |
| § 5.2, 9 | Flächen f. Landwirtschaft u. Wald | 857,24 ha | 61,91% | Flächen für die Landwirtschaft: | 537,60 ha | 38,83% |
| | | | | Waldflächen: | 319,64 ha | 23,08% |
| § 5.2, 10 | Natur- u. Landschaftsschutzflächen: | in anderen Flächen enthalten | | Biotope: | | 0,00% |
| | | | | Naturschutzgebiete: | | 0,00% |

Nach der Flächenbilanz gemäß Integrationsregister des Katasteramtes (Stand 1993 – Auswertung durch Amtsverwaltung) sieht das der Gemeindegebiet folgendermaßen aus:



# 2 Planungen und Planungsziele

## 2.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Satz 4 BauGB bildet das Erste Landesraumordnungsprogramm (LROP) Mecklenburg- Vorpommern vom 16.07.1993 sowie das Regionale Raumordnungsprogramms (RROP) Vorpommern des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern vom September 1998 eine entscheidende Grundlage zur Erarbeitung des FNP, da sich der FNP deren Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anpassen muss.

Im folgenden seien diese übergeordneten Zielvorgaben kurz und stichpunktartig aufgezählt:

### 2.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1993

Die allgemeinen Grundsätze und Planungsziele der Landesplanung in Bezug auf die Entwicklung der einzelnen Regionen des Landes Mecklenburg-Vorpommerns werden in § 2 des Landesplanungsgesetzes M-V wie folgt definiert:

- Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Regionen des Landes
- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung einer funktionierenden Landwirtschaft
- Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens
- Ausbau der Verkehrs- und Kommunikationsnetze
- Stärkung zentraler Orte
- Erhaltung der Identität und Eigenart von Siedlung und Landschaft bei Flächeninanspruchnahme und Bebauung
- Erhaltung von Kultur- und Naturdenkmälern
- Ausweisung von Fremdenverkehrs- und Erholungsräumen
- Schutz und Entwicklung der Wälder
- Ökologisch verträgliche Ausformung der Gebiete zur Gewinnung von Rohstoffen
- Sicherung einer rationellen Energieversorgung
- Vorrang von Abfallvermeidung vor Deponierung etc.

Lubmin wird explizit im Kapitel - 9.3.2 Stromversorgung – erwähnt. Dort.heißt es: „Ein angemessener Beitrag zur Stromerzeugung soll durch das neue Kohlekraftwerk in Rostock und durch den Ausbau der wirtschaftlichen Kraft-Wärme-Kopplung sowie durch regenerative Energieerzeugung erfolgen. Als Energiestandort soll Greifswald/Lubmin durch den Bau eines weiteren konventionellen Kraftwerkes erhalten bleiben."

### 2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) - Stand September 1998

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist Lubmin als ländlicher Zentralort ausgewiesen und erfüllt damit grundzentrale Aufgaben der Verwaltung und der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich. Der westliche Teil des Gemeindegebietes bis zum Nordende des Auslaufkanals des ehemaligen Kernkraftwerkes ist als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen, also als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Zudem ist Lubmin gekennzeichnet als Ort mit einer über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnsiedlungsentwicklung, die der besonderen Bedeutung Lubmins als Seebad wie auch als Industriestandort gerecht wird.

Lubmin ist angebunden über eine regionale Straßenverbindung (L 262), der ein geplanter, überregional bedeutender Radweg angelagert ist - der Europäische Fernradwanderweg. Auch die Haltestelle der Regionalbahn ist im Entwurf zum RROP aufgenommen.

Die Waldbereiche östlich der Ortslage bis zum Auslaufkanal und zu den Grenzen nach Wusterhusen und Rubenow hin sowie westwärts entlang des Boddens sind als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen, die Flächen östlich angrenzend an den Kraftwerksstandort einschließlich des Struck als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit der Kennzeichnung Naturschutzgebiet.

Die eigentliche Ortslage ist als allgemeine Siedlungsfläche dargestellt, weite Bereiche des Kernkraftgeländes als gewerblich genutzte Siedlungsfläche.

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung, die Trinkwassersicherung oder auch Eignungsräume für Windenergieanlagen.

Mittlerweile befindet sich das RROP in der Überarbeitung bzw. Fortschreibung.

### 2.1.3 Integriertes regionales Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden"

Die Ausgangssituation für das 2002 fertiggestellte Konzept wird hierin wie folgt beschrieben:

„Das Gebiet zwischen Stralsund über Greifswald bis nach Wolgast steht vor weitreichenden Entscheidungen, wodurch die zukünftige Entwicklung dieser Mikroregion aber auch der gesamten Region Vorpommern nachhaltig beeinflußt werden. Die Gemeinden des Amtes Lubmin nehmen dabei mit der Gemeinde Kröslin im Zusammenwirken mit der Hansestadt Greifswald eine Schlüsselposition ein.

Auf Grundlage des 1998 fertiggestellten Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes des Amtsbereiches Lubmin bekennen sich die Gemeinden zu einer gemeinsamen und abgestimmten Entwicklung. Aufgrund der aktuellen Entwicklungsdynamik (geplante Industrieansiedlungen Lubmin, Hafen Vierow) formulierten die kommunalen Entscheidungsträger im Amt Lubmin die Notwendigkeit, die Ziele zu aktualisieren und weiterzuentwickeln sowie Einzelmaßnahmen des Konzeptes zu konkretisieren und die Umsetzung vorzubereiten.

Die Hansestadt Greifswald hat sich im Rahmen ihrer Stadtentwicklungskonzeption, ihres Leitbildes und nicht zuletzt ihres Stadtmarketings mit diesen Entwicklungen auseinandergesetzt und möchte den Prozess der Abstimmung zwischen den angrenzenden kommunalen Körperschaften künftig aktiv begleiten."

Als Aufgabenstellung und Zielstellung wird wie folgt skizziert:

„Aus den skizzierten Entwicklungen wurden 3 Handlungsfelder abgeleitet, die als Gliederungsbausteine für diesen Bericht dienen:

- Handlungsfeld Wirtschaft und Kompatibilität im Raum
- Handlungsfeld weiche Standortfaktoren
- Handlungsfeld Organisation der regionalen Entwicklung

Um die Akzeptanz und Transparenz der konzeptionellen Planung zu erhöhen, wurden die analytischen Arbeitsschritte bereits mit Workshops im Rahmen der Auftaktveranstaltung am 27.06.2002 in Hanshagen gekoppelt, zu denen vor allem die ortsansässige Bevölkerung und die Akteure aus Wirtschaft, Verwaltung und Politik eingeladen wurden. Dies erhöht erfahrungsgemäß die Identifikation mit den Zielen der Planung und sorgt dafür, daß Anregungen, Vorschläge und Kritiken möglichst frühzeitig in die Planung mit eingehen und Berücksichtigung finden.

Insgesamt geht es darum, der Region ein Positivimage zu geben und sie gleichberechtigt einzuordnen in die anderen Regionen Vorpommerns. Ziel des Prozesses ist somit die Gewinnung einer wahrnehmbaren Identität für das Greifswalder Boddenland."[1]

[1] URBAN Planungsgemeinschaft mit populus et regio, Integriertes regionales Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002

„Mit dem IREK werden folgende Ziele angestrebt:

- Erarbeitung eines konsensfähigen Leitbildes sowie konkretisierenden Entwicklungszielen als Bewertungskriterien für Projektideen;
- Entwicklung und Festlegung von ausgewählten Leitprojekten;
- Strukturierung dieser Leitprojekte nach Inhalten & Zielen, Trägerschaften & Projektteams, dem zeitlichen Rahmen sowie der Kosten, um die Projektumsetzung vorzubereiten.

Im Vordergrund des IREK steht damit eindeutig ein projekt- und umsetzungsorientiertes Handeln."[2]

### 2.1.4 Stellungnahmen zur Planungsanzeige des FNP

Folgende Ämter haben zur Planungsanzeige bereits Stellungnahmen bzw. Hinweise für die Erarbeitung des FNP gegeben, die im folgenden berücksichtigt wurden:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung
- Landkreis Ostvorpommern
- Untere Naturschutzbehörde Landkreis Ostvorpommern
- Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Ostvorpommern

## 2.2 Andere Fachplanungen

Bedingt durch die exponierte Lage Lubmins als Tourismus- und Industriestandort wurden in der Vergangenheit und auch begleitend zu den Untersuchungen zum Flächennutzungsplan andere Fachplanungen erstellt bzw. teilweise wieder verworfen. Hinzu kommt die Berücksichtigung und Einarbeitung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde sowie fachbegleitenden Planungen (z. B. im Rahmen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes zum RROP Vorpommern).

Im einzelnen sind dies:

### 2.2.1 Verbindliche Bauleitplanungen

B-Plan Nr.: 1 – Eigenheimsiedlung

Auf dem Gelände des ehemaligem Baubarackenlagers bzw. einer Schweinestallanlage wurde bereits 1992 die Planung für ein Wohn- und Mischgebiet mit Standort für ein Einkaufszentrum zur Nahversorgung aufgenommen. Dieser B-Plan besitzt seit 1995 Rechtskraft. Bedingt durch schwierige Grundstücksverhältnisse und Akzeptanzprobleme der Nähe zur Landesstraße 262 und der Bahnlinie soll die Erschließung des Plangebietes nicht in vollem Umfang realisiert werden. Die zur Vermeidung von Emissionskonflikten eingegrenzte Baufläche ist im Entwurf zum FNP berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Ein Änderungsverfahren zur Reduzierung der Bauflächen ist vorgesehen.

B-Plan Nr. 2 – Sportpark

Nordöstlich des Bebauungsplanes Nr. 1 und südlich des bestehenden Sportgeländes waren Erweiterungen der sportlichen Anlagen geplant, die durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollten. Derzeit ist hier noch die ehemalige Hühnerfarm die überwiegend als Lager für Saisonmöbel (Strandkörbe, Bänke) und als Betriebshof genutzt werden. Außerdem sind Waldflächen betroffen. Mittlerweile ist eine bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus nicht mehr vorgesehen, ein Gebäude für sportliche Anlagen ist mittlerweile im Bereich des B-Plan Nr. 7 realisiert. Der B-Plan Nr. 2 wird nicht weiter verfolgt.

B-Plan Nr. 3 – Seebrückenbereich

[2] URBAN Planungsgemeinschaft mit populus et regio, Integriertes regionales Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002

Im Bereich des Seebrückenplatzes, dem Kernbereich der Strandpromenade, sollen auf der Grundlage des Rahmenplanes und als Fortführung der Sanierungs- und Entwicklungsziele die planungsrechtlichen Voraussetzungen getroffen werden, die eine städtebaulichen Entwicklung ermöglichen, die über das im Rahmen der möglichen Bebauung nach § 34 Bau GB hinausgehen. Geplant ist es den Platzbereich zum einen räumlich zu fassen und gleichzeitig Voraussetzungen für die touristische Nutzungsentwicklung in diesem Bereich zu schaffen.

Das Plangebiet um den Seebrückenplatz herum stellt sich zur Zeit als relativ ungeordneter Bereich dar. Neben dem dominanten Hotelgebäude ist das Gebiet mit vier Villen (eine leerstehend) mit Nebengebäuden, einem Kaffee, einer Eisbar, zwei Ferienhäusern, einem Toilettengebäude, zwei Imbissbuden, einer Verkaufsbude und einem leerstehenden flachen Gebäude bebaut. Vor kurzen sind zwei größerer Wohngebäude eins davon mit Café errichtet worden. Dieser wichtige zentrale Bereich ist damit von der Bebauung und Nutzung her als unterentwickelt zu bezeichnen.

Die besondere, attraktive Lage an der Seebrücke macht es notwendig für die städtebauliche Entwicklung zum Fremdenverkehrsbereich planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen. Die Nutzungsvorstellungen sind ähnlich wie im Bebauungsplan Nr. 9: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke und ähnliches.

B-Plan Nr. 4 –Ortszentrum-

Für den Bereich im Ortszentrum Lubmins werden folgende Planziele angestrebt: Mit der Ausweisung der Baugebiete sollen die Entwicklung von Mischgebieten für gewerbliche Nutzungen (Seebadzentrum, Frischemarkt, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte u.a.) und Wohnnutzungen (vorwiegend in den oberen Geschossen) erreicht werden. Die städtebauliche Ordnung soll entsprechend des Rahmenplanes hergestellt und gesichert werden. Weiteres Ziel ist ein gestalterisch hochwertiges Ambiente, das unter anderen durch eine anspruchsvolle Gebäudegestaltung gepaart mit einer städtebaulichen Platzgestaltung gesichert werden soll. Für den B-Plan Nr. 4 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die gemeindlichen Planungsziele sind durch Kauf von Flächen mittlerweile gesichert, die geplanten Bauvorhaben sind über § 34 Baugesetzbuch realisierbar. Die Planung wird nicht weiter verfolgt, der Aufhebebungsbeschluss ist gefasst.

B-Plan Nr. 6 a

Im Zuge des touristischen Großprojektes Teufelstein wurde ein weiteres Wohngebiet am Westrand der Ortslage bis zum Verfahrensstand Satzungsreife verfolgt. Nach Scheitern des Teufelsteinprojektes allerdings wurde das Projekt seit 1994 bis 1998 ruhen gelassen. Nach der anschließenden Klärung der Anbindung an den Ortskern wurde das Verfahren aber auch aus eigentumsrechtlichen Gründen und Verpflichtungen seitens der Gemeinde zügig beendet. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

B-Plan Nr. 6 b

Dieser Bebauungsplan umfasste das Gebiet des touristischen Großprojektes „Teufelstein" und gelangte ebenfalls in der Auslegung bis zum Entwurf, nachdem ein vorgeschaltetes Raumordnungsverfahren die generelle Zulässigkeit dieser Maßnahme im westlichen Teil des Gemeindegebietes bis hin zum Hafen Vierow bescheinigt hatte. Die Planung wurde nach offenkundigem Scheitern des Projektes eingestellt. Ein Entwicklungskonzept für die Verkleinerung des Projektes wurde erarbeitet und bildet die Grundlage für die Darstellung im Flächennutzungsplan. Der B-Plan 6b umfasst insgesamt rund 12 ha Bruttobauland (Gesamtfläche), 6,43 ha sind als Sondergebiet Ferienwohnen nach § 10 BauNVO für eine Ferienwohnanlage vorgesehen, 2,82 ha sind als Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 11 (2) BauNVO dargestellt dieses dient im wesentlichen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für touristische, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Angegliedert ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit 2,8 ha, hier sind kleinteilige Gewerbebetriebe vorgesehen, die vorrangig der Versorgung des touristischen Bereiches dienen. Außerdem

dient das Gebiet der Unterbringung der ortansässigen Firmen, die sich im Ort aus Kapazitäts- und Immissionsschutzgründen nicht weiterentwickeln können, aber dennoch die relative Nähe zum Ort als wichtigen Standortvorteil beibehalten soll.

B-Plan Nr. 7

Dieses Planverfahren ist bereits abgeschlossen. Das Gebiet umfasst am südöstlichen Ortsrand die Flächen des ehemaligen Feriendorfes Vineta auf denen eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und touristisch orientierten Angeboten planungsrechtlich gesichert wurde. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

B-Plan Nr. 8 – Betriebsgelände EWN / Plan Nr. 1 des Zweckverbandes „Lubminer Heide"

Im Planungsverbund mit den Gemeinden Rubenow und Kröslin sollen hier Nachnutzungsmöglichkeiten für die Bauflächen des Betriebsgeländes des in Rückbau befindlichen Kernkraftwerksgeländes planungsrechtlich untersucht und schließlich festgesetzt werden. Ein Aufstellungsbeschluss ist gefasst, der Planungsverband mit allen drei Gemeinden gebildet. Dieser Bebauungsplan läuft nun unter der Nr. 1 unter der Planungshoheit des aus dem Planungsverband gebildeten Zweckverbandes Lubminer Heide. Der Aufstellungsbeschluss des Zweckverbandes ist erfolgt. Als Planungsziel wird folgendes verfolgt. Der Zweckverband beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Industrie- und Gewerbegebietes zu schaffen, in dessen Mittelpunkt der westliche und südliche Teil des heutigen Betriebsgeländes der Energiewerke Nord GmbH steht. Große Teile dieses Betriebsgeländes wurden ab 1967 bis 1990 zum Aufbau und Betrieb des Kernkraftwerkes „Bruno Leuschner" genutzt. Die Stillegung des Kraftwerkes im Jahre 1991 und der seitdem fortschreitende Abbau der Kraftwerksanlagen haben in den zurückliegenden Jahren zu einem Verlust von über 10.000 Arbeitsplätzen geführt; die Zahl der Beschäftigten beträgt gegenwärtig rd. 1800 (ca. 1.200 Beschäftigte der EWN/ ca. 600 Beschäftigte in Firmen, die auf dem Betriebsgelände ihren Firmensitz haben) und ist in der Tendenz weiter rückläufig. Das künftige Industriegebiet soll dazu beitragen, diese Entwicklung zu verlangsamen, z.B. durch Ansiedlungen aus den Bereichen Holz-, Aluminium-, Glas-, Granitverarbeitung im nord-westlichen Teil des Plangebietes. Insgesamt wird angestrebt, den Energiestandort Lubmin/Rubenow zu sichern und unter Ausnutzung der Standortbedingungen gewerbliche, industrielle und technologische/forschungsbezogenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen."

„Die EWN verpflichtet sich, das Industrie- und Gewerbegebiet „Lubminer Heide" am Westrand sukzessive bzw. zonenweise zu entwickeln und zu vermarkten. Zugrunde zu legen ist die Aufteilung des Bebauungsplangebietes „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide", wie in der Anlage 1 *(zum Bebauunsplan Lubminer Heide)* dargestellt. Die Entwicklung und innere Erschließung des Industrie- und Gewebegebietes beginnt von der Kaianlage in Richtung Planstraße A(GI1.1 bis 1.5) die Flächen aus GI 1.4 und GI 1.5 westlich des Freesendorfer Weges bis zur Gaststrasse werden erst entwickelt und erschlossen, mindestens 70% der vorgenannten Industrie- und Gewerbeflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend verplant und die erforderlichen Genehmigungsverfahren eingeleitet sind." (Städtebauliches Konzept „Lubminer Heide")

Das heißt, dass das Gewerbe- und Industriegebiet „Lubminer Heide" von der Kaianlage in Richtung Lubminer Ort entwickelt wird und der Standort erst auf den Bereich westlich der Freesendorfer Straße ausgedehnt wird, wenn diese wie o.a. mindestens zu 70% verplant ist.

B-Plan Nr. 9 – Sondergebiet Fremdenverkehr Strandpromenade

Im Bereich an der Strandpromenade östlich der Seebrücke, dem touristischen Kernbereich des Seebades sollen auf der Grundlage des Rahmenplanes und als Fortführung der Sanierungs- und Entwicklungsziele die planungsrechtlichen Voraussetzungen getroffen werden, die eine städtebaulichen Entwicklung ermöglichen, die über das im Rahmen der möglichen Bebauung nach § 34 Bau GB hinausgehen. Geplant ist es den Platzbereich zum einen räumlich zu fassen und gleichzeitig Voraussetzungen für die touristische Nutzungsentwicklung in diesem Bereich zu schaffen.

Im wesentlichen umfasst das Plangebiet einen größeren derzeit unbebauten Bereich, der mit einem Erholungsheim bebaut war, und das teilweise leerstehende Erholungsheim der Deutschen Bahn und weitere für die touristische Entwicklung in der ersten Reihe wichtige städtebaulich ungeordnete Bereiche. Dieser wichtige zentrale Bereich ist ebenso wie der Bereich an der Seebrücke von der Bebauung und Nutzung her als unterentwickelt zu bezeichnen. Die besondere, attraktive Lage unmittelbar im zentralen Bereich der Promenade macht es notwendig für die städtebauliche Entwicklung zum Fremdenverkehrsbereich planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen. Die Nutzungsvorstellungen sind ähnlich wie im Bebauungsplan Nr. 3: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke und ähnliches.

### 2.2.2 Gemeindliche Rahmenplanungen

Städtebauliche Rahmenplanung Baufeld 9

Das Institut Raum und Energie untersuchte hier für die EWN Nachnutzungsmöglichkeiten der südwestlich gelegenen Flächen des Kernkraftwerksgeländes für industrielle und gewerbliche Nutzungen, die bis in konkrete Gestaltungsempfehlungen und Vorschläge für ein künftiges Bauleitplanverfahren münden. Mittlerweile ist der Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes Lubminer Heide im Verfahren. (Siehe dort)

Städtebaulicher Rahmenplan Strandpromenade

1994 wurde ein erstes Konzept für die Nutzung des Bereiches zwischen Dünenstraße und Strandpromenade erarbeitet, das von der flächenhaften Sicherung für touristische Nutzungen ausging, dafür auch konkrete Standortvorschläge anbot (u.a. Standort Kurhotel mit saisonverlängerten Angeboten auf dem Diesterweggelände) und Nutzungsvorschläge für den Bereich der Seebrücke und die Strandabschnitte machte.

Städtebauliche Sanierung – Vorbereitende Untersuchungen (VU) und Stbl. Rahmenplan (RP)

1995 gelang der Gemeinde nach mehreren Bewerbungen die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Mecklenburg Vorpommern. Seit dem wird durch den Sanierungsträger BauBeCon AG die Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse im Ort begleitet. 1996 wurden die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen mit der Empfehlung für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Ortsteil des Alten Dorfes, dessen Bestätigung mittlerweile erfolgte. Der städtebauliche Rahmenplan betrachtet die Entwicklung im gesamten besiedelten Ortsteil und bietet gezielte Aussagen zum Thema Verkehr und Nutzung von Bau- und Freiflächen, die der Flächennutzungsplanung zugrunde liegen und sie daher erläutern können.

### 2.2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Die Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern wurde mit dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V vom August 1998, GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 791-51) geregelt. Im System der Landschaftsplanung konkretisiert die gutachtliche Landschaftsrahmenplanung die Zielaussagen des landesweiten Gutachtlichen Landschaftsprogramms, im vorliegenden Fall für die Region Vorpommern.[3]

Die Maßgaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes sind im Rahmen des RROP abgewogen worden, wichtige Bestandteile sind dort dargestellt. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind die wichtigsten Aussagen aber nachrichtlich in den FNP zu übernehmen und ggf. in einem örtlichen Landschaftsplan zu konkretisieren/spezifizieren.

Für Lubmin, das in der Großlandschaft "Nördliches Insel- und Boddengebiet" liegt, werden im Landschaftsrahmenplan folgende relevante Aussagen getroffen:

[3] (Auszug aus: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, Stand April 1996)

### *Schutzgebiete Bestand/Planung*

Der Struck, sowie die Niederungsbereiche nordöstlich des Kraftwerkgeländes sind Bestandteil des Naturschutzgebietes Nr. 1 "Peenemünder Haken, Struck und Ruden". Dabei handelt es sich um ein naturnahes Flachküstengebiet mit Flachwasserzonen, Salzwiesen und Waldkomplexen.

An das NSG gliedert sich ohne Übergang in südlicher und südöstlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet Nr. 82 "Insel Usedom mit Festlandsgürtel" an.

Der Struck liegt nach dieser Planung auch im „Naturpark Usedom"

Der gesamte Küstenbereich zum Greifswalder Bodden einschließlich der Lubminer Heide liegt im Geltungsbereich eines Anfang der 90er Jahre geplanten Landschaftsschutzgebietes Nr. 11 - "Pommersche Boddenküste". Dabei wurde der Schutzbereich in der Ortslage Lubmins auf einen schmalen Streifen reduziert (50 - 100 m) und ebenfalls in einem schmalen Streifen um die Ortslage herumgeführt. Ebenso wurde im geplanten Siedlungserweiterungsgebiet Lubmins der Schutzstreifen auf den reinen Küstenbereich beschränkt. Diese Ausweisung entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und wird derzeit politisch auch nicht behandelt, so dass eine Darstellung im Planteil des FNP nicht möglich ist.

### *Maßnahmen*

Der Struck ist als Schwerpunktbereich zur "erhaltenden" Pflege von Natur und Landschaft und der Niederungsbereich nordöstlich des KKW-Geländes als Schwerpunktbereich zur "Entwicklung" von Natur und Landschaft ausgewiesen. Für beide Bereiche gilt: Standortgerechte Grünlandnutzung wiederherstellen; natürliches Wasserregime wiederherstellen; naturnahe Gewässerstrukturen fördern; historische Waldnutzungstypen erhalten;

Für die Lubminer Wälder gilt die Maßgabe die naturnahen Waldbereiche zu fördern und vor allem in den Bereichen der Traubeneichen-Buchenwälder den Laubholzanteil wieder zu erhöhen.

Der Maßgabe, eine Siedlungserweiterung in westlicher Richtung zu vermeiden, kann mangels anderer gemeindlicher Entwicklungsmöglichkeiten nicht gefolgt werden (vgl. hierzu. Pkt. 3.16 - Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz-).

### *Bedeutung für den Naturhaushalt*

Der gesamte Bereich nordöstlich des Kraftwerkgeländes und der Struck sind "Bereiche mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt"; ebenso der Greifswalder Bodden und die Spandowerhagener Wiek für den "marinen Küstenbereich".

Die Küstenbereiche des Greifswalder Boddens, die keine herausragende Bedeutung haben, weisen aber immer noch eine "besondere Bedeutung für den Naturhaushalt" auf. Dabei wurden die Ortslagen und das Kraftwerksgelände von dieser Ausweisung ausgenommen. Ebenso wurde der geplante Entwicklungsbereich Lubmins zur Siedlungserweiterung (Teufelstein) davon ausgenommen.

## 2.2.4 Gutachten „Möglichkeiten zur nachhaltigen Entwicklung der vorpommerschen Ostseeküste im Bereich des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden" unter besonderer Berücksichtigung touristischer Nutzungen"[4]

„1 Aufgabe und Zielstellung

Der Greifswalder Bodden stellt mit seinen Anrainergemeinden und den kreisfreien Städten Stralsund und Greifswald einen bedeutenden Siedlungs-, Wirtschafts-, Erholungs- und Naturraum dar. Aufgrund

[4] Gutachten „Möglichkeiten zur nachhaltigen Entwicklung der vorpommerschen Ostseeküste im Bereich des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden" unter besonderer Berücksichtigung touristischer Nutzungen", Auf der Grundlage des gemeinsam mit dem Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialgeographie des Geographischen Institutes der Universität Greifswald erstellten Gutachtens erarbeitet durch : UmweltPlan GmbH Stralsund

der sehr gut geeigneten naturräumlichen Ausstattung gibt es in dem Gebiet traditionell eine intensive Nutzung durch Freizeit- und Tourismusaktivitäten. Die touristische Entwicklung bringt positive regionalwirtschaftliche Effekte mit sich und wird sich zukünftig weiter verstärken. Ebenso gibt es bedeutende Wirtschaftsstandorte wie die Volkswerft Stralsund und das ehemalige Atomkraftwerksgelände in Lubmin, deren Weiterentwicklung angestrebt und erwartet wird (wie z.B. zum Energie- und Technologiepark Lubmin).

Der Greifswalder Bodden ist seit 1992 notifiziertes Vogelschutzgebiet nach der EU-Vogelschutzrichtlinie. Das EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden" ist mit ca. 85.000 ha ein sehr großflächiges internationales Schutzgebiet: Einige der sehr hochwertigen Bereiche wie Nebenbuchten, Inseln und Überflutungsflächen wurden außerdem als FFH-Gebiete an das BMU gemeldet (2. Tranche pSCI-Gebiete ["proposed Sites of Community Interest"] vom 23.12.1999). Das EU-Vogelschutzgebiet hat aufgrund seiner Naturausstattung und dem Vorhandensein noch relativ ungestörter Teilräume eine sehr hohe Bedeutung für den Erhalt des kohärenten Netzes "Natura 2000" im internationalen Maßstab, insbesondere als Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel. Zukünftige Vorhaben in EU-Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten dürfen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Zielarten, Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Schutzgebiete des kohärenten Netzes "Natura 2000" zur Folge haben, wenn sie realisiert werden sollen. Das vorliegende Gutachten soll für den Untersuchungsraum die mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen des EU- Vogelschutzgebietes zu vereinbarenden Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen und konkret räumlich und zeitlich darstellen. Dabei bilden Gewässernutzungen (insbesondere wassergebundene Freizeitaktivitäten) sowie Anlagen und Aktivitäten im unmittelbaren Küstenbereich den Schwerpunkt der Untersuchungen. Ein Großteil der vorhandenen und angestrebten Nutzungen setzen einen intakten Naturhaushalt, eine interessante Naturausstattung und eine ungestörtes, vielfältiges Landschaftsbild voraus. Deshalb entspricht eine vorsorgende Entwicklungsplanung und eine Minimierung der Konflikte zwischen Naturschutz und touristischen Nutzungen dem Nachhaltigkeitsprinzip."[5]

Für die Entwicklung des Seebades Lubmin ist dabei folgendes von Bedeutung:

„5.2.2 Entwicklungsgrundsatz der regionalen, räumlichen und zeitlichen Entflechtung

Konzentration von Einrichtungen und Aktivitäten des maritimen Tourismus

Entwicklung störungsarmer Räume mit hochwertiger ökologischer Qualität

Das EU-Vogelschutzgebiet ist eine Kulturlandschaft, in der menschliche Nutzungen stattfinden- Intensiv durch Nutzungen, Wassersport und andere Freizeitaktivitäten beanspruchte Gebiete gehen für viele störungsempfindliche Vogelarten als Lebensraum verloren (vgl. dazu Ausführungen in Abschnitt 4.3). Um die Bedeutung und die Ziele des EU-Vogelschutzgebietes gewährleisten zu können, sind demnach Teilräume zu sichern und zu entwickeln, in denen der Vogel- und Tierartenschutz Vorrang genießt. Diese Räume müssen auch eine bestimmte Größe aufweisen, damit sie ihre Funktion als Brut-, Rast- bzw. Nahrungsgebiet erfüllen können und den spezifischen Ansprüchen der gefährdeten Arten gerecht werden. Deshalb ist eine räumliche Trennung von Teilgebieten innerhalb des Gesamtraumes des EU-Vogelschutzgebietes notwendig.

Es wird folgender Ansatz der großräumigen Entflechtung und Ordnung vorgeschlagen:

- Gebiete zur Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstruktur, Wirtschaft, Tourismus und Freizeitaktivitäten
- Konzentration von nutzungsbedingten Störungen in und im Nahbereich der Städte (Stralsund, Greifswald, Wolgast)
- in bereits vorhandenen bzw. zu entwickelnden Zentren von Tourismus und Erholung

[5] wie vor

Dieser Ansatz sollte sich nicht nur auf Wassersport und Tourismus beschränken, da diese Aktivitäten nur Faktor der Beeinflussung von Lebensräumen sind. Die meisten anderen wirtschaftlichen Aktivitäten und der Verkehr sollten sich ebenso an diesem Grundsatz orientieren. Aus der Sicht des maritimen Tourismus hätte diese Vorgehensweise den Vorteil, dass qualitativ hochwertige, lukrative Zentren des maritimen Tourismus entwickelt werden könnten, die in der Regel auch in unmittelbarer Nähe zu Sehenswürdigkeiten und anderen touristischen Angeboten liegen (z.B. Stralsund, Greifswald, Wolgast, Putbus/Lauterbach). Die Analyse des Bestandes an Häfen, Anlegern u.a. Bootsliegeplätzen zeigt, dass neben den Häfen, Marinas, Wasserwanderrastplätzen u.a. Sportboothäfen eine Vielzahl von Einzel-Liegeplätzen unterschiedlicher Art (kleine Steganlagen, Dalben-Liegeplätze, Liegeplätze auf dem Strand) im Gebiet existieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass überall dort, wo Siedlungen an das Ufer grenzen, auch Bootsliegeplätze vorhanden sind. Die Liegeplätze außerhalb der größeren Häfen werden zu einem hohen Anteil von Motorbooten genutzt. Das heißt, sie werden vorrangig zu Ausflugs- und Angelfahrten in die unmittelbare Umgebung genutzt. Aus Sicht des Vogelschutzes entsteht damit das Problem, dass kaum noch Räume existieren, in denen kein Bootsverkehr (und Aktivitäten wie z.B. Angeln) stattfindet. Der Lösungsansatz für diesen Konflikt besteht darin, langfristig eine Konzentration aller Boote in Hafenanlagen und Gemeinschaftsanlagen als Voraussetzung des Grundsatzes der räumlichen Entflechtung (siehe Ausführungen weiter oben) zu erreichen."[6]

Herausgearbeitet wurden Entwicklungsziele, wobei die folgenden für die Entwicklung Lubmins als Seebad von Bedeutung ist:

„Abgestimmte Entwicklung mit dem Naturschutz.

Konzentration der Erweiterungen/Neubauten in ausgewiesenen Zonen, Gemeinschaftssteganlagen.

Förderung innerhalb der touristischen Schwerpunkt-Zonen."[7]

## 2.3 Der Flächennutzungsplan (FNP)

### 2.3.1 Aufgabe

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden vorzubereiten und zu leiten (§ 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von mindestens 10 bis 15 Jahren dar, seine Darstellungen sind behördenverbindlich. Das bedeutet, dass der FNP die Grundlage für die künftige verbindliche Bauleitplanung bildet, die aus ihm abzuleiten ist.

### 2.3.2 Planziele

Die gemeindliche Entwicklung Lubmins zum derzeitigen Zeitpunkt verlässlich prognostizieren zu wollen ist ein Versuch mit vielen unbekannten Faktoren. Als gleichrangig sind daher zunächst die nachfolgend genannten vier Teilziele zu betrachten, die von den konkreten Gegebenheiten und naheliegenden Entwicklungspotentialen ausgehen. Sie sind im wesentlichen innerhalb der bisher in Anspruch genommenen oder durch verbindliche Bauleitplanverfahren bereits abgesicherten Siedlungsflächen zu realisieren. Diese Planziele sind nebeneinander entwickelbar, wobei aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Schwerpunkte herausbilden, die nicht konfliktfrei neben anderen Teilzielen stehen. Hier muss ein Abwägungsprozess der gemeindlichen Interessen z.B. innerhalb des Verfahrens von verbindlichen Bauleitplänen erfolgen.

Der Entwurf zum FNP geht darüber hinaus aber von zwei Szenarien aus, die in der Vergangenheit bis heute als Entwicklungsabsichten der Gemeinde erklärt wurden, die z.T. schon einmal mit konkreten

[6] wie vor

[7] wie vor

Anforderungen untersetzt wurden und für die er Flächenausweisungen über bisher genutzte Flächen hinaus vornehmen muss, um deren künftige Realisierung zu sichern:

- Seebad Lubmin als Mittelpunkt touristischer Entwicklung am Greifswalder Bodden

  Im Westteil des Gemeindegebietes werden auf der Basis eines Rahmenplanes Sonderbauflächen für die Tourismusentwicklung bereitgestellt, ohne die Planung für das touristische Großprojekt „Teufelstein" unmittelbar übernehmen zu wollen. Im westlich an den Ort grenzenden Bereich besteht die einzige sinnvolle Möglichkeit hierzu, da östlich an die Ortslage der Wald angrenzt und diese Nutzung außerdem zu nah an die gewerblichen Bauflächen heranreichen würde, südlich begrenzt die Landestraße den Ort und nördlich die Ostsee. Vorgesehen sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit saisonverlängernden Maßnahmen, (Spaßbad etc.), sportlichen Einrichtungen oder umfangreiche Beherbergungseinrichtungen (Sporthotel, Ferienwohn- bzw. Clubanlagen).

- Lubmin als Industrie- und Großforschungsstandort-

  Für die Entwicklung des Standortes hat sich der Zweckverband Lubminer Heide zu einer Erweiterung des Industrie- und Gewerbestandortes Lubminer Heide im Anschluss an den heutigen Energiestandort entschlossen. Der Zweckverband sieht, nach einer Bewertung der landschaftlichen/naturräumlichen Potentiale, Erweiterungsmöglichkeiten allein in westlicher Richtung.

Alle weniger raumgreifenden, bereits diskutierten Szenarien - z. B. eine Schwerpunktbildung Wohnstandort (auch Seniorenwohnen), Kraftwerks- und Recyclingstandort auf dem EWN-Gelände oder gar Gewerbestandort neuer Technologien sind innerhalb der Flächenausweisungen des FNP denkbar. Im FNP werden demnach schwerpunktmäßig vier Bereiche behandelt, die für die weitere Entwicklung der Gemeinde Lubmin von entscheidender Bedeutung sind.

### *Ziel - Entwicklung des Tourismusstandortes*

Die natürliche Eignung für den Fremdenverkehr bedingt durch den feinsandigen Strand und die direkte Lage am Bodden, verbunden mit der Einbindung der Bauten in den Dünenkiefernwald führten bereits 1886 zur Ausrufung des Seebades Lubmin. Eine dauerhafte Anerkennung dieses Titels in Verbindung mit der kontinuierlichen Verbesserung der touristischen Infrastruktur und der Bettenangebote ist daher ein vorrangiges Ziel der gemeindlichen Entwicklung, dem die Ausweisung des Flächennutzungsplanes besonders innerhalb des Ortsteils Rechnung zu tragen haben.

### *Ziel - Sicherung und Entwicklung des Gewerbe/Industrie-, Energie- und Forschungsstandortes Lubminer Heide*

Der laufende Rückbau des Kernkraftwerkes im Herzen des Gemeindegebietes erfordert vorausschauend Nachnutzungskonzepte für den Standort, die sowohl seiner hervorragenden technischen infrastrukturellen Anbindung als auch seiner besonderen Wechselwirkung im Gefüge zwischen regionalem Tourismus und Naturschutz gerecht werden. Hierfür besonders geeignet erscheinen folgenden Nutzungsarten:

- Anknüpfend an den nördlich gelegenen Auslaufkanal soll ein möglichst zusammenhängender gewerblich-industrieller Nutzungsbereich von ca.100-120 ha entstehen
- Gewerbe- und Industriestandorte insbesondere für raumgreifende Industrie mit besonderem Bedarf an einer Seeanbindung oder auch mit Ausrichtung auf neue, innovative Technologien möglichst in Anbindung an Forschungseinrichtungen z.B. unter Ausnutzung der guten Telekommunikationsanbindungen, welche die aus der derzeitigen verkehrlichen Lage resultierenden Standortnachteile für herkömmliche Gewerbe aufwiegen könnten;
- Forschungseinrichtungen in enger Anbindung an Fakultäten der Universität Greifswald (z.B. Biotechnologie, Plasmaphysik) und die traditionelle Energiekompetenz der Region;

Für die nördlich des Ein-/Auslaufkanals vorgesehene Nutzung:

- Umweltschonende und innovative Energieerzeugungsanlagen (Gas- und Dampfturbinenkraftwerk unter Nutzung der vorhandenen Leitungstrassen- und Kühlungsinfrastruktur;

laufen inzwischen Verfahren nach § 35 BauGB nördlich des Auslaufkanals (Verfahren nach BImSchG).

### *Ziel - Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes*

Als weiteres Teilziel ist insbesondere die maß- und qualitätsvolle Entwicklung des Wohnstandortes Lubmin zu sehen, der dank seiner mittlerweile sehr guten Versorgungslage und sozialen Infrastruktur sowie seines natürlichen Wohnwertes eine besondere Rolle im Umland Greifswalds einnimmt. Hierunter fällt auch das insbesondere in der städtebaulichen Rahmenplanung deutlich werdende Ziel einer städtebaulichen Integration der verschiedenen historisch gewachsenen Ortsteile Lubmins zu einem erkennbaren Gesamtgebilde, was sich insbesondere in der Schaffung eines neuen Zentrums sowohl gestalterisch als auch funktional niederschlagen soll.

Dieses Ziel geht konform mit den Bemühungen um die dauerhafte Anerkennung Lubmins als Seebad, da sämtliche Infrastruktureinrichtungen des Tourismus auch den Wohnwert und die Werthaltigkeit der darin getätigten Investitionen deutlich erhöhen.

### *Ziel - Entwicklung der naturräumlichen Gegebenheiten*

Die exponierte naturräumliche Lage Lubmins mit dem Naturschutzgebiet des Struck, dem Dünenkiefernwald und der Fauna und Flora des Boddenküstenbereiches stellt ein besonders schützenwertes Gut dar, was auch in Ausweisungsabsichten eines Landschaftsschutzgebietes am Rand des Gemeindegebietes seinen Niederschlag findet. Weitere Ziele dieser naturräumlichen Entwicklung sind auch die Sanierung der ehemaligen Mülldeponie an der Grenze zu Wusterhusen und die langfristige Sicherung und Erweiterung der Waldgebiete der Lubminer Heide mit ihren eingelagerten Niedermoorstandorten.

Auch die Funktion Lubmins als Naherholungsziel insbesondere für die Hansestadt Greifswald darf in den Betrachtungen des FNP nicht vernachlässigt werden.

## 2.3.3 Flächennutzung und geplante Ausweisungen

Im vorliegenden FNP werden neben den bereits bestehenden Darstellungen des bisher erarbeiteten FNP-Entwurfes folgende inhaltliche Veränderungen und Ergänzungen dargestellt:

### *Bauflächen*

- Darstellung von bestehenden Wohnbauflächen im Innenbereich und neuen Wohnbauflächen (vorzeitige Bebauungspläne) im Ortsteil Lubmin und westlich hiervon (BP 6a).
- Darstellung von gewerblichen Bauflächen auf dem Kraftwerksstandort und westlich davon (BP 1 Zweckverband Lubminer Heide)
- Darstellung von Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Tourismusentwicklung im Küstenbereich der Ortslage und im Westteil des Gemeindegebietes
- Aktualisierte Festlegung von Gemeinbedarfsflächen, Einrichtungen und Anlagen mit entsprechender Kennzeichnung der Nutzung (Kirche, Friedhofskapelle; Kultur- bzw. Bürgerhaus; Kindergarten; Feuerwehr, Sportgebäude, Betriebshof).

### *Verkehrsflächen*

- Darstellung der innerörtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen
- Darstellung der Haupt-Radwegverbindungen
- Darstellung eines Hauptreitweges
- Darstellung der Anlagen für den Bahnverkehr
- Darstellung der wasserseitigen Anbindung durch die Darstellung eines Anlegers für die Personenschifffahrt an der Seebrücke Lubmins

### *Ver-/Entsorgungsanlagen*

- Darstellung der Flächen für die Löschwasserversorgung
- Darstellung der Hauptver- und entsorgungsleitungen, insb. Strom und Gas

### *Grün- und Wasserflächen, Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft*

- Aktualisierte Darstellung von Grünflächen und ihren Zweckbestimmungen (insbesondere Grünlandnutzung im Bereich des Grabens 83, der Flächen zwischen B-Plan 1 Gebiet und L262, des Küstenschutzstreifens am westlichen Ortsrand, Entwicklungsbereichen für Trockenrasenstandorte und Sanierung der ehemaligen Mülldeponie)
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (insbesondere Grünlandnutzung, renaturierte Flächen in Lubmin)
- Darstellung neuer Flächen für die Forstwirtschaft (Entwicklungsflächen für Wald)
- Aktualisierte Darstellung von Wasserflächen

### *Nachrichtliche Übernahmen*

- Kennzeichnung von Einzeldenkmalen und Ensembles nach Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V, Nr. 1 1998) und Naturdenkmalen
- Kennzeichnung vom FFH-Vorschlagsgebiet „Greifswalder Bodden" NO 81
- Kennzeichnung des Gewässerschutzstreifens vom Teufelsstein bis zur Wolfsschlucht
- Darstellung der Wasserfläche mit Zweckbindung „Yachthafen"
- Darstellung der Planstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 6a

### *sonstige Darstellungen*

- Kennzeichnung der Grenzen von bestehenden Naturschutzgebieten u.a. Schutzgebieten
- Kennzeichnung von Biotopen nach § 20 bzw. 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern vom 08/1998 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 791-51) (Alleen, Sölle etc.)
- Altablagerungen und Altstandorte

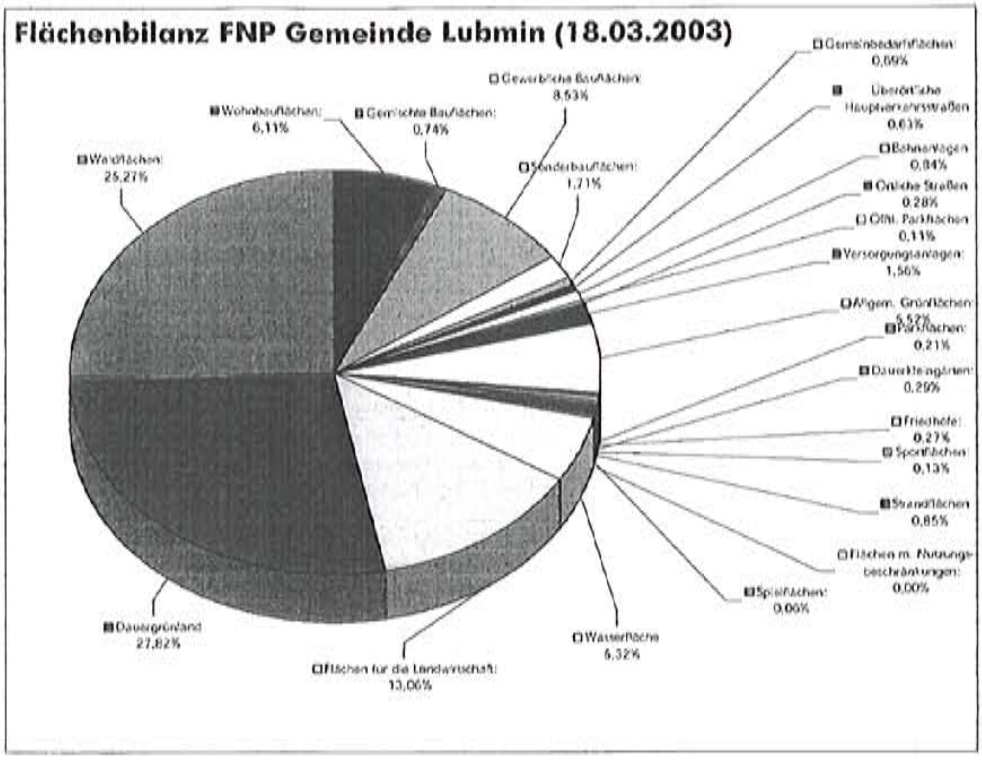
### *Vermerke*

- Darstellung der geplanten Erdgashochdruckleitung Börnicke-Lubmin

## 2.3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtflächenbilanz der Gemeinde verändert sich nach dem 3. Entwurf zum FNP - gegenüber den in Kapitel 1.4 dargelegten Ist-Zahlen auf die in der folgenden Tabelle und Graphik dargestellten Werte.

Ein direkter Vergleich ist allerdings wegen der unterschiedlichen Festlegungen (Katasterausweisungen im Bestand und Flächen nach § 2 Abs. 2 BauGB) in Bestand und Planung nur bedingt möglich. Der Flächenzuwachs bezieht sich auf die Darstellung des Freesendorfer Sees als Wasserfläche. Das Gemeindegebiet wird demnach zu über einem Viertel von Wald bedeckt. Zusammen mit den landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich daraus ein Anteil von rund 40 % im Gegensatz zu etwa 22 % an Bau- und Gemeinbedarfsflächen. Ein erheblicher Anteil von fast einem Drittel des Gemeindegebietes wird künftig von Grünflächen verschiedenster Zweckbindung insbesondere aber allgemeine Grünflächen unter denen sich Grünland wie z.B. innerhalb des Naturschutzgebietes im Struck befindet. Das bestehende Naturschutzgebiet nimmt bereits heute knapp 1/3 der Gemeindefläche ein.




## FNP Gemeinde Lubmin

(Stand 18.03.2003)

Flächenbilanz Planung nach BauGB

| BauGB: | Flächenart: | ha: | in %: | Untergliederung: | ha: | in %: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Gesamtfläche** | **1.456,33 ha** | **100,00%** | | | |
| § 5.1 | nicht dargestellte Flächen: | | | | 48,61 ha | 3,34% |
| § 5.2, 1 | Bauflächen: | 239,67 ha | 16,46% | Wohnbauflächen: | 85,67 ha | 5,88% |
| | | | | Gemischte Bauflächen: | 10,41 ha | 0,72% |
| | | | | Gewerbliche Bauflächen: | 119,57 ha | 8,21% |
| | | | | Sonderbauflächen: | 24,01 ha | 1,65% |
| § 5.2, 2 | Gemeinbedarfsflächen: | 9,63 ha | 0,66% | Gemeinbedarfsflächen: | 9,63 ha | 0,66% |
| § 5.2, 3 | Verkehrsflächen: | 26,04 ha | 1,79% | Überörtliche Hauptverkehrsstraßen | 8,84 ha | 0,61% |
| | | | | Bahnanlagen | 11,83 ha | 0,81% |
| | | | | Öffl. Parkflächen | 1,51 ha | 0,10% |
| | | | | Örtliche Straßen | 3,86 ha | 0,27% |
| § 5.2, 4 | Versorgungsanlagen: | 21,82 ha | 1,50% | Versorgungsanlagen: | 21,82 ha | 1,50% |
| § 5.2, 5 | Grünflächen: | 102,70 ha | 7,05% | Allgem. Grünflächen: | 77,35 ha | 5,31% |
| | | | | Parkflächen: | 2,88 ha | 0,20% |
| | | | | Friedhöfe: | 3,77 ha | 0,26% |
| | | | | Dauerkleingärten: | 4,13 ha | 0,28% |
| | | | | Sportflächen: | 1,76 ha | 0,12% |
| | | | | Strandflächen | 11,95 ha | 0,82% |
| | | | | Spielflächen: | 0,87 ha | 0,06% |
| § 5.2, 6 | Flächen m. Nutzungsbeschränkungen: | in anderen Flächen enthalten | 0,00% | Flächen m. Nutzungsbeschränkungen: | | 0,00% |
| § 5.2, 7 | Wasserwirtschaftliche Flächen: | 74,61 ha | 5,12% | Wasserfläche | 74,61 ha | 5,12% |
| § 5.2, 8 | Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen etc.: | 0,00 ha | 0,00% | Fläche für Aufschüttungen | keine | 0,00% |
| § 5.2, 9 | Flächen f. Landwirtschaft u. Wald | 927,13 ha | 63,66% | Flächen für die Landwirtschaft: | 183,05 ha | 12,57% |
| | | | | Dauergrünland | 389,93 ha | 26,77% |
| | | | | Waldflächen: | 354,15 ha | 24,32% |
| § 5.2, 10 | Natur- u. Landschaftsschutz | in anderen Flächen enthalten | | geschützte Biotope | 6,12 ha | 0,42% |
| | | | | Naturschutzgebiete: | | 0,00% |

# 3 Sachbereiche und Begründung

## 3.1 Naturräumliche Lage

### 3.1.1 Geographie und Topographie

***Lubminer Heide***

Das flachwellige bis kuppige, als Ackerland genutzte Gelände des Endmoränenbogens, der von Nordwest-Usedom kommend sich über Wusterhusen nach Gahlkow hinzieht, geht im Küstenrückland des Greifswalder Boddens in die dünenreiche Lubminer Heide über. Weiter ostwärts schließt sich das tiefgelegene, teils mit Flachmoorbildungen bedeckte Anlandungsgebiet von Freesendorf an.

Das Dünengebiet der Lubminer Heide umfasst ein Areal von 2,5 km². Die recht eindrucksvollen Dünenkomplexe weisen unterschiedliche Dimensionen, besonders im Stirnbereich der Parabeldünen, auf. Sie sind aus hellgelben Flugsanden aufgebaut, deren Korngrößenzusammensetzung eine sehr gute Sortierung im Mittel- bis Feinsandbereich zeigt. Im östlich vorgelagerten Dünenvorfeld der Parabelgroßformen liegen unregelmäßig kleinere Aufbauformen, die sich durch Ablagerung des ausgewehten Flugsandes der einst im Wandern begriffenen Dünen bildeten. Restformen und Teilstücke kleinerer Parabeldünen im Rückfeld der Parabelgroßdünen, Windrisse und ausgewehte Mulden hinter den Dünenbögen, in ihren Flügeln und den in West-Ost-Richtung gestreckten Strichdünen haben unregelmäßige Erhebungen hinterlassen. Im westlichen Teil ist das Dünengelände durch dichte Bebauung mit Sommerhäusern erheblich verändert. Nach Süden nehmen die Dünen in ihrer Höhe ab und gehen auf dem Geschiebemergel in Flugsanddecken unterschiedlicher Mächtigkeit über.

Die Entwicklungsgeschichte des Dünengebietes der Lubminer Heide ist mehrphasig, und die Herkunft der Sande reicht bis ins Spätglazial zurück. Starke, recht schuttbelastete Gletscherzungen, die über den Raum der Halbinsel Mönchgut (Südost-Rügen) kräftig in südwestlicher Richtung vordrangen, hinterließen eine Randschuttzone, die durch zahlreiche Untiefen im Greifswalder Bodden noch deutlich erkennbar ist. Diese spätglaziale Randschuttzone wurde teilweise schon im Stadium ihrer Bildung von den vorwiegend in südlicher und westlicher Richtung abfließenden Schmelzwässern zerstört, die gröberes Material zurückließen und ihre Mittel- und vor allem Feinsandfracht auf einem anschließend noch vorhandenen großen Resteisfeld als ausgedehnten Schwemmfächer ablagerten. Nach Versiegen der Schmelzwässer, Tieftauen des überdeckten restlichen Eises und damit Schwinden der Staunässe und Abtrocknung der Schwemmfächer - der Weltmeerspiegel lag noch mehr als 40 m tiefer als heute - wurden die Sande auswehungsfähig. Erstreckung und Grundriss der Parabeldünen, West-Ost-Richtung der Strichdünen, Lage der Auswehungsmulden und -dellen, Asymmetrie der Hänge, Fallen der bisweilen erkennbaren Schichten sind Zeugen für die Bildung der Dünen durch vorherrschende Winde aus dem westlichen Viertelkreis. Aufwehungen auf ein anschließendes Diluvialgelände lassen die weitaus geringere Wirkung östlicher Winde erkennen, die eine gewisse Umprägung der Dünen bewirkten.

Siehe hierzu auch Beikarte Plan Nr. 2 - Topografie

### 3.1.2 Geologie und Bodennutzung

In dieser ersten Phase der Dünenbildung entstanden infolge des reichlich vorhandenen, verwehten Sandmaterials (Korngröße von o,6-bis o,o5 mm Durchmesser) die Parabelgroßdünen. Äolische Umlagerung und Wanderung der Großformen - der Hauptwirkungsbereich lag ebenfalls bei Westwinden - unter Ausbildung von Kleinformen im Vorfeld, von Restformen im Durchwanderungsbereich und Rückfeld waren kennzeichnend für die zweite Phase. Es liegen nämlich auf den ältesten Flugsandablagerungen, der Urdüne, mehrfach jüngere Bildungen, die durch unterschiedlich stark entwickelte Verwitterungshorizonte voneinander getrennt sind. Im vollständigen Profil eines Dünenkomplexes (Abb. 27) sind schon morphologisch mehrere fossile Bodenhorizonte zu erkennen, von denen meist drei eine intensive Podsolierung (Bleichhorizont) aufweisen.

Es ist sehr wahrscheinlich, dass die älteste Flugsandanhäufung im Liegenden der Dünenkomplexe, die als Urdüne zu bezeichnen ist, schon gegen das Ende der Älteren Dryaszeit des Spätglazials zur Ablagerung gelangte. Im Alleröd-Interstadial erfuhr die Dünenentwicklung die erste Unterbrechung, und es entstand ein schwacher Verwitterungshorizont mit geringen Humusflecken. Auf diesen noch unsicheren Horizont - er wird infolge der geringen Entwicklung leicht übersehen und ist zudem durch spätere äolische Umprägung an vielen Stellen zerstört - weist auch eine gewisse Verwitterungsauslese im Schwermineralgehalt hin.

Eine starke Neubelebung erfuhr die Dünenentwicklung in der anschließenden kälteren Periode der jüngeren Dryaszeit. Auf diesen mächtigen Flugsandablagerungen, der Altdüne, entwickelte sich im warmen Atlantikum ein starker Podsolboden mit charakteristischem Verwitterungshorizont. Dieser fossile Bodenhorizont, bis über 15 cm mächtig, ist in fast allen tief aufgegrabenen Profilen zu erkennen. Die kräftige podsolige Entwicklung in basenarmen Sanden beweist einen starken und lang andauernden humussauren Stofftransport; damit ist zugleich paläoklimatologisch belegt, dass diese Klimaschwankung viel wärmer und länger als die vorherige Wärmeschwankung und im Küstenbereich verhältnismäßig feucht war.

In der nachfolgenden subborealen Zeit begann das wechselvolle Spiel der Sandverwehung und -aufwehung von neuem und reichte bis ins Subatbztikum hinein. Auch in der dritten Phase der Dünenentwicklung, der Jungdüne, erfolgte schließlich eine Festlegung der Flugsande durch zunehmende Ausbreitung des Waldes mit einer Zwergstrauchschicht am Boden. Zugleich setzte wieder eine starke Bodenbildung ein, 'ein kräftig entwickelter fossiler Bodenhorizont bezeugt diese Phase.

Die Flugsande wurden in trockenen und kalten Klimaperioden aus- und aufgeweht, in denen geringe oder fast keine Bodenvegetation entwickelt war. Lediglich die verdeckten Verwitterurighorizonte (= fossile Bodenhorizonte) erwiesen sich als Bildungen feuchter und warmer Perioden. Somit zeigt die gesamte Dünenentwicklung eine enge Verknüpfung mit den großen klimatischen Veränderungen im ausgehenden Spätglazial und im nachfolgenden Postglazial. Auf der obersten Flugsandablagerung, der jüngsten Düne, stockt der rezente Kiefernwald. Die oberste Bodenbildung unter der Rohhumusdecke hat noch nicht den Grad der Podsolierung der charakteristischen älteren Verwitterungshorizonte erreicht. Diese Phase der Dünenentwicklung ist auf die landschaftsgestaltende Tätigkeit des wirtschaftenden Menschen, auf Waldverwüstung und Überbeweidung und damit Zerstörung der Bodenvegetation zurückzuführen; die Flugsande wurden dadurch abermals auswehbar. Gegen Ende des 17. Jahrhunderts war die Lubminer Heide nur noch auf einem kleinen Teil südlich des Freesendorfer Weges mit Mischwald bestanden. Der größte Teil wurde erst im ausgehenden 19. Jahrhundert aufgeforstet.

Am östlichen Ende des Dünengeländes der Lubminer Heide war in einer flachen, langgestreckten, von einem Graben entwässerten Mulde ein kleines Raseneisenerzlager von etwa 500 m Länge ausgebildet. Man konnte darin zwei Horizonte mit dichten Erzschichten von geringer Mächtigkeit (etwa 10 - 20 cm) erkennen. Darüber lagerte ein Horizont, der mulmiges Erz enthielt. Ungestörte Stellen sind fast nicht mehr vorhanden. Auch das Raseneisenerzlager mit seinen drei Schichthorizonten zeugt von den bei der Dünenentwicklung erläuterten Wandlungen des Klimas.

Die Bodenentwicklung auf Dünen im Küstenbereich, wie sie sich in der Lubminer Heide abgespielt hat, ist auf Abb. 27 schematisch dargestellt. Aus dem Dünenrohboden, in der modernen Bodenkunde auch Syrosem genannt, entsteht allmählich ein sehr schwach entwickelter Boden oder Ranker. Die weitere Entwicklung verläuft über den Podsol-Ranker; mit der Ausbildung der Streuauflage macht sich eine zunehmende Versauerung bemerkbar (pH-Wert 4 -4,5), und es setzt eine Differenzierung im Unterboden (Bleichhorizont) ein. Als Folge weiterer Versauerung (pH-Wert 4) ist zunehmende Bleichung zu erkennen, es bildet sich also ein mäßiger Eisenhumuspodsol durch kräftigen humussauren Stofftransport im Bodenprofil heraus. Die extreme Differenzierung der Bodenprobe (pH-Wert 3) ist im starken Eisenhumuspodsol erreicht; der B-Horizont hat sich zu Ortstein verdichtet. Im Bereich der grundwasser-

nahen Standorte entwickelt sich Gleypodsol, dessen oberster Horizont (A) normalerweise mehr als 30 cm beträgt.

Die Aufwehung zu Dünenrohboden (Syrosem) erfolgt gegenwärtig in Form der Kliffranddünen. Durch zahlreiche "wilde Abstiege" und Rutschbahnen, die Kinder und Badegäste am Kliff anlegen, wird der Vegetationsschutz zerstört. Kliffranddünen von 3/4 m Höhe und 5 m Länge können in einem stürmischen Winterhalbjahr aufgeweht werden.

### 3.1.3 Vegetation

#### *Potentiell natürliche Vegetation*

Die "potentiell natürliche Vegetation" (das ist die Vegetation, die hier bei Wegfall der anthropogenen Nutzung be- bzw. entstehen würde). Der Geltungsbereich befindet sich im Vegetationsgebiet subatlantischer Eichen-Buchenwälder, Eichenmischwälder und Birken-Eichenwälder. (Liedtke/Marcinek, 1995). „Natürlicherweise sind diese Waldformen ausgebildet als subatlantischer Traubeneichen- und Stieleichen-Buchenwald im Westteil mit Stechpalme, Drahtschmielen-Buchenwald, Geißblatt-Eichen-Buchenwald und im Osten als Eichenmischwald mit Kiefer. Auf armen Sandböden stellt sich ursprünglich trockener und feuchter Birken- Eichenwald ein, in Niederungen Erlenbruch oder Erlen-Eschenwald, z. T. im Komplex mit feuchterem Stieleichen-Hainbuchenwald. Weiterhin findet man Vorkommen von armem Niedermoor, im Westen auch Regenmoor.

Die potentielle natürliche Vegetation ist heute im Gemeindegebiet noch teilweise nachzuvollziehen:

- Im Bereich der Steilküsten siedelt auch heute noch der Dünenkiefernwald
- Im Überschwemmungsbereich des Greifswalder Boddens und auf dem Struck herrschen überwiegend die Gesellschaften der Salzvegetation vor
- An den Übergangsbereichen zum Geschiebemergelrücken siedelt ebenfalls wieder Dünenkiefernwald mit ausgeprägten Trockenrasengesellschaften,
- der dann übergeht in den Traubeneichen-Buchenwald

Von Natur aus würde die im Planungsgebiet verbreitete Kiefer wahrscheinlich nur das junge Dünengelände in Küstennähe besiedeln, während auf den Moränensanden Eichen-Buchenwälder *(Petrae-o-Fagetum* und verwandte Gesellschaften Pino-Quercetum etc.) verbreitet wären. Die Dünen-Kiefernwälder zeichnen sich in floristischer Sicht bzw. potentiell durch die Netzblattorchidee *(Goodyera repens)*, das Birnkraut *(Ramischia smu-»da)*, den Tüpfelfarn *(Polypodium vulgart)* und einige Moose, wie *Hylocmiwm splendens*, Dicranum undulatum und *Scleropodium* purum aus.

#### *Reale Vegetation*

Heute ist die Lubminer Heide durch anthropogene Einflüsse fast ausschließlich mit Kiefern bestockt. Der häufigste Kiefern-Waldtyp ist der Traubenkirschen-, Brombeer- und Himbeer-Kiefern-Wald, die sich im wesentlichen allein durch die Dominanzverhältnisse von Himbeere (Rubus isaeus), Brombeere (Rubus fruticosus) und Später Traubenkirsche (Prunus serotina) unterscheiden[8].

Im Bereich des Kliffs tritt ein lückiger Kiefernwald auf, der manche seltene Pflanze beherbergt. Sandsegge *(Carex arenaria)*, Niedrige Schwarzwurzel (Scorzonera humilis), Heidekraut (Calluna vulgaris) gehören u.a. zum Bestand dieses wärmeliebenden Kiefernwaldes.

Am Nordostrand des Dünengeländes befindet sich eine kleine, sumpfige Senke. Hier befindet sich ein Standort des Gagelstrauches *(Gale palustris)*. Zusammen mit Ohrweide *(Salix* aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Eberesche *(Sorbus aucuparia)*, Hängebirke (Betula Pendula), Brombeere *(Rubus spec.)* und Zitterpappel *(Populus* tremula) säumen die üppig entwickelten Gagelbüsche den Rand der Senke, in

[8] Froelich & Sporbeck, UVU/FFH-E/LBP zum B-Plan Nr. 1 'Lubminer Heide', Greifswald, Dezember 2001

deren Zentrum das Hundsstraußgras *(Agrostis* canina) und die Grausegge *(Carex canescens)* einen dichten Rasen bilden. Außerdem kommen hier die Kriechweide *(Salix repens)*, der Straußblütige Gilbweiderich *(Lysimachia thyrsiflora)* und das seltenere Torfmoos *Sphagnum subsecundum* vor. Reste der einstigen Calluna-Heide mit viel Wacholder sind nur noch am Wege von Freesendorf nach Spandowerhagen erhalten.

### 3.1.4 Klima

Das Klima wird bestimmt durch die relativ geringe Jahresniederschlagsmenge von < 600 mm[9].

Die durchschnittliche Lufttemperatur differiert im Jahresmittel. Der überwiegende Teil der Gemeinde (Ortslage und Lubminer Heide) weist im Mittel eine Temperatur von 8,2 bis 8,4° C auf. Der Bereich nordöstlich des Kraftwerkgeländes und der Struck liegen im Jahresmittel bei 7,9° bis 8,1°C. Unklar ist, warum das Kraftwerksgelände eine weitere Stufe tiefer liegt, nämlich bei durchschnittlich 7,6° bis 7,8°C. Somit liegen die Temperaturen im mittleren Bereich der hier üblichen Temperaturen (<7,6°C - >8,5°C)[10]. Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten (im Mittel 4 - 5 m/s). Die vorherrschende Windrichtung ist Süd-Südwest (SW). Im Winter treten relativ häufig Nord- und Ostwinde auf.

Das Seebad Lubmin weist heilklimatische Bedingungen auf, wie durch Gutachten im Rahmen des Verfahrens zur Seebadanerkennung festgestellt wurde.

### 3.1.5 Küsten- und Hochwasserschutz

#### *Oberflächengewässer*

Das Gemeindegebiet tangiert neben dem Bodden drei Oberflächengewässer: den Graben 72 an der westlichen Gemeindegebietsgrenze nach Brünzow hin - den s.g. Buttermilchgraben –, den Graben 73, der mitten durch das Alte Dorf fließt und den Graben 76, der durch die Lubminer Heide bis zum Einlauf in das Rückhaltebecken vor dem ehemaligen KKW verläuft. Diese Hauptvorfluter und weitere kleine Gräben von wasserwirtschaftlicher Bedeutung werden vom Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese" unterhalten. Diese Gräben entwässern die landwirtschaftlichen Nutzflächen bis hin zur Wasserscheide in Richtung Ziesebruch und haben ebenso Bedeutung für versiegelte und bebaute Grundstücke. Verrohrungen von Gewässerabschnitten sollten nur in begründeten Ausnahmefällen die Zustimmung gegeben werden. Im Gemeindegebiet Lubmins herrscht allgemein der Grundsatz der Versickerung von Oberflächenwasser, was in den meisten Baugebieten ob des feinsandigen Untergrundes auch problemlos möglich ist. Ein kleiner Anteil Oberflächenwasser insbesondere aus der Straßenentwässerung wird auf direktem Wege in den Bodden geleitet.

#### *Hochwasserschutz*

Teilbereiche des Gemeindegebietes Lubmin an der Grenze zur Gemeinde Brünzow und im Bereich des Struck sind aufgrund der natürlichen Geländehöhen hochwassergefährdet. Es muss gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg-Vorpommern" mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,65 m über HN gerechnet werden. Des weiteren ist mit einem $HW_{50}$ (50-jähriges Bemessungshochwasser) von 1, 80 m sowie mit einen $HW_{100}$ (100-jähriges Bemessungshochwasser) von 2,0 m über HN zu rechnen. Die angegebenen Wasserstände sind Ruhewasserstände und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Außerdem unterliegt ein Großteil des im Gemeindegebiet befindlichen Küstenbereiches einem natürlichen Küstenrückgang. Gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V" ist ohne künstliche Eingriffe mit einem Rückgang von 20 m/100 Jahre zu rechnen. Der Küstenrückgang erfolgt, wie für

[9] (Statistisches Jahrbuch M-V 1996)

[10] (aus Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan - Themenkarte 14: Klimaverhältnisse)

Boddenküsten typisch, vorwiegend durch Kliffabbruch infolge Sturmhochwasser sowie ufernormaler Umlagerung des abgebrochenen Sedimentes innerhalb des Greifswalder Boddens. Eine dominante Längstransportrichtung scheint nicht vorhanden zu sein, die Sedimentbewegung ist eher als gering einzuschätzen.

Der Einbau massiver Küstenschutzbauwerke würde somit keine positiven Effekte, sondern eher eine Störung des relativ ausgeglichenen Sedimenthaushaltes zur Folge haben. Möglichkeiten zur Sicherung der Küste sind somit nur in Form einer zusätzlichen Sedimentanreicherung (Strandaufspülung bzw. Schaffung von Vordünen) gegeben. Diese Maßnahmen wurden bereits direkt vor der Ortslage Lubmin in der Vergangenheit durchgeführt und sind auch zukünftig gemäß dem o. g. Generalplan periodisch zu wiederholen. So ist der Strand bzw. die Düne vom Teufelsstein bis zur Wolfsschlucht sind zum Zwecke des Küstenschutzes künstlich errichtet worden bzw. wird erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des FNPes der Gemeinde Lubmin sind verschiedene Bereiche Beschränkungen infolge wasserrechtlicher Vorschriften unterworfen:

- Die Vordünenflächen sowie die nordöstlich des Auslaufkanals der EWN GmbH befindliche Düne sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 des Baugesetzbuches als "Flächen für die Wasserwirtschaft, Anlagen zur Sicherung des Hochwasserschutzes" zu betrachten.
- Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz (LWaG) bestehen Bauverbote im Küstengebiet (100 m landwärts der Steiluferoberkante, 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten und mindestens 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen).
- gemäß § 87 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWAG) regelt aus Sicht des Küstenschutzes die geltenden Verboten und Nutzungsverbote für den Strand-, Dünen- sowie Steiluferbereich, die unabhängig einer baurechtlichen Einstufung (§§ 34 bzw. 35 BauGB) gelten
- Grundsätzlich sollten auch unter Berücksichtigung des o. g. Küstenrückganges bei geplanten Neubebauungen (wie z. B. dem Vorhaben "Teufelsstein") ein Mindestabstand von 50 m zur landseitigen Kliffoberkante bzw. zum landseitigen Dünenfuß von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Die 200 m Zone landwärts von der Mittelwasserlinie wird im FNP nunmehr als Gewässerschutzstreifen einheitlich dargestellt, innerhalb derer Nutzungsbeschränkungen nach den geltenden Gesetzlagen zu erwarten sind. Dies gilt nicht für den Innenbereich nach § 34 BauGB also für die bebaute Ortslage.

### 3.1.6 Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz

Aufgrund der z.T. hervorragenden naturräumlichen Situation der Gemarkung Lubmins ist es erforderlich, eine differenzierte Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzunehmen. Grundsätzlich wäre zur vollständigen Erhebung und Darstellung der schützenswerten Landschaftsbestandteile die Erstellung eines Landschaftsplanes erforderlich. Durch die umfangreichen Erhebungen im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens liegen auch so nahezu flächendeckende Erkenntnisse über Natur und Landschaft der Gemeinde vor und sind dieser auch bekannt. Auf dieser Grundlage ist ein sehr weitreichendes Maßnahmenkonzept erstellt worden, welches als Anlage dem Flächennutzugsplan beiliegt. Ein dringendes Erfordernis wird daher nicht gesehen. Da weder die gesetzliche Grundlage noch die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, soll durchaus im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Darstellung gemäß der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde Ostvorpommern erfolgen: Weiterhin ist die Darstellung auf der Grundlage der Erhebungen zum Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes Lubminer Heide, den GuD Kraftwerken und des Auslaufkanales soweit ergänzt worden, wie es für den Darstellungsgrad des FNP möglich und sinnvoll erscheint, d.h. kleinflächige Biotope sind nicht unbedingt auch dargestellt.

## *Biotopschutz*

(die geschützten Landschaftsbestandteile und Biotope wurden auf Grundlage der durch das LAUN erstellten Biotoptypenkartierung, Erhebungen zu den o.g. Verfahren, eigener Ortskenntnis und durch Zuarbeit des STAUN ermittelt)

Im Bereich der Gemarkung gibt es verschiedene geschützte und schützenswerte Landschaftselemente, die in ihrer Struktur erhalten und weiterentwickelt werden sollten. Die Grünstrukturen sind im Flächennutzungsplan dargestellt als:

1. Lineare Grünstrukturen – Alleen, Baumreihen und Feldhecken
2. Sonstiges Grünland – Sölle, Röhrichte, naturnahe Bachabschnitte, Trockenrasen, Trockengrünland, offen gelassenes Acker- und Weideland, Wiesen
3. Wald – Sumpf- und Auwälder

Abgesehen von wenigen Ausnahmen gehören diese Strukturen zu den geschützten Lebensräumen gemäß §§ 20 und 27 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (August 1998 LNatG M-V).

Der § 20 des LNatG M-V regelt den Schutz von Biotopen:

„(1) Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in der Anlage 1 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig:

1. Naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
2. naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer;
3. Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche
4. naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken;
5. Fels- und Steilküsten, Strandwälle, Dünen, Salzwiesen, marine Block- und Steingründe, Windwattflächen und Boddengewässer mit Verlandungsbereichen."

(2) Absatz 1 gilt auch für die folgenden Geotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung:

1. Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
2. Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
3. Offene Binnendünen und Kliffdünen,
4. Kliffs und Haken.

Eine Auswahl von besonders geschützten Biotopen gem. § 20 Abs. 1 des o. g. Gesetzes, stellvertretend für die Gesamtheit der geschützten Landschaftsbestandteile im Plangebiet, sind im Flächenutzungsplan gem. § 5 Abs. 4 BauGB gekennzeichnet. Grundsätzlich gilt dies jedoch für alle hier befindlichen Biotope, gemäss Biotopliste (§ 20 NatG M-V). Die Kennzeichnung aller vorhandenen geschützten Biotope würde die Lesbarkeit des F-Planes stark beeinträchtigen.

In § 27 LNatG M-V wird der Schutz der Alleen geregelt:

„(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten."

Diese sind in der Planzeichnung als lineare Grünstrukturen gekennzeichnet.

Hervorragende Vertreter von Biotoptypen wurden mit dem Paragraphen gekennzeichnet, demzufolge sie unter Schutz stehen, unter Angabe des vorgefundenen Biotoptyps.

Hervorragende Vertreter von Biotoptypen wurden gekennzeichnet, der Biotoptyp wurde entsprechend der durch das LAUN erstellten Biotoptypenkartierung bzw. Erhebungen zu den o.g. Verfahren textlich zugefügt.

Folgende Schutzgebiete und Biotoptypen wurden konkret ausgewiesen:

- NSG Peenemünder Haken, mit Struck und Freesendorfer See
- GLB Dünenkiefernwald östlich der Ortslage Lubmin
- ND-Teufelstein
- Kliff-Küste mit Gehölzbewuchs auf der Kliffkante
- Düne im Strandbereich der Ortslage
- Diverse Feuchtwiesen und Feuchtgrünländer
- Birken-Erlenbruchwald östlich des Auslaufkanals
- Trockenrasenflächen östlich des Auslaufkanals
- Sehr alter, wertvoller Wacholder Bestand östlich des Auslaufkanals
- Zwischenmoor im Südosten an der Gemarkungsgrenze zu
- Feuchtwiesen und Feuchtgrünland im ganzen Gemeindegebiet.

Folgende geschützte Biotope wurden dargestellt, aber nicht im einzelnen gekennzeichnet:

- Der überwiegende Teil der Sölle mit/ohne Wasserstelle, Schilfröhricht und/oder Baum- und Strauchbestand
- Feldhecken (lineare Grünstruktur)
- Der überwiegende Küstenbereich besteht aus marinen Block- und Steingründen (eine Darstellung erfolgt nicht, da nicht zum Gemeindegebiet gehörend)

Aufgrund dieser vielfältigen Strukturen, ergänzt durch Alleen und jüngere Hecken, die trotz intensiver Landwirtschaft erhalten blieben, findet sich hier ein hohes Potential an natürlicher bzw. naturnaher Vegetation die mannigfaltige Ansatzpunkte zur Biotopvernetzung bietet.

Im Landesnaturschutzgesetz hat die Gemeinde unter Abwägung bei der Aufstellung von Bauleitplänen die zu berücksichtigenden Belange (§ 1 Abs.5 Baugesetzbuch) zu übernehmen. Als Ergebnis der Abwägung sind im Flächennutzungsplan Flächen sowie Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Grundlage des § 5 Abs.2 Nr.10 Baugesetzbuch dargestellt.

### *Artenschutz*

Im Vollzug des Artenschutzrechtes wird auf die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG higewiesen:

• Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützer Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nost-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,

• Verbot u- a- des Ausgrabens. Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützer Arten.

Im Gemeindegebiet gibt es besonders geschützte Landschaftsbestandteile, die als solche in den FNP übernommen werden:

### *ND Teufelsstein*

Die mäßig hohe Steilküste bei Lubmin unterliegt einem ständigen Rückgang, durch auflaufenden Sturmseegang. Der Strand und die Schorre weisen einen verhältnismäßig großen Blocksteinreichtum auf, zu dem auch der Eisaufschub beiträgt. Westlich von Lubmin findet der Wanderer im Flachwasserbereich einen großen Granitblock, den "Teufelsstein". Dieser 32 $m^3$ große, schiffsförmige Granit unbestimmter Herkunft besitzt einen Umfang von 16,80 m bei einer größten Länge von 6,30 m. Auf der Oberfläche befindet sich eine größere wannenförmige Vertiefung, die fast immer Regen- oder Spritzwasser enthält. Einzelne Schollen sind bereits abgesparrt. Der Block ragt aus etwa 0,30 m tiefem Wasser noch 1 m heraus und liegt 25 m von Klifffuß entfernt. 1909 lag der Findling noch auf dem Strand. Da er einen Meter im Boden steckt und deshalb auch durch gegenwärtige Eispressungen kaum in seiner Lage gestört sein dürfte, kann er als Fixpunkt für die Bestimmung des Uferrückganges an diesem Küstenabschnitt benutzt werden. Wegen seiner heimatkundlichen und wissenschaftlichen Bedeutung wurde er bereits 1938 unter Schutz gestellt.

Der Teufelsstein, auch Riesen- oder Hünenstein genannt, ist das derzeit größte Geschiebe dieser Gegend. Der Teufelsstein liegt mit zahlreichen kleineren Blöcken (Porphyre, Amphibolite, Quarzite, harte Silurkalke, Sandsteine u. a.) auf einem Steinriff, das die submarine Fortsetzung einer schwachen Randschuttzone eines kurzfristigen Gletscherhaltes im Spätglazial darstellt.

### *FND – Dünenkiefernwald*

"Das kleinflächige Schutzgebiet repräsentiert einen Ausschnitt des im Küstenbereich der Lubminer Heide vormals vorherrschenden Dünenkiefernwaldes. Diese Waldgesellschaft gehört aufgrund des Bodensubstrats (Dünensande) zu den ärmsten Kiefernwaldausbildungen und ist weitgehend als naturnah einzustufen. In geringem Umfang erfolgt noch eine Naturverjüngung". (aus Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Ostvorpommern)

Das etwa 3,00 ha große Gebiet wurde 1978 unter Schutz gestellt.

### *NSG - Peenemünder Haken, Struck und Ruden*

Das bereits 1925 ausgewiesene Naturschutzgebiet (NSG) Peenemünder Haken, Struck und Ruden umfasst ein weiträumiges Flachwassergebiet mit Strandwallsystem, Salzwiesen, Strandsee und ein Hudewaldgebiet. Es zählt zu den wichtigsten Flächen für den Biotop- und Artenschutz am gesamten südlichen Greifswalder Bodden. Als Erweiterung wurden zwischenzeitlich Teile der Flurstücke 53/2 und 52/9 der Flur 2 der Gemarkung Lubmin ausgewiesen. Für diese Flächen gilt die Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes "Erweiterung Peenemünder Haken, Struck und Ruden" vom 4. November 1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-1-22).

### *Gewässerschutzstreifen*

Nach § 19 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg/Vorpommern (LNatG M-V [GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 791-51) ist die Bebauung des Gewässerschutzstreifens an Küstengewässern im Abstand von bis zu 200 Metern Uferlinie nicht erlaubt. Ausnahmen können u.a. für notwendige bauliche Anlagen die ausschließlich dem Wassersport dienen, für kleine bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Badebetrieb dienen oder für die Aufstellung von Bebauungsplänen, zugelassen werden .Die Steiluferküsten östlich Lubmins werden von Sand gebildet, die substrat- und aktivbedingt nur spärlich Pflanzenwuchs ermöglichen. Alle übrigen Abschnitte werden von Geschiebemergel dominiert, der vornehmlich von lockeren Gehölzen bestanden ist. Auf der Oberkante ist außerhalb der bewaldeten Teilstücke ein Heckenzug bzw. eine Küstenschutzpflanzung ausgebildet. An einigen exponierten Stellen treten kleinflächig Uferabbrüche auf, die auf den Wellenschlag bzw. Hangdruckwasseraustritte zurückgehen. Hier in Richtung Vierow siedeln sich z. B. Uferschwalben an.

Spezielle Pflegemaßnahmen sind für diese naturnahen, teilweise sehr dynamische Biotope nicht erforderlich. Daher sollte der Gehölzbestand auf den Hangschultern von Pflegeeingriffen unberührt bleiben. Bei massiver Behinderung des Bade- und Wanderbetriebes sollten abgestürzte Bäume beiseite geräumt werden."(Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Ostvorpommern)

### *Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*

Folgende Bereiche werden gemäß §5 Abs. 2 Pkt.10 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit den stichpunktartig aufgeführten Maßnahmen auf Empfehlung des StAUN übernommen und im FNP entsprechend dargestellt:

- Feuchtgrünlandsenke bei Lubmin - Wiedervernässung; Aussetzen der Düngung; einschürige Mahd im Spätherbst
- Windschutzstreifen bei Lubmin - die Pappeln sind sukzessive zu entfernen und durch einheimische standortgerechte Gehölze zu ersetzen, bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen; Entwicklung eines beidseitigen Wildkrautsaumes
- Dünenkiefernwald bei Lubmin - der zunehmenden Eutrophierung ist Einhalt zu gebieten und der Wald ist wieder in Richtung Kiefernwald der armen Standorte zu entwickeln. Es ist ein detailliertes Entwicklungskonzept zu erstellen.
- Trockenrasen im Bereich der Freileitungen - Sicherung des Fortbestandes unabhängig vom Fortbestand der Leitungen
- Moore in der Lubminer Heide - die ehemals abflusslosen Senken sind zur weiteren Entwicklung der Moore ausreichend mit Wasser zu versorgen; die Einleitung von Abwässern ist zu unterbinden.
- Laubwaldstandorte in der Lubminer Heide - Förderung der Ausbildung und Erweiterung zum Misch-/Laubwald
- Trockenrasen an den Freesendorfer Wiesen -die am Nordrand des Kraftwerksgeländes befindlichen Trockenrasen sind vor weiteren Überformungen zu schützen und bei zu erwartenden Bauarbeiten auf dem Kraftwerksgelände vor Eingriffen zu sichern.

Im Flächennutzungsplan sind alle bekannten Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauGB) dargestellt, soweit diese auf der Maßstabsebene des FNP darstellbar sind. In der Anlage sind im Plan Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung/ Maßnahmenübersicht nur diejenigen Flächen nach § 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauGB dargestellt, die zur Zeit nicht Gegenstand laufender oder abgeschlossener Bebauungsplanverfahren sind. Zum gegebenen Zeitpunkt werden die Kompensationsflächen zu den Vorhaben der EWN als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauGB) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Maßnahmen aus den jeweiligen Genehmigungsverfahren werden ebenfalls soweit dargestellt, wie es der Darstellungsgrad des FNP erlaubt. Sie werden detailliert in den jeweiligen Genehmigungsverfahren dargestellt.

Die Auflistung der einzelnen geschützten und zu schützenden Landschaftsbestandteile imd Boptope zeigt einmal mehr, dass hier aufgrund der verschiedenen Bodenformationen eine außerordentlich differenzierte Vegetation unterschiedlichster Ausprägung anzutreffen ist. Um diese Vielfalt in ihrem Bestand zu erhalten und weiterzuentwickeln sind grundsätzlich für die einzelnen Bereiche Grünordnungspläne (insbesondere bei Baumaßnahmen), landschaftspflegerische Begleitpläne, bzw. ein Landschaftsplan zu erarbeiten.

In folgenden sind die Schutzgebiete beschreiben, die insbesondere

### *FFH-Gebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" DE 2049-301*

Das Gebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" ist Bestandteil der Vorschlagsliste zur Umsetzung der FFH-Richlinie in M-V (LUNG, Stand 01.12.1999). In der aktuellen Liste wird das Gebiet unter der Nummer DE 2049-301 geführt. Es umfasst die Inseln Struck, Ruden, und Greifswalder Oie im Mündungsbereich des Peenestroms. Die Freesendorfer Wiesen, weite Abschnitte des Peenestroms, das Achterwasser und die Nordhälfte des Kleinen Haffs gehören auch zu diesem ca. 500 km² großen Gebiet.
Der Gebietsvorschlag Nr. 54 ist teilweise Bestandteil des ausgewiesenen EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden" (Gebiet Nr. DE 1747-401). Innerhalb des Gebietes liegen folgende Naturschutzgebiete:

- NSG „Peenemünder Haken, Struck und Ruden",
- NSG „Anklamer Stadtbruch" (Nr. 47),
- NSG „Großer Wotig" (Nr. 246),
- NSG „Halbinsel Cosim" (Nr. 247),
- NSG „Südspitze Gnitz" (Nr. 248).

Der **Schutzzweck** des Gebietes umfasst die folgenden Punkte:

- Erhalt der naturnahen Uferbereiche des Ästuars mit typischen Lebensräumen wie Flachwasserbereichen unterschiedlicher Salinität, vegetationsfreiem Schlick-, Sand- und Mischwatt, Spülsäumen, Sandbänken und Flutrinnen bei weitgehend ungestörter Küstendynamik (insbesondere Peenemünder Haken), Primärdünen, Weißdünen, Graudünen, Dünen mit Sanddorn sowie bewaldeten Küstendünen, Strandseen, Geröll- und Kiesstränden, großflächigen Brackwasserröhrichten sowie Salzwiesen,
- Erhalt der Salzwiesen des Struck und der angrenzenden Freesendorfer Wiesen als eines der bedeutendsten noch verbliebenen halophilen Grünlandflächen an der deutschen Ostseeküste, Sicherung floristisch bedeutsamer Dünenrasen und Sandtrockenrasen (insbes. Insel Ruden, Insel Struck, Freesendorfer Wiesen),
- Erhalt der Dynamik aktiver Steilküsten; Erhalt und Entwicklung von Hoch-, Zwischen- und Niedermoorstandorten im Mündungsbereich der Peene mit ausgedehnten Moorwäldern sowie bereichsweise Resten von Erlen-Eschenwäldern an Fließgewässern und einer vielfältigen Tierwelt (z.B. Fischotter, Sumpf-Glanzkraut),
- Erhalt der Waldstandorte mit Hainsimsen-Buchenwald und alten bodensauren Eichenwäldern.
- Erhalt und der Wiederherstellung des westlichen Oderarmes (Ästuar) mit großer Bedeutung als Reproduktionsraum für wandernde Neunaugen (z.B. für das Meerneunauge),
- Wiederhererstellung des westlichen Oderarmes (Ästuar) als Lebensraum für wandernde Fischarten (z.B. Lachs),
- Schutz von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit signifikanten Vorkommen.

### *EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden" DE 1747-401*

Am 14.12.1992 wurde das EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden" vom Land M-V an die EU-Kommission gemeldet und im März 1993 als Schutzgebiet ausgewiesen. Unter der Nummer DE 1747-401 wird das Gebiet in der aktuellen Liste geführt.

In seiner Ausdehnung entspricht das ca. 800 km² große Gebiet in etwa dem „Feuchtgebiet nationaler Bedeutung". Hierzu gehören folgende Bereiche: den Strelasund östlich des Rügendammes, die Südküste Rügens mit mehreren Naturschutzgebieten und dem Biosphärenreservat „Südostrügen", den gesam-

ten Greifswalder Bodden, die Boddenrandschwelle bis zur Insel Greifswalder Oie, sowie den Mündungsbereich des Peenestroms.

Ausgedehnte Flachwasserzonen, Windwatten, Inseln und Riffe sind die signifikanten Merkmale des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden". Die Küste ist gekennzeichnet durch Dünen, Steilküsten und Küstenüberflutungsmoore.

Im EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden" liegen mehrere FFH-Gebietsvorschläge. Die folgenden FFH-Gebiete sind Bestandteil der Vorschlagsliste zur Umsetzung der FFH-Richlinie in M-V (Stand 23.12.1999):

- Insel Koos, Kooser See und Wampener Riff, Gebiet Nr. DE 1846-301,
- Insel Vilm, Gebiet Nr. DE 1647-301,
- Greifswalder Oie, Gebiet Nr. DE 1749-301,
- Mönchgut, Gebiet Nr. DE1648-301,
- Schoritzer Wiek und Ostufer Zudar, Gebiet Nr. DE 1746-301,
- Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff, Gebiet Nr. DE 2049-301,
- Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche, Gebiet Nr. DE 1846-302,
- Goor-Muglitz, Gebiet Nr. DE 1647-302,
- Granitz, Gebiet Nr. DE 1647-303,
- Having, Neuensiener und Selliner See, Gebiet Nr. DE 1647-304,
- Wreechener See, Gebiet Nr. DE 1646-301,
- Puddeminer und Glewitzer Wiek, Gebiet Nr. DE 1745-301,
- Deviner See, Gebiet Nr. DE 1744-302,
- Gustower Wiek, Gebiet Nr. DE 1745-302,
- Wamper Wiek, Gebiet Nr. DE 1644-301.

Der Schutzzweck des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden" besteht u.a. in der Erhaltung und Optimierung von Lebensraumbedingungen (Brutplätze, Nahrungsflächen, Balzplätze, Schlafplätze) definierter bestandsbedrohter, als Zielarten benannter Brutvogelarten sowie in der Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die es den definierten wandernden bzw. umherstreifenden, als Zielarten benannter Vogelarten ermöglichen, das Gebiet während ihrer jahreszeitlich bedingten Wanderungen in größtmöglicher Anzahl, Ausdehnung und Dauer zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen oder Schlafen zu nutzen.

Zur Sicherung und Stabilisierung der Brut-, Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsgebiete wurden ausgehend von den Lebensraumansprüchen der im EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden" brütenden, durchziehenden, rastenden und überwinternden **Zielarten** die folgenden **Erhaltungsziele** definiert:

- Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik in größtmöglichem Umfang um insbesondere folgende Habitatvoraussetzungen zu erhalten bzw. sich ständig neu bilden zu lassen: ungestörte Sedimentbildungen, Windwattflächen, Haken und Nehrungen, aktive Kliffs, Dünenbildungen, Strandseebildungen, Überflutungsmoore,
- Erhaltung von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind (Pflanzennährstoffe, Pflanzenschutzmittel, Treibstoffe, Tenside, Schwermetallrückstände, etc.) mit dem Ziel der Sicherung der Nahrungsvoraussetzungen für Zielarten,
- Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität,
- Erhaltung des Fischreichtums als Nahrungsgrundlage für fischfressende Zielarten,

- Erhaltung von Salzgrünlandflächen (Küstenüberflutungsmoore) durch extensive Nutzung (möglichst durch Beweidung von Rindern) und funktionsfähiger Küstenüberflutung, bzw. Wiederherstellung derartiger Verhältnisse,
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Prädatorenbestandes (Raubsäuger) der einer weitgehend natürlichen Dichte entspricht (Belassen von natürlichen Populationsregulationsmechanismen oder gezielte künstliche Bestandsreduktion),
- Erhaltung der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen,
- Erhaltung vitaler Brackwasserröhrichte, eine Nutzung kann nur in stark beschränktem Maße zugelassen werden,
- Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes, Beschränkungen insbesondere land-, luft- und wassergebundener Freizeitaktivitäten, Jagd, Tourismus, Offshore-Windenergienutzung, militärischer Luftraumnutzung, Schifffahrt, Bootsverkehr,
- Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen innerhalb des Schutzgebietes und im Küstenhinterland,
- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit einem größtmöglichen Altholzanteil innerhalb des Schutzgebietes und im Küstenhinterland,
- Erhaltung von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salzvegetation,
- Erhaltung von störungsarmen Sand- und Kiesstränden,
- Erhaltung einer offenen bis halboffenen Landschaft mit einem hohen Anteil an Verbuschungszonen auf Mönchsgut.

### 3.1.7 NSG Nr. 1 "Peenemünder Haken, Struck und Ruden"

Bestandteil des Naturschutzgebietes Nr. 1 "Peenemünder Haken, Struck und Ruden" ist der Struck, sowie die Niederungsbereiche nordöstlich des Kraftwerkgeländes. Der Struck und die benannten Bereiche sind ein naturnahes Flachküstengebiet mit Flachwasserzonen, Salzwiesen und Waldkomplexen.

In südlicher und südöstlicher Richtung gliedert sich an das NSG das Landschaftsschutzgebiet Nr. 82 "Insel Usedom mit Festlandsgürtel" an. Der Struck liegt auch im geplanten "Naturpark Usedom"

Der gesamte Küstenbereich zum Greifswalder Bodden einschließlich der Lubminer Heide liegt im Geltungsbereich eines Anfang der 90er Jahre geplanten Landschaftsschutzgebietes Nr. 11 - "Pommersche Boddenküste". Dabei wurde der Schutzbereich in der Ortslage Lubmins auf einen schmalen Streifen reduziert (50 - 100 m) und ebenfalls in einem schmalen Streifen um die Ortslage herumgeführt. Ebenso wurde im geplanten Siedlungserweiterungsgebiet Lubmins der Schutzstreifen auf den reinen Küstenbereich beschränkt. Diese Ausweisung entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und wird derzeit politisch auch nicht behandelt, so dass eine Darstellung im Planteil des FNP nicht möglich ist.

#### *Maßnahmen*

Der Struck ist als Schwerpunktbereich zur "erhaltenden" Pflege von Natur und Landschaft und der Niederungsbereich nordöstlich des KKW-Geländes als Schwerpunktbereich zur "Entwicklung" von Natur und Landschaft ausgewiesen. Für beide Bereiche gilt: Standortgerechte Grünlandnutzung wiederherstellen; natürliches Wasserregime wiederherstellen; naturnahe Gewässerstrukturen fördern; historische Waldnutzungstypen erhalten; Bootsverkehr einschränken

Für die Lubminer Wälder gilt die Maßgabe die naturnahen Waldbereiche zu fördern und vor allem in den Bereichen der Traubeneichen-Buchenwälder den Laubholzanteil wieder zu erhöhen.

Der Maßgabe, eine Siedlungserweiterung in westlicher Richtung zu vermeiden, kann mangels anderer gemeindlicher Entwicklungsmöglichkeiten nicht gefolgt werden (vgl. hierzu. Pkt. 3.16 - Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz -).

### *Bedeutung für den Naturhaushalt*

Der gesamte Bereich nordöstlich des Kraftwerkgeländes und der Struck sind "Bereiche mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt"; ebenso der Greifswalder Bodden und die Spandowerhagener Wiek für den "marinen Küstenbereich".

Die Küstenbereiche des Greifswalder Boddens, die keine herausragende Bedeutung haben, weisen aber immer noch eine "besondere Bedeutung für den Naturhaushalt" auf. Dabei wurden die Ortslagen und das Kraftwerksgelände von dieser Ausweisung ausgenommen. Ebenso wurde der geplante Entwicklungsbereich Lubmins zur Siedlungserweiterung (Teufelstein) davon ausgenommen.

### *Minderungsmaßnahmen "Industriegebiet Vierow"*

Im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 4 „Industriegebiet Vierow" sind zur Sicherung der Kohärenz Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung vorgesehen. Diese Minderungsmaßnahmen betreffen den Versuch zur Entwicklung eines neuen Flugkorridors für Gänse und Schwäne zwischen Vierow und Lubmin der den Verlust des bestehenden Flugkorridors im Bereich des B-Plans Nr. 3 ersetzen könnte. Ziel dieser Maßnahmen ist es insbesondere eine Reduzierung der allgemeinen Störwirkungen in Folge menschlicher Aktivitäten am Strand im Winterhalbjahr im Küstenabschnitt Galkow-Lubmin. Folgende Maßnahmen werden u.a. als geeignet angesehen:

- Aufhebung des ausgewiesenen Hundestrandes zwischen Lubmin und Vierow,
- physisches Erschweren der Zugänglichkeit des Strandes zwischen Galkow und Lubmin durch Errichten von Hindernissen (z.B. Blockwälle)
- Umwidmungen von Planungen für den Küstenraum westlich der Ortslage Lubmin. Diese betreffen das geplante Waldstück am Buttermilchgraben, den Golfplatz und das Tourismusentwicklungsgebiet am Teufelsstein. Der Wald sollte nicht gepflanzt, der Golfplatz sollte nicht errichtet werden. Das Tourismusentwicklungsgebiet sollte in seinem östlichen Teil weiter für eine Wohnbebauung der Gemeinde Lubmin genutzt werden können. Der zentrale Bereich der ausgewiesenen Fläche ist als Sichtschutzgehölz mit höherem Baumbestand zu entwickeln /Ausgleichsmaßnahme für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Der Westteil kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
- Umbau der küstenparallelen Windschutzpflanzung zwischen dem Hafen Vierow und Lubmin durch Fällen der Hybridpappeln du Etablierung einer blickdichten niedrigwüchsigen Hecke (z.B. Weißdorn *Crategus monogyna*, Sanddorn *Hippophae rhamnoides* und Schlehe *Prunus spinosa*, diese Arten entfalten auch im Winterhalbjahr eine zusätzliche Sichtbarriere; einzelne Weiden *Salix* spec., Vogelkirsche Sorbus aucuparia und Sandbirken Betula pendula sollten den Bestand auflockern).

## 3.1.8 FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen i. S. des Artikels 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG sowohl für das Vogelschutzgebiet als auch für das FFH- Vorschlags- sowie Nachmeldegebiet

Durch das Büro Froelich und Sporbeck sindFFH-Verträglichkeitsuntersuchungen i. S. des Artikels 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG sowohl für das Vogelschutzgebiet als auch für das FFH- Vorschlags- sowie Nachmeldegebiet durchgeführt worden mit dem folgenden zusammenfassenden Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung.

„Im 3. Entwurf zum Flächennutzungsplan werden Flächen für verschiedene Vorhaben rechtlich gesichert. Der Geltungsbereich des F-Planes ist das gesamte Gemeindegebiet mit einer Gesamtfläche von 1.385 ha mit den Fluren Lubmin (1.007 ha) und Freesendorf (379 ha).

Die Schutzkulisse des nach der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/49/EG vom 29. Juli 1997) gemeldeten Europäischen Vogelschutzgebietes "Greifswalder Bodden" ragt zum Teil in das Gemeindegebiet hinein.
Des Weiteren hat das Land Mecklenburg-Vorpommern eine Gebietskulisse zum Schutz von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) vorgeschlagen. Hierzu zählt das Gebiet Nr. 54 "Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom und Kleines Haff'". Teile dieses FFH-Vorschlagsgebietes des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden sich ebenfalls im Gemeindegebiet Lubmins. Zudem umfasst das FFH-Nachmeldegebiet "Greifswalder Bodden" überwiegend marine Gebiete des Greitswalder Boddens und reicht hier bis unmittelbar zur Küstenlinie. Zwischen der Ortschaft Lubmin und dem Standort des ehemaligen KKW "Bruno Leuschner" sind auch Landflächen in den Gebietsvorschlag eingebunden.
Vor diesem Hintergrund wurden FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen i. S. des Artikels 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG sowohl für das Vogelschutzgebiet als auch für das FFH- Vorschlags- sowie Nachmeldegebiet durchgeführt, um zu ermitteln, ob die Gebiete durch die geplanten Projekte in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden. Als Beurteilungsmaßstab werden die Erhaltungs- ziele der jeweiligen Gebiete herangezogen, wobei in Vogelschutzgebieten nur die erheblichen Beeinträchtigungen von Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes, in FFH- Gebieten die erheblichen Beeinträchtigungen der entsprechenden Schutz- und Erhaltungsziele der Lebensräume und Arten des Anhangs I und II FFH-RL zu einem negativen Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung führen können. Das Ergebnis stellt sich für die im F-Plan dargestellten Vorhaben unter Berücksichtigung etwaiger Summationseffekte sowie bauleitplanerischer Ausweisungen folgendermaßen dar:

### *Vorhaben der Gemeinde*

- Lubmin B-Plan Nr. 3 Seebrückenbereich
  EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden": Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Vorschlagsgebiet "Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom und Kleines Haff': Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Nachmeldegebiet "Greitswalder Bodden: Keine erhebliche Beeinträchtigung
- B-Plan Nr. 6b Teufelsstein
  EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden": Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Vorschlagsgebiet "Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom und Kleines Haff': Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Nachmeldegebiet "Greifswalder Bodden: Keine erhebliche Beeinträchtigung
- B-Plan Nr. 8 Betriebsgelände EWN I Plan Nr. 1 des Zweckverbandes "Lubminer Heide
  EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden": Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Vorschlagsgebiet "Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom und Kleines Haff': Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Nachmeldegebiet "Greifswalder Bodden: Keine erhebliche Beeinträchtigung
- B-Plan Nr. 9 Sondergebiet Fremdenverkehr Strandpromenade
  EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden": Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Vorschlagsgebiet "Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom und Kleines Haff': Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Nachmeldegebiet "Greifswalder Bodden: Keine erhebliche Beeinträchtigung

### *Externe Vorhaben im Planungsstadium*

- Kläranlage
  EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden": Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Vorschlagsgebiet "Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom und Kleines

Haff': Keine erhebliche Beeinträchtigung
FFH-Nachmeldegebiet "Greifswalder Bodden: Keine erhebliche Beeinträchtigung

- Jachthafen
  EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden": Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Vorschlagsgebiet "Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom und Kleines Haff': Keine erhebliche Beeinträchtigung
  FFH-Nachmeldegebiet "Greifswalder Bodden: Keine erhebliche Beeintrachtigung

Durch Summationseffekte ergeben sich durch keines der betrachteten Projekte erhebliche Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebiets "Greifswalder Bodden", des FFH- Vorschlagsgebiets "Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom und Kleines Haff' sowie des FFH-Nachmeldegebietes "Greifswalder Bodden".

***Fazit***

Durch die im F-Plan beschriebenen Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Vogelschutz- gebietes "Greifswalder Bodden", des FFH-Vorschlagsgebietes " "PeenemOnder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom und Kleines Haff' sowie des FFH-Nachmeldegebietes "Greifswalder Bodden" zu erwarten. Es werden keine prioritaren Lebensraume oder Arten der Anhange I und II der FFH-RL in ihren Erhaltungszielen erheblich beeintrachtigt. Eine Stellungnahme der EU- Kommission ist in diesem Fall nicht erforderlich. Die Erhaltungsziele weiterer nicht prioritarer Lebensraumtypen oder Arten werden im FFH-Vorschlagsgebiet nicht beeintrachtigt.

## 3.2 Verkehr

Trotz der als sehr gut zu bezeichneten äußeren Anbindung der Gemeinde Lubmin an das überörtliche und regionale Verkehrswegenetz über die Landesstraße 262 ist insbesondere das innerörtliche Wegenetz zum Teil stark verbesserungswürdig, wie auch die vorbereitenden Untersuchungen der städtebaulichen Sanierung aufzeigen. Die generellen Anbindungen sind in der Beikarte Plan 3 – Verkehr - übersichtlich dargestellt.

### 3.2.1 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV) - Ist-Zustand

Lubmin ist nachdem die Bahn die Strecke Greifswald-Lubmin stillgelegt hat nur noch über die Verkehrsbetriebe Greifswald-Land und Usedomer Verkehrsgesellschaft mbH (UVG mbH) Lubmin als jeweiligen Endpunkt ihrer Strecken im Busverkehr im ÖPNV zu erreichen. Das Seebad Lubmin wird von der Verkehrsbetrieb Greifswald - Land GmbH über die Linie A - 518, Greifswald - Lubmin - Wolgast und zurück, bedient.

Zusätzlich gibt es noch einen Schulbusdienst für die Haupt- und Realschule Lubmin wie auch umgekehrt für die Grundschule in Wusterhusen, der bei Bedarf durch Kleinbustaxen z. B. für die Hortkinder ergänzt wird. Grundsätzlich ist die Versorgung als sehr gut anzusehen, wobei die Taktzeiten noch besser aufeinander abgestimmt sein sollten.

### 3.2.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV) - Ist-Zustand

Für den Außenstehenden stellt sich insbesondere die Ortseinfahrt Lubmins als unübersichtlich dar. Hier fehlen insbesondere Überquerungshilfen für Fußgänger und Radfahrer besonders auch im Hinblick auf die Schulwegverbindung nach Wusterhusen. Weiter in den Ort hinein ergab sich bisher folgende Ausgangssituation:

- Starker Zielsuchverkehr durch das Einbahnstraßensystem über Freester Straße-Ost, Seestraße, Dünenstraße und Villenstraße
- Mangelnde Anbindung des Alten Dorfes über nur schwer erkennbare Zufahrten über die Freester Straße-West und die Dorfstraße

- Mangelnde Verkehrshierarchie und die damit verbundene erschwerte Orientierung für Besucher und Gäste im Bereich des Alten Dorfes, damit ebenfalls ein überflüssiger Anteil an Zielsuchverkehr
- Die Parkplatzsituation in Lubmin ist insgesamt für den derzeitigen Bedarf mit zwei großen Teilflächen an der Wusterhusener Straße um den Kleinbahnhof und den mit Parkscheinautomaten ausgestatteten Randstreifen der Dünenstraße im Großteil des Jahres zwar ausreichend, aber strukturell teilweise falsch gelegen (Hineinziehen des sommerlichen Tagegastverkehrs durch den ganzen Ort bis direkt an den Strand im Bereich der Villenstraße und Hafenstraße).
- Der Tagesverkehr besonders aus Greifswald und Umgebung verursacht an sommerlichen Wochenenden erhebliche Verkehrsprobleme durch gleichzeitige An- und Abfahrt, wildes Parken in Seitenwegen etc.
- Mangelnde Anbindung der Parkplatzbereiche an der Amtsverwaltung an die Seebrücke besonders für Fußgänger.

Zwischenzeitlich wurde eine erste Stufe des im Rahmenplan zur städtebaulichen Sanierung von der Gemeinde bereits vorab verabschiedeten Verkehrskonzeptes in Kraft gesetzt, was die Einbahnstraßenregelung bei Ausweisung geordneter Parkflächen in der Dünenstraße aufhebt. Grundsätzlich haben sich die daran geknüpften Erwartungen zur besseren Verteilung der Verkehrsströme bereits erfüllt. Die weitere Umsetzung des Systems muss aber angestrebt werden.

### 3.2.3 Schiffsverkehr

Das Gebiet der Gemeinde Lubmin grenzt an eine Bundeswasserstraße.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3301 und 3302/3303) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden, dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen in Bebauungsplan, die von der Wasserstraße auch sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahmen vorzulegen. keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

#### *Seebrücke*

Die Lubminer Seebrücke wird im Sommer von zwei Schifffahrtslinien ein- bis zweimal die Woche und am Wochenende insbesondere für Boddenrundfahrten angelaufen, wobei die Wochenverbindung für Fußgänger und Radfahrer bereits einen Fährcharakter nach Rügen zu den Seebädern Göhren und Binz bekommen hat und damit wesentlicher Bestandteil eines touristischen Radwegekonzeptes geworden ist.

#### *Industriehafen*

Mit dem Umbau des ehemaligen Auslaufkanals für die zukünftigen Gaskraftwerke wird ein Industriehafen für den Synergiepark „Lubminer Heide" gebaut, die im August 2003 fertiggestellt sein wird. Die

Sanierung des Auslaufkanals war ohnehin Voraussetzung für die Betreibung der beiden Gaskraftwerke, die Erweiterung ermöglicht zusätzlich eine Hafennutzung, die den Betrieb von Industrien möglich macht, die auf den Umschlag von Massengütern angewiesen sind.

### *Jachthafen*

Im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V und im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern ist der Standort der Energiewerke Nord als überwiegend gewerblich genutzte Siedlungsfläche ausgewiesen und auch künftig als konventioneller Energiestandort vorgesehen. Das Seebad Lubmin hat den Status eines ländlichen Zentralortes. Der an Lubmin angrenzende Bereich entlang der Boddenküste ist als "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" eingestuft. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm stellt die Südküste des Greifswalder Boddens einen Tourismusschwerpunkt dar. Diese Bewertung findet ihren Niederschlag auch im vorläufigen gutachterlichen Landschaftsprogramm als "Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung". In einem Standortkonzept für Sportboothäfen an der Ostseeküste M-V wurden die raumordnerischen Leitlinien für die Entwicklung von Wassersportanlagen an der Ostseeküste von M-V entwickelt. Darin wird festgestellt, dass "qualitative Verbesserungen und eine Ausweitung der Liegeplatzkapazitäten in allen Abschnitten, sowohl im Strelasund als auch im Greifswalder Bodden noch möglich sind und aufgrund der hohen Attraktivität des Segelreviers auch durchgeführt werden sollten".

Vor diesem Hintergrund beantragte die EWN GmbH im Auftrag des Zweckverbandes Freesendorf den Bau eines Jachthafens mit 40 Liegeplätzen am Standort Lubmin. Darüber hinaus sind 2 Notliegeplätze für Schiffe des Bundesgrenzschutzes (BGS) sowie 2 Ersatzliegeplätze für Fischerboote aus Lubmin vorgesehen. Der Jachthafen soll im Grenzbereich zwischen dem Touristenstrand Lubmin und der rekonstruierten Westmole auf den mittels Aushub vom gegenwärtig um- bzw. ausgebauten Auslaufkanal der EWN aufzuspülenden Strandflächen errichtet werden. Die bebaute Gesamtfläche des Jachthafens, ohne Zuwegungen und den getrennten Sanitärbereich, liegt nach derzeitiger Planung bei etwa 31.200 m2. Die innere Jachthafen-Fläche einschließlich der Böschungen (rund 17.800 m2) und der davon direkt schiffbare bzw. als Liegeplatz nutzbare Teil (ca. 13.400 m2) sind weitaus kleiner. Die Außenumschließung in Böschungsbauweise und der Uferbereich weisen eine Höhe von +3, 15 m OHN auf, die dem Bemessungswasserstand für Lubmin (2,65 m ü. NN) angepasst ist. Die Wassertiefe liegt zwischen 2 m im südwestlichen Teil des Jachthafens und 4 m im Bereich der Zufahrt und der Notliegeplätze der BGS-Schiffe. Die Zufahrt zum Jachthafen erfolgt über die Fahrrinne des im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen zum Auslaufkanal neu entstehenden Industriehafens (ca. 320 m). Durch eine Verrohrung zwischen Jachthafen und Auslaufkanal ist eine permanente Wasserzirkulation im Hafen vorgesehen.

Der Jachthafen kann von Sportbooten mit einer Gesamtlänge bis zu 12 m angelaufen werden. An den Stirn-Enden der beiden Schwimmstege befinden sich die Liegeplatze der Fischerboote. Die Notliegeplätze der Schiffe des BGS sind an der dem Auslaufkanal zugewandten Seite des Jachthafens vorgesehen.

Im Uferbereich soll auf der gegenwärtig als Baustelleneinrichtung für den Um- und Ausbau des Auslaufkanals genutzten Fläche (Standort des ehemaligen Jugendclubs) ein einstöckiges Gebäude mit Räumen für den Hafenmeister und der notwendigen Anzahl von Sanitäreinrichtungen (Toiletten. Waschraume, Duschen, usw.) errichtet werden. Die Ufer- und Molenbereiche sind mit Kraftfahrzeugen über eine vorhandene Zufahrt bzw. über im B-Plan der Gemeinde Lubmin ausgewiesene Zuwegungen erreichbar. Parkflächen sind im Bereich des Jachthafens nicht vorgesehen. Als Parkmöglichkeiten können bestehende Parkplätze an der Zufahrt zum Touristenstrand genutzt werden.

Mit den Ausbauarbeiten zum Jachthafen ist bereits begonnen worden. Das Hafenbecken und der dazugehörige Zaun werden vom Zweckverband Freesendorf finanziert, die Einbauten, wie Stege und Infrastruktur hingegen sollen vom zukünftigen Betreiber gestellt werden.

## 3.2.4 Verkehrsplanung

Wie im parallel erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan dargestellt soll die innerörtliche Verkehrssituation in Lubmin durch folgende Maßnahmen verbessert werden:

- Tempo 30 auch ohne Vorschriften und Schilder aus den örtlichen Gegebenheiten heraus durch schmale Fahrbahnbereiche und Einengungen.
- Gezielte Ausbildung von Mischverkehrsflächen, um die gegenseitige Rücksicht von allen Verkehrteilnehmern zu fördern.
- Bezahlbare Straßen durch Reduzierung der Befestigungen auf das notwendige Mindestmaß.
- Einführung eines hierarchischen Verkehrsystems Verkehrssystem mit Anlieger- bzw. Wohnwegen, Anliegerstraßen, Sammelstraßen, Hauptsammelstraßen und der Hauptverkehrsstraße Wusterhusener Straße zur verbesserten Erkennbarkeit der Erschließung und zur Bündelung des Verkehrs.
- Abfangen insbesondere des Besucherverkehrs durch Tagesgäste bereits an der Wusterhusener Straße mit ausreichenden Parkmöglichkeiten und dem Angebot der Fußgängerzone durch die Waldstraße bis an den Strand.
- Besser erkennbare Erschließung des Alten Dorfes durch Ausbau einer Hauptsammelerschließung über Lange Straße, Schulstraße, Hafenstraße und Altes Dorf mit Ausbaubreite, die nicht mehr als 30km/h zulässt, damit Attraktivitätserhöhung des gesamten Bereiches durch bessere Erreichbarkeit.
- Verkehrsberuhigung und Temporeduzierung durch die Freigabe der bisher als Einbahnstraßen fungierenden Seestraße, Dünenstraße und Villenstraße, um durch die daraus resultierende Verengung nicht mehr als 30 km/h zu ermöglichen. Insbesondere dient diesem Konzept die Nutzung der relativ engen Straße zum Meer, die gleich eingangs ein solches Ventil bei der Erreichbarkeit der strandnahen Bereiche darstellt.
- Konzentration der öffentlichen Parkplätze des innerörtlichen Bedarfes längs der Freester Straße, um auch die Verkehrsbelastung durch längerfristige Besucher und Einheimische in den strandnahen Bereichen reduzieren zu können.
- Ausbildung der Waldstraße als Hauptfußwegachse (Boulevard) vom Zentrum zur Seebrücke.

Das bereits erwähnte hierarchische Verkehrssystem gemäß den Vorgaben der RAS (Richtlinie zur Anlage von Straßen) ist mehr inhaltlich ordnend zu verstehen, da die Verkehrsbelastungen in Lubmin die dort angegebenen Werte z. B. für Sammelstraßen längst nicht erreichen. In der Rahmenplanung wurde daher bei der Festsetzung der Regelquerschnitte der jeweils niedrigere vorgeschlagen, so ist der Schnitt für eine Hauptsammelstraße in Lubmin mit 4m Fahrbahnbreite + 1,50m Fußwegrandstreifen und Ausweichspur entsprechend dem Typ Anliegerstraße (AS 3) in Freizeitwohngebieten. Er entspricht mit seiner angestrebten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und einer zulässigen Belastung bis zu 120 Kfz pro Spitzenstunde aber durchaus den Anforderungen, die in Lubmin gestellt werden.

Ansonsten entspricht der dargestellte Ausbaugrad bereits dem Bestand. In der Freester Straße-Ost wird im Bereich bis zur Seestraße der Bestand nur durch einen Fußweg auf der Nordseite und den Europäischen Fernradwanderweg auf der Südseite ergänzt, der auf Grund des Grundstückszuschnittes allerdings im Bereich der Kirchengrundstücke den Entfall des vorhandenen Entwässerungsgrabens und die Verlegung einer unterirdischen Dränage erforderlich macht. Hier können auf der Nordseite in Senkrechtanordnung erhebliche Stellplätze für den allgemeinen Bedarf geschaffen werden.

Die dargestellten Sammelstraßen lassen ein absolutes Minimum von 4,50 m Gesamtbreite in Teilbereichen zu. Ansonsten werden die reinen Fahrspuren auf 4,00 bzw. 3,00 m beschränkt mit teilbefestigten Ausweichstreifen von 1,50 m bzw. 1,75 m und einem generellen Ausbau als Mischverkehrsflächen zur Temporeduzierung.

Die Anliegerstraßen, die sich heute meistens als Sandwege mit Betonplattenbelag darstellen, könnten im Rahmen der Befestigung eigentlich auf einen Fußweg reduziert werden, der Spaziergängern, Behinderten und Kinderwagennutzern ausreichend Gehkomfort bietet. Der Fahrbahnunterbau sollte allerdings den jeweiligen Belastungen angepasst werden, so dass sich heute folgende Zustände, wie das Einsinken von Kraftfahrzeugen in sommerlich weichem Sand nicht wiederholen können.

Die äußere Anbindung des Kernkraftwerksgeländes ist von Lubminer Seite her als ausreichend zu bezeichnen. Richtung Norden ist der Ausbau der Landesstraße L 262 inklusive eine Umgehung des Ortes Spandowerhagen und K OVP 23 nach Information des Straßenbauamtes Stralsund vom 24.06.03 langfristig nach 2007 geplant. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Kreuzungspunkt L262 zur Verbindungsstraße nach Wusterhusen und zum Ortseingang Lubmin nicht ausreichend gesichert ist, jahrelange Bestrebungen der Gemeinde eine Ampelanlage, einen Kreisverkehr oder wenigstens Übergangshilfen in Form von Verkehrsinseln einzurichten, sind von Straßenverkehrsamt Stralsund nicht positiv aufgenommen worden. Hier kreuzen der gewerbliche Verkehr vom Energiestandort mit dem zweiseitigen Schülerverkehr zwischen Lubmin(Haupt- und Realschule) und Wusterhusen (Grundschule).

Durch die geplanten gewerblichen Bauflächen wird dieses Problem noch verstärkt und sind Konflikte aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens für die Wohn- und Mischgebiete direkt an der L 262 (Lubmin und Vierow) nicht auszuschließen. Insbesondere ergeben sich daraus auch hier für die Anwohner keine Gesundheitsgefahren oder unzumutbaren Wohnverhältnisse. Losgelöst von der vorliegenden Planung und in deren Rahmen auch nicht festsetzbar, wird eingeschätzt, dass das Lärmminderungspotential mit der Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h (theoretischer Ansatz dieses Gutachtens) auf 50 km/h für eine gegebenenfalls längere Strecke zu einer deutlich feststellbaren Minderung der Geräuschimmissionen führt. Im Flächenutzungsplan ist im Bereich der Ortslage Lubmin entlang der Landestraße ein Wall bzw. eine 50 m breite Zone mit der Signaturumgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt, östlich der Ortseinmündung ist dies durch den Bebauungsplan Nr. 1 bereits planungsrechtlich gesichert, im Bereich der gewerblichen Baufläche bzw. im Bereich der westlichen Ortserweiterung ist dies für die verbindliche Bauleitplanung vorgesehen. Für den dazwischenliegenden Bereich ist erst langfristig eine Realisierung vorgesehen.

Für Ortslagen weiterer Entfernung von der L 262 (insbesondere Wusterhusen, Kräpelin, Klein Ernsthof, Stilow) können erhebliche verkehrliche Belastungen, die im Rahmen der Bauleitplanung derzeit einer besonderen Lösung zugeführt werden müssten, hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Auch für die Orte Brünzow, Kemnitz, Friedrichshagen und die Hansestadt Greifswald sind erhebliche Belastungen aufgrund der Bauleitplanung (geplante Industriegebiete), die einer besonderen städtebaulichen Lösung zugeführt werden müssten, nicht zu erwarten.[11]

## 3.3 Bevölkerung

### 3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Lubmin hat derzeit 1.936 Einwohner (Stand 07.01.03). Sie liegt im Amtsbereich Lubmin. In nebenstehender Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre dargestellt. Hier zeigt sich, dass auch die Gemeinde Lubmin mit der Wende einen starken Einbruch der Einwohnerzahl verzeichnen musste. Hinzu kamen berufsbedingte Abwanderungen, die aus der Stillegung des Kernkraftwerkes herrühren. Nicht erfasst in dieser Tabelle ist die Vielzahl von Nebenbewohnern, die in Lubmin einen zweiten Wohnsitz haben. Der Zuwachs seit 1992 rührt insbesondere von der verstärkten Neubautätigkeit im Einfamilienhaussektor her, die sich auf den Flächen des Waldbereiches und im B-Plan Gebiet Nr. 1

[11] vergl. Begründung zum 2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 1 Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide", Zweckverband Lubminer Heide, 2002

vollziehen.

### 3.3.2 Bevölkerungsstruktur

Die Alterspyramide zeigt den typischen Einbruch der neuen Bundesländer bei der Altersgruppe der Vorschulkinder. Eine weitere abwanderungsbedingte Schwachstelle weist die Gruppe der 18-24 jährigen auf, wahrscheinlich da es in Lubmin selbst kein ausreichendes Ausbildungsangebot für diese Alterskategorie gibt. Atypisch in den Gruppen unter 65 Jahren ist der hohe Männeranteil, der bis zu 15 % über dem der Frauen liegt. Insgesamt lässt sich jedoch eine im Amtsvergleich verhältnismäßig gesunde Altersstruktur feststellen, die durch die verstärkte Ansiedlung junger Familien mit Kindern z.B. im Bestand oder in den B-Gebieten weiter konsolidiert werden kann.

**FNP Gemeinde Lubmin**

Bevölkerungsentwicklung

| Jahr | Männlich | Weiblich | Gesamt | Abw. z. Vorjahr |
|---|---|---|---|---|
| 1989 | 907 | 797 | 1704 | |
| 1992 | 650 | 687 | 1337 | -22% |
| 1995 | 755 | 767 | 1522 | 14% |
| 1996 | 798 | | 1607 | 6% |
| 1998 | | | | 9% |
| 2001 | 945 | 953 | 1808 | 0% |
| 2002 | 959 | 977 | 1936 | 3% |
| 2010 | | | 907 | 19% |

**FNP Gemeinde Lubmin**

Bevölkerung in Altersgruppen - Stand 07.01.2003

| Altersgruppe | Männlich | Weiblich | Gesamt | in % | Gruppe in % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-6 | 27 | 24 | 51 | | |
| 7-10 | 23 | 19 | 42 | 2% | 15% |
| 11-16 | 59 | 56 | 115 | 6% | |
| 17-19 | 42 | 38 | 80 | 4% | |
| 20-30 | 113 | 108 | 221 | 11% | 34% |
| 31-45 | 229 | 222 | 451 | 23% | |
| 46-60 | 225 | 206 | 431 | 21% | 51% |
| >61 | 221 | 295 | 516 | 30% | |
| Summe | 959 | 977 | 1936 | 100% | 100% |

Wachstum hochgerechnet von 1995 29

### *Das Amt Lubmin in der „demographischen Wende"*

Um die Unwägbarkeiten eine gemeindebezogenen Betrachtung etwas zu relativieren, ist für die Betrachtung der größere Zusammenhang von Bedeutung. Im Integrierten regionalen Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden" ist eine umfangreiche demographische Untersuchung durch populus et regio erfolgt.

„Die politische Veränderung 1989/1990 brachten für alle Gemeinden im Land Mecklenburg-Vorpommern auch eine „demographische Wende". Die massenhaften Abwanderungen von 1989 bis 1992 vollzogen sich hier sogar etwas intensiver als an Standorten in anderen Regionen, denn die meisten wichtigen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft schrumpften auf 10-20 % oder wurden vollständig aufgelöst. Daran schlossen sich an:

- Abwanderungen aus den Landgemeinden etwa auf dem inhaltlichen Niveau der Region vor der Wende, d. h. selektiv nach Alter, Qualifikation und Geschlecht,
- Abwanderung der an das KKW gewerblich gebundenen „Männerüberschüsse",
- Stadt-Umland-Wanderungen (für das Amtsgebiet durch die exponierte Lage der Ortslage Lubmin zeitweilig von besonderer Bedeutung),
- radikale Verringerung der durchschnittlichen Kinderzahl je Frau auf unter 1,0!

In der Summe kann diese Entwicklung durchaus mit dem in der Literatur verwendeten Begriff der „Demographischen Implosion" beschrieben werden. Unter der Oberfläche der statistischen Eckwerte findet eine radikale Veränderung der Bevölkerungsstruktur zunächst nach Alter und Geschlecht statt, die sich insbesondere in einer weiteren Verringerung der durchschnittlichen Familiengrößen niederschlägt.

Die meisten Standorte des Amtsbereiches gehören allerdings zu den „Gewinnern" der demographischen „Umschichtung", profitieren insbesondere von Zuzügen aus der Stadt Greifswald. So ist bemerkenswert, dass die Bevölkerungsentwicklung des Amtsbereichs in der Gesamtbilanz – entgegen dem Landestrend – bislang durch Zuwachs gekennzeichnet war und sogar die Werte von 1971 übertrifft:

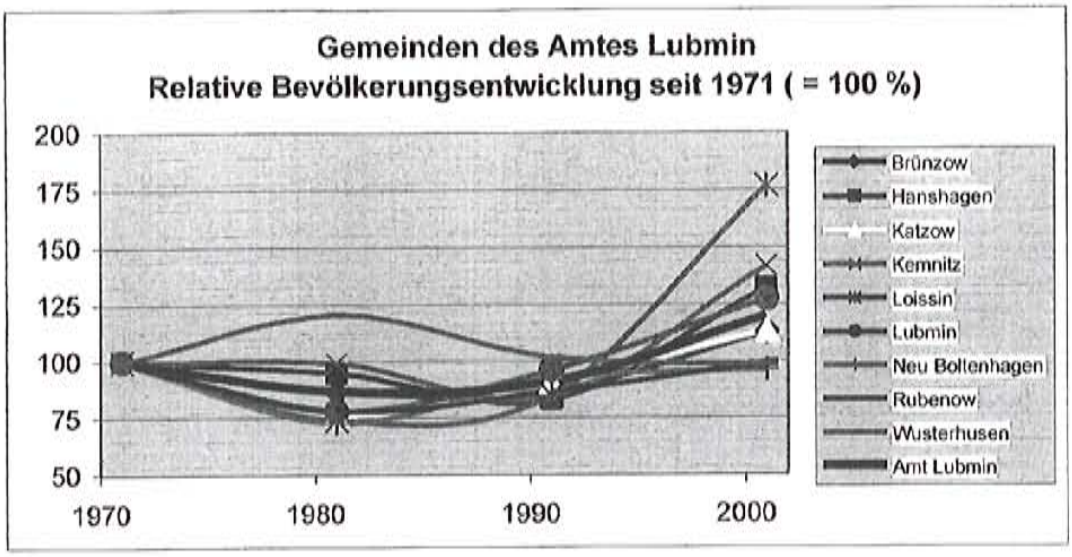



*Abb. 10 – Relative Bevölkerungsentwicklung seit 1971*

*Der vereinigte „Lebensbaum" der Gemeinden des Amtes Lubmin widerspiegelt die Veränderungen im wahrsten Sinne des Wortes „augenfällig":*

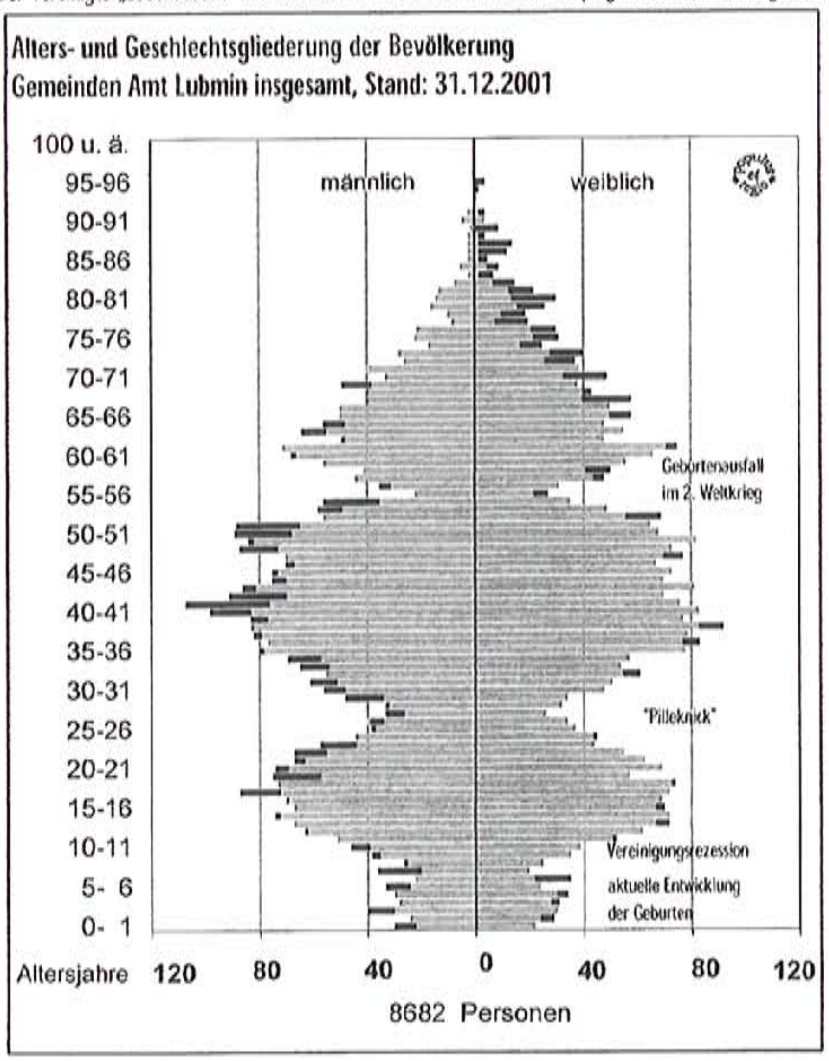



*Abb. 11 – Alters- und Geschlechtsgliederung Amt Lubmin 2001 (Lebensbaum)*

Diese Alters- und Geschlechtsstruktur der Bevölkerung im Amt Lubmin ist neben der radikalen Abwanderung vor und um 1989/90 herum von Zuzügen getragen, die ebenso eindeutig als Segregation einzustufen sind, wie die Abwanderungen stark selektiv. Somit überlagern sich momentan zwei migrationelle Bewegungen, wobei in fast jedem Lebensalter der Zuzug den Wegzug dominiert:

Das Integral zwischen beiden Kurven ist der Wanderungsgewinn, der in folgenden Punkten besonders bemerkenswert ist:

- Die Altersverteilung des Wegzugs ist nahezu identisch mit der inhaltsgleichen Kurve der Region und des Landes. Hier laufen also die alten Prozesse ungestört weiter ab.
- Beim Zuzug dominieren jene Altersgruppen, die bereits eine gewisse Stufe in der beruflichen Karriere erreicht haben und als „gut situiert" anzusehen sind. Sie führen als „Mantelbevölkerung" eine bemerkenswerte Anzahl Kinder mit.

Unter den mitgewanderten Kindern sind nach dem Lebensalter viele, die sich nach Erlangung der Volljährigkeit wieder relativ schnell in die Stadt absetzen

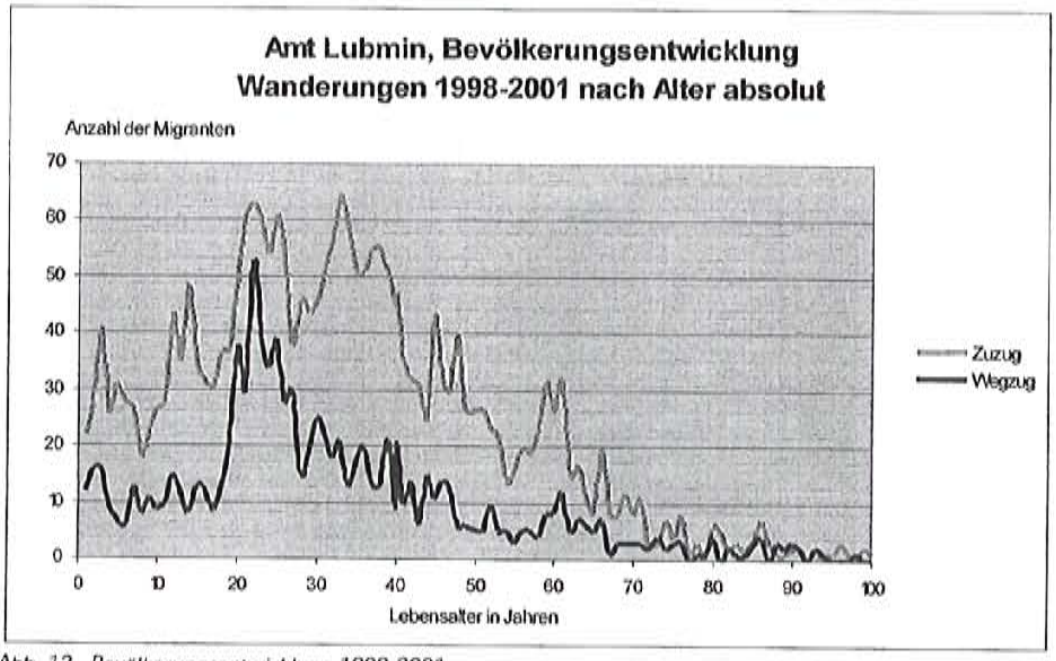



*Abb. 12– Bevölkerungsentwicklung 1998-2001*

Von besonderer Bedeutung ist die Gruppe jener, die gerade in das Seniorenalter wechseln. Sie ist nicht nur hinsichtlich ihrer Anzahl signifikant, sondern auch als soziale Gruppe. Sie sind besonders gut situiert, so dass zu erwarten ist, die richtige Integration vorausgesetzt, dass damit ein für den Raum wichtiges kulturelles Potential zugezogen ist, das mit Sicherheit „bis zum Schluss" bleiben wird.[12]

## *Prognose für den Amtsbereich aus dem Integrierten regionalen Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002*

Für die Prognose ist ebenfalls die Betrachtung des Amtsbereiches von Bedeutung. Hier sind im o.g. Entwicklungskonzept verschiedene Modelle betrachtet worden.

„Grundlagen und Annahmen zur Bevölkerungsprognose bis 2015

Die Bevölkerungsprognose erfolgte in mehreren Szenarien. Sie unterscheiden sich

1. nach der Altersbeteilung der Migranten,

[12] URBAN Planungsgemeinschaft mit populus et regio, Integriertes regionales Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002

2. nach der Entwicklung des Wanderungsvolumens sowie
3. nach den Annahmen zur Entwicklung der Fruchtbarkeit.

Die Annahmen zur Sterblichkeit sind für alle Szenarien gleich:

4. Zunahme der Lebenserwartung bis 2015 auf den heutigen BRD-Mittelwert.

Die Eingangsszenarien haben eine „didaktische" Funktion, d. h. sie verdeutlichen, worin die Wirkung der natürlichen Bevölkerungsbewegung ohne Migration besteht und welche Entwicklung die Gemeinden des Amtes nehmen würden, wenn die Zuwanderung der vergangenen vier Jahre fortgeschrieben werden würde. Erst in einem zweiten Schritt wird eine planungsrelevante Prognose erstellt.

### *Ergebnisse der Bevölkerungsprognose bis 2015 aus dem Integrierten regionalen Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002*

Die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Szenarien liegt nach Einwohnerzahlen und ausgewählten Altersgruppen in Dateien in Standardformaten (MS-Excel) nach Bedarf absolut bzw. relativ vor. Für jedes Szenario und jedes Jahr liegt eine vollständige Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung vor. Für die wesentlichen Entwicklungshorizonte (Fortschreibung: 2005; Planung: 2010; Prognose: 2015) werden Eckdaten ausgewiesen (Lebensbaum-Vignetten in 5-Jahres-Kohorten.

Abschließend erfolgt eine bewertende Interpretation der Prognosen in Zeitschnitten nach Szenarien.

Folgende Ausgangswerte liegen den Wanderungsmodellen für die *Bevölkerungsprognose des Amtes Lubmin* zugrunde (Mittelwerte der Jahre 1998 bis 2001):

- Zuzug männlich: 6,56 %
- Zuzug weiblich: 6,18 %
- Wegzug männlich: 3,90 %
- Wegzug weiblich: 3,84 %

Daraus leiten sich folgende Grundmodelle ab:

1. Modell „**Natürliche Entwicklung** (ohne Binnenwanderung)";
2. Modell „**Prozesskonstante Entwicklung**, rückläufig".

Nach Rücksprache erfolgt die Berechnung für das

3. Modell „**Realistische Entwicklung**", bei dem eine Anpassung an die migrationellen Rahmenbedingungen der Region erfolgt.

Die Ergebnisse werden in „Lebensbäumen" in 5-Jahres-Kohorten wiedergegeben. Dem Ausgangsjahr 2001 folgen die Zeitschnitte 2005 (Fortschreibung), 2010 (Planungshorizont), 2015 (Prognosehorizont) und später bei Bedarf 2020 (Projektionshorizont).

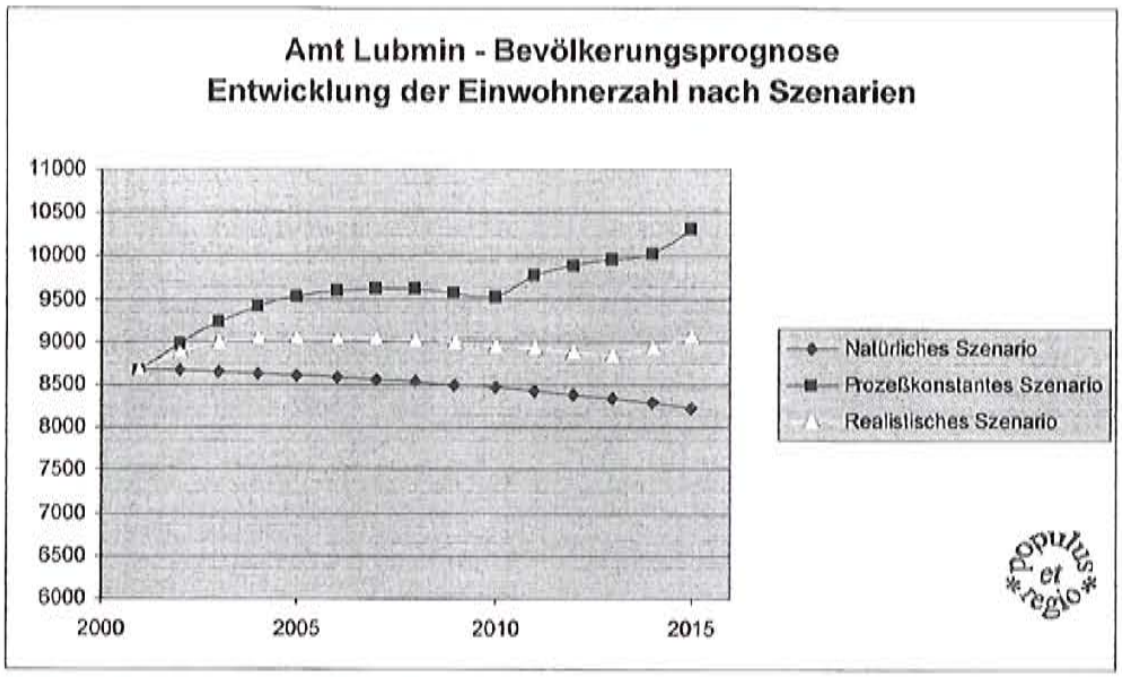



*Abb. 24 – Bevölkerungsprognose Entwicklung der Einwohnerzahl nach Szenarien*

Die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen werden nach den Ansprüchen an die vorzuhaltende Infrastruktur differenziert ausgewiesen. Dabei wird auf die „klassische" Unterscheidung von Kinderkrippe (1.-3. Lebensjahr), Kindergarten (4.-6. Lebensjahr) und Schulalter (7.-16. Lebensjahr) zurück gegriffen.

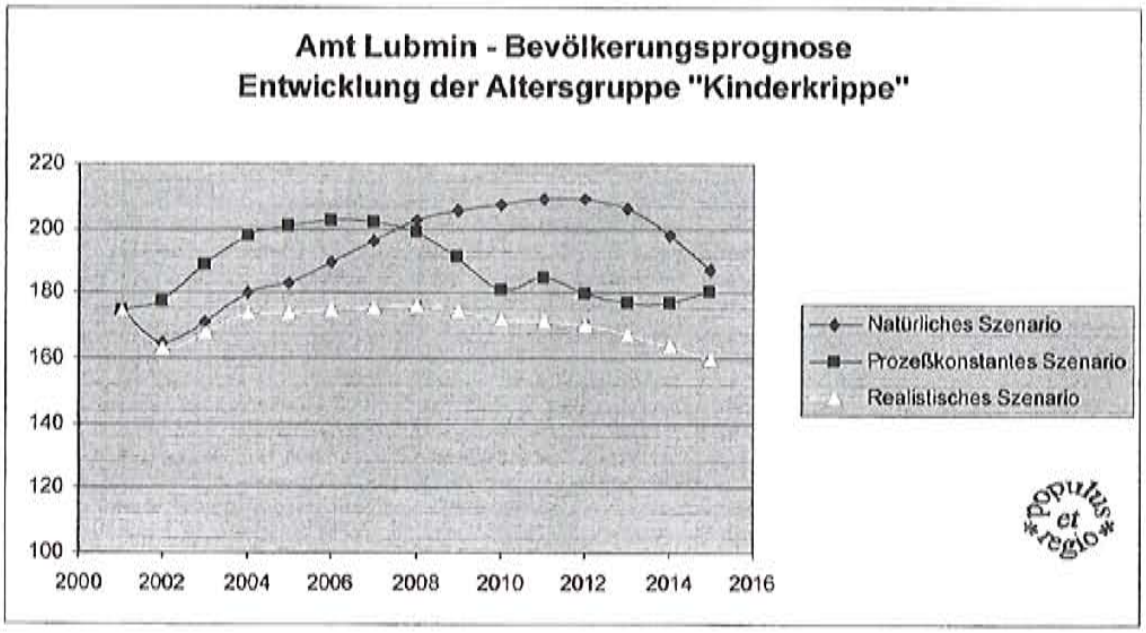



*Abb. 25 – Bevölkerungsprognose Entwicklung der Altersgruppe „Kinderkrippe"*

Die jüngste Altersgruppe widerspiegelt insbesondere die Anzahl der Frauen im fertilen Alter. Dabei wirkt sich der „ausgefranste" Lebensbaum sehr stark segmentierend auf den Kurvenverlauf aus. Beachte: Alle drei Szenarien rechnen mit der selben altersspezifischen Fruchtbarkeit!

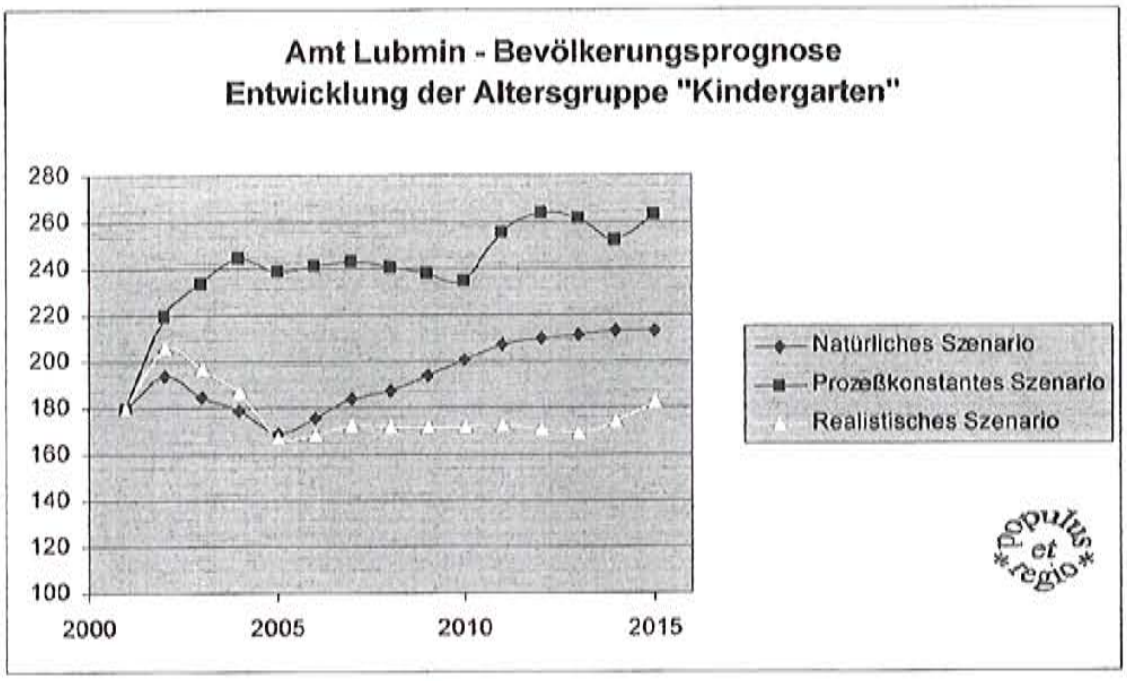



*Abb. 26 – Bevölkerungsprognose Entwicklung der Altersgruppe „Kindergarten"*

Im Schulalter ist die langfristige Orientierung auf etwa 700 zu versorgende Kinder und Jugendliche ab etwa 2008 außerordentlich realistisch.

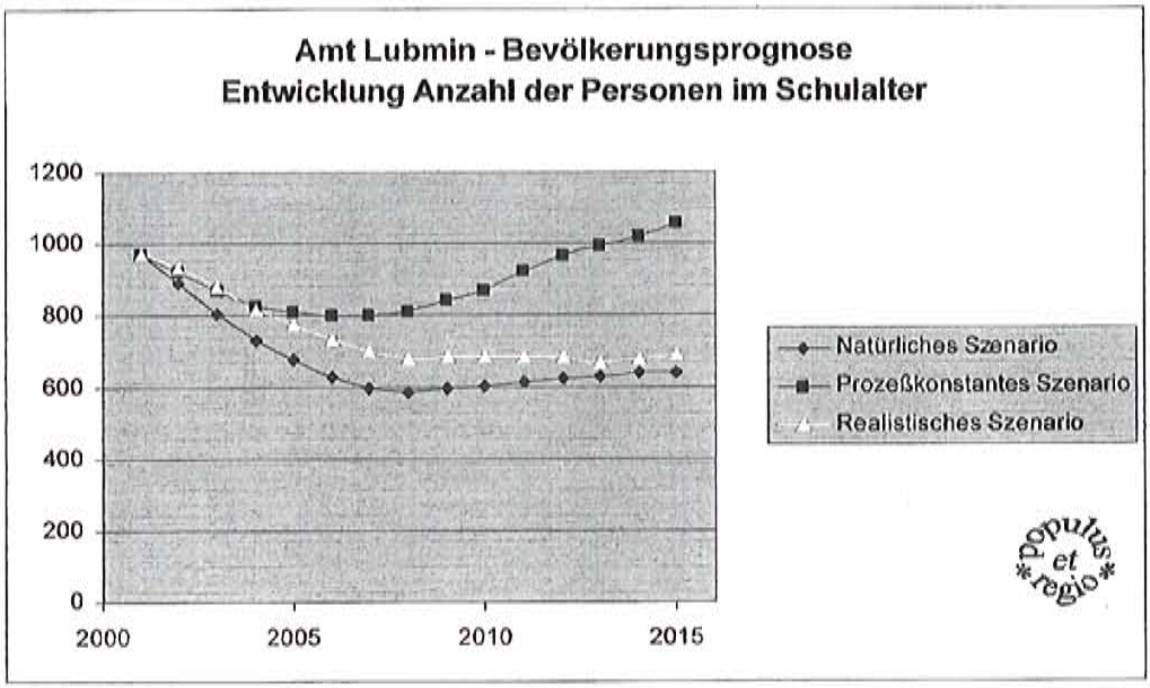



*Abb. 27 – Bevölkerungsprognose Entwicklung Anzahl Personen im Schulalter*

Im höheren Alter nähern sich „Realistisches" und „Natürliches" Szenario immer stärker an, was insbesondere den Annahmen des „Prozesskonstanten" folgt, dass der Zuzug ungebremst anhält. Realistisch ist auf jeden Fall die Annahme, dass die Anzahl der Senioren im Jahre 2006 die 1500 und 2009 die 1600 überstiegen haben wird. Die dann erreichten Strukturen in der Altersgliederung werden für mindesten 2 Generationen (bis zu 60 Jahre) dominant bleiben.

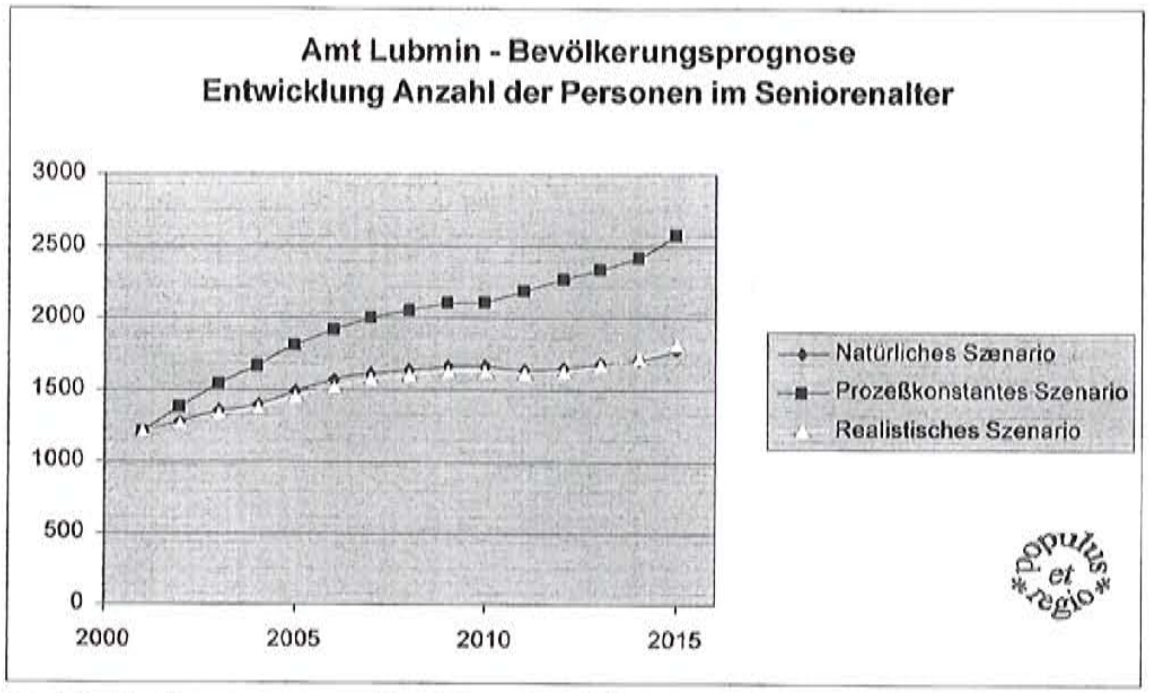
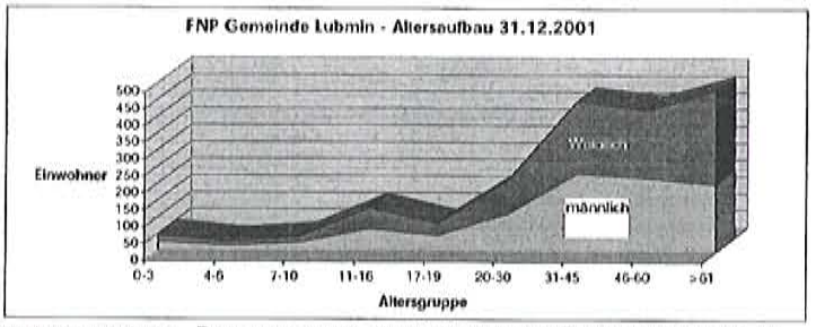



Abb. 28 – Bevölkerungsprognose Entwicklung Anzahl Personen im Seniorenalter[13]

### 3.3.3 Bezüge zu den Wohneinheiten im Flächennutzungsplan Lubmin




Die aus den derzeit im FNP ausgewiesenen wohnbaulichen Entwicklungsflächen stammenden möglichen 300 WE würden bei Zugrundelegen einer Einwohnerzahl von 2,3 Einwohnern/WE zu einer absoluten Zunahme von 690 Einwohnern führen. Dies entspricht einer nominellen Zunahme von 43 % bezogen auf die Zahlen von 1995. Da sich langfristig aber die Einwohnerdichte/Wohneinheit von derzeit ca. 2,5 weiter verringern wird Bundesdurchschnitt zur Zeit ca. 2,3 Einwohner/WE entsteht nur durch das Halten der Bevölkerungszahl ein Bedarf an Wohnflächen, da der altersbedingte Verlust angesichts der sehr niedrigen Geburtenzahlen seit der Wende nur durch Zuzug gewährleistet werden konnte. Es ist also bereits ein erheblicher Zuwanderungsgewinn erreicht, der weiterhin stark davon abhängig ist ob auf dem Gelände des Kraftwerkes in absehbarer Zeit eine attraktive Nachnutzung möglich ist, die auch über die Beendigung des Rückbaus hinaus die derzeitige Höhe von ca. 1800 Arbeitsplätzen auf dem Gelände erhält oder möglichst sogar erhöht. Von heute aus betrachtet wird die Gemeinde weiterhin einen geringen Zuwachs haben, wie auch der Amtsbereich. Der Strukturwandel der Bevölkerung hat jedoch zur Folge, dass überwiegend ältere Bewohner im Seebad wohnen und die Zahl der Kinder etwa gleichbleibend und die der Jugendlichen rückläufig sein werden. Daher sind bezogen ausgehend von den bereits erschlossenen oder genehmigten Wohngebieten keine von heute aus betrachteten neuen Wohngebiete im Flächennutzungsplan dargestellt. Außerdem werden die noch nicht erschlossenen

[13] URBAN Planungsgemeinschaft mit populus et regio, Integriertes regionales Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002

Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht mehr dargestellt, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan ist vorgesehen.

## 3.4 Siedlung

### 3.4.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Lubmin bestand ursprünglich aus 2 Ortsteilen, dem Seebad Lubmin und dem wesentlich kleineren Ortsteil Freesendorf auf dem Gelände des heutigen Auslaufkanals.

#### *Lubmin*

Die Ortslage Lubmin besteht aus 3 geschichtlich gewachsenen Teilen. Neben der landwirtschaftlichen Siedlung, die sich um den Dorfplatz an der heutigen Kreuzung Freester Straße/Altes Dorf und nördlich gelegene Schafschwemme entwickelt hatte entstand wahrscheinlich im 19. Jahrhundert eine Fischersiedlung, die sich im Bereich der Hafenstraßen und Langen Straße entwickelte. Im Schnittpunkt beider Siedlungen liegt heute noch der Dorfanger zwischen Hafenstraße und Schulstraße. In den 60iger Jahren des vorigen Jahrhunderts kamen die ersten Badegäste nach Lubmin, was daher 1886 zum Seebad erklärt wurde. In der Folge entwickelte sich über eine großzügige Parzellierung der Heide- und Waldbereiche im Osten des Alten Dorfes eine bescheidene Seebadstruktur mit einigen Villenbauten entlang der heutigen Villenstraße und Dünenstraße. Dieser Bereich unter den Kiefern ist bis heute der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung geblieben. Im Zuge des Baus des Kernkraftwerkes entstand zum Sportplatz hin eine relativ umfangreiche Eigenheimsiedlung, die man schon fast als 4. Ortsteil bezeichnen könnte. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist es daher diese 4 Ortsteile, die sich eigentlich alle im Bereich um den ehemaligen Kleinbahnhof berühren durch die Schaffung eines neuen Zentrums um einen Platz herum zusammen zu binden, der den Auftakt der Waldstraße als Promenade zur Seebrücke hin darstellt. Daneben entwickelte sich zu DDR-Zeiten aber eine großflächige Bungalowsiedlung nach Osten in den Wald hinein, die das bauliche Bild immer noch weitgehend bestimmt, heute aber unter starkem Umwandlungsdruck in Richtung Dauerwohnen stehen.

#### *Freesendorf*

Der Name deutet darauf hin, dass die ersten Ansiedler wohl aus Friesland stammten, jedoch ist von dem mittelalterlichen Dorf, das bereits im 14. Jahrhundert m Besitz der Stadt Greifswald war und 1597 aus vier Kossatengehöften bestand, nichts mehr erhalten. Es wurde im Dreißigjährigen Krieg vollständig zerstört. Zur Zeit der schwedischen Landesvermessung 1694 waren die vier Anwesen wieder aufgebaut.

Für die Bewohner von Freesendorf spielte seit jeher die Fischerei eine wichtige Rolle neben der landwirtschaftlichen Betätigung auf dem nur geringwertigen Sandboden. Die Freesendorfer befischten sowohl den Greifswalder Bodden hier hatten sie sogar bessere Fischgründe auf der nach Nordosten zum Struck hin breiteren Schorre als die Lubminer - als auch den Freesendorfer See. Allerdings litt der Ort selbst häufig unter der Gewalt der Sturmfluten. So wurden 1904 zwei der drei damals noch vorhandenen Gehöfte zerstört, von denen nur eines dicht am Waldrand wieder aufgebaut worden ist. Auch die Sturmflut von 1949 nahm viel Land weg, so dass kurz danach ein weiteres der Freesendorfer Gehöfte abgebrochen werden musste. Es wurde erheblich weiter landeinwärts durch ein kleineres Einfamilienhaus ersetzt. In den 50er Jahren wählte man die weilerartige Siedlung als Standort für Betriebs- und Kinderferienlager, welche von Lubmin her weiter nach Nordosten in das bisher wenig erschlossene Gebiet vordrangen. Durch die Sommerhausbebauung längs des Lubminer Strandes sowie durch den Zeltplatz Lubmin wurde Freesendorf in immer stärkerem Maße an den benachbarten größeren Erholungsort angegliedert.

Diese Entwicklung hatte jedoch ein Ende, als gemäß den Vereinbarungen der RGW-Staaten und einem Beschluss der Regierung der DDR in der Umgebung ein für die Volkswirtschaft der gesamten Republik wichtiges Werk seinen Standort hier fand: das Kernkraftwerk Nord.

### *Kernkraftwerk*

1967 begann man 22 Kilometer von Greifswald entfernt, nahe der Gemeinde Lubmin, direkt am Greifswalder Bodden mit dem Bau des Volkseigenen Kombinates Kernkraftwerke "Bruno Leuschner" Greifswald, in dem Reaktorblöcke sowjetischen Typs eingesetzt wurden. Seit 1973 gingen die KKW-Blöcke 1 bis 4 nacheinander ans Netz.

Durch den Einigungsvertrag ging das KKW 1990 in den Besitz der Treuhandanstalt Berlin über, seit 2000 ist das Bundesfinanzministerium in Berlin alleiniger Eigentümer. Aufgrund des Betriebsalters der Blöcke und der Tatsache, dass die Anlagen konzeptionell nicht den westlichen Sicherheitsstandards entsprachen, wurde die Stromproduktion (Block 1 bis 4) Ende 1990 eingestellt. Block 5 befand sich zu diesem Zeitpunkt im Probebetrieb, die Blöcke 6 bis 8 in unterschiedlichen Ausbaustufen. Bis 2009 sollen die radioaktiven Stoffe aus der Anlage ausgebaut und in das am Standort errichtete Zwischenlager (ZLN) verbracht werden, bis ein Endlager seinen Betrieb aufnimmt. Mit der Demontage der Anlage sind ca. 1200 Mitarbeiter am Standort beschäftigt, die Beschäftigtenzahl wird entsprechend dem Demontagefortschritt kontinuierlich abnehmen. EWN ist ein 100%iger Zuwendungsempfänger des Bundes, d. h. die Demontage wird vollständig aus Steuermitteln finanziert. Durch Privatisierungen und Neuansiedlungen sind am Standort zwischenzeitlich ca. 500 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden.

## 3.4.2 Historische Entwicklung und Denkmalpflege

Die Region war bereits in der Bronzezeit (3.-1. Jh. v. Chr.) wenn auch nur schwach besiedelt, wie vier Hügelgräber in der Gemeinde Neu-Boltenhagen im Amtsbereich Lubmin noch heute bezeugen. Seit etwa dem 7. Jahrhundert slawisch besiedelt, brachte das 13. Jahrhundert einen entscheidenden Wandel des Siedlungsbildes durch die Umformung slawischer Strukturen in ein mittelalterliches Ortsnetz, wie es vom geistigen und weltlichen Regionalzentrum Greifswald beherrscht wurde. Die Ursprünge Lubmins, 1273 erstmalig im Besitz des Klosters Eldena als „Lubemyn" (slawisch: „Ort des Luboma") erwähnt und zwischenzeitlich im 17. Jahrhundert sogar in schwedischen Privatbesitz (Feldmarschall Wrangel), liegen im Bereich des alten Dorfes. Im 19. Jahrhundert vollzog sich ein tiefgreifender Strukturwandel im ländlichen Bereich, begünstigt durch die Aufhebung der Leibeigenschaft 1815 durch Preußen und die kurz danach einsetzende industrielle Revolution, die der feudalen Landwirtschaft zeitweise hohe Gewinne bescherte, wie die Bauten vieler Herrensitze aus dieser Zeit bezeugen. In der Zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entdeckte die im Zuge dieser Entwicklung wohlhabend gewordene Bürgerschaft das Badewesen. In den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts kamen die ersten Badegäste nach Lubmin, 1886 wurde es zum Seebad erklärt.

Die Lage Lubmins zwischen den großen Ferieninseln Rügen und Usedom sowie den ehemaligen Hansestädten Greifswald und Wolgast mit der unverwechselbaren Charakteristik seiner baulichen Struktur zwischen Dünenzone und Kiefernwald war Ziel einer touristischen Entwicklung, die allerdings nie das Ausmaß z.B. der „Kaiserbäder" Usedoms erreichte. Sie wurde begünstigt durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung (1893 Anschluss an die Chaussee Greifswald-Wolgast, 1898 Eröffnung der Kleinbahnlinie über Lubmin nach Wolgast).

1906 entstand das „Kurhaus Beugs-Hotel" das heutige „Haus am Meer" als eines der ersten größeren Hotels. 1907 das heutige Eisenbahnerheim. Die Ansätze der Seebäder-Architektur der Jahrhundertwende, die besonders im Bereich um Villenstraße, Waldstraße und Dünenstraße angesiedelt sind, wurden allerdings nach einer entscheidenden Zäsur durch den ersten Weltkrieg nurmehr bescheidener fortgeführt. Der wirtschaftlichen Not der Fischer in Lubmin und Freest suchte die Greifswalder Kreisverwaltung 1928 mit der Einführung des Fischerteppichknüpfens zu begegnen, die in den Familien in Heimarbeit hergestellt wurden. Diese Tradition wurde in den 50er Jahren durch die Gründung der Produktionsgenossenschaft des Handwerks „Volkskunst an der Ostsee" wiederbelebt.

An öffentlichen Infrastrukturanlagen entstanden 1895 das Warmbad, in dem man in angewärmtem Meerwasser Bäder nehmen konnte, sowie die getrennt voneinander angelegten Badeanstalten für Da-

men und Herren. 1928 entstand der 245 m lange Vorläufer der heutigen Seebrücke, 1933 die Strandpromenade. Spätestens aber seit Ende der 30er Jahre stagnierte die bauliche Entwicklung in Folge der Weltwirtschaftskrise.

Nach dem zweiten Weltkrieg, den der Ort fast schadenfrei überstand, wurden die bestehenden Hotels und Pensionen zu Ferienheimen des Gewerkschaftsbundes (FDGB) oder betrieblichen Erholungsheimen umgenutzt. 1946 ging man bereits wieder an die Eröffnung der Badesaison. Daneben wurden einige neue Anlagen erstellt (siehe „Vineta", „Dünenhaus"), die aber baulich einfachst gehalten wurden („Barackenbauweise").

Bauliche Relikte aus dieser Blütezeit des Seebades bzw. der dörflichen Strukturen sind zum Teil schon zu Vorwendezeiten sehr stark verändert worden oder aber verfallen, so dass sie heute keine historische Bedeutung mehr aufweisen. Diejenigen Objekte, die aus städtebaulichen oder in ihrer Architektur begründeten Kriterien heraus in die Denkmalliste des Landkreises Ostvorpommern aufgenommen wurden, sind in folgendem dargestellt. Diese Liste ist eine wesentliche Erweiterung der bis 1996 gültigen, die dem gegenüber ganze 9 Objekte erfasste. Hier steht eine fachliche Aufklärung der betroffenen Eigentümer über Gründe und Auswirkungen der Unterschutzstellung noch aus. Eine Überarbeitung der Liste ist derzeit geplant.

| | | |
|---|---|---|
| 1278. | Altes Dorf, | Kopfsteinpflasterstraße mit beidseitiger Feldsteintrockenmauer |
| 1279. | Altes Dorf, | Litfasssäule |
| 1281. | Freester Str. 08, | Bahnhof |
| 1284. | Dünenstr. 52, | Pension Dünenschloß |
| 1285. | Freester Str. 2/3, | Wohnhaus |
| 1286. | Freester Str. 55, | Haustür |
| 1287. | Freester Str. 56, | Wohnhaus mit Stall |
| 1288. | Hafenstr. 26, | Wohnhaus (linke Haushälfte) |
| 1289. | Kirche | |
| 1290. | Lange Str. 16, | Wohnhaus |
| 1291. | Lange Str. 29, | Wohnhaus |
| 1292. | Lange Str. 31, | ehem. Pension Schwalbe (Wohnhaus) mit hinterem Wohn-/Wirtschaftsgebäude |
| 1293. | Philosophenweg 10, | Kindererholungsheim |
| 1294. | Schulstr. 02, | Stall |
| 1295. | Seestr. 2/2a, | Villa Theodora |
| 1297. | Seestr. 05a, | Wochenendhaus (Baracke) |
| 1298. | Strandpromenade, | Reichsbahnerholungsheim |
| 1300. | Villenstr. 06, | Balkon |
| 1301. | Villenstr. 12, | Villa |

Bei Maßnahmen an Baudenkmalen ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.98 einzuhalten.

### 3.4.3 Bodendenkmalpflege

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch nachrichtliche Übernahme der durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange übermittelten Standorte in den Kartenteil und durch Ergänzung dieses Kapitels des Erläuterungsberichtes berücksichtigt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Gemeinde Lubmin Bodendenkmale bekannt.

Bei einigen der gekennzeichneten Bodendenkmale kann angesichts Ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung auch der Umgebung gemäß §1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch §7 Abs. 1b DSchG M- V) nicht zugestimmt werden. Diese Bodendenkmale sind im Planteil als nicht zu verändernde Bodendenkmale gekennzeichnet.

Bei anderen der gekennzeichneten Bodendenkmale kann deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M-V;. GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12.ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Diese Bodendenkmale sind im Planteil als Bodendenkmale gekennzeichnet.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist zu erhalten bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad; 19069 Lübstorf

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V: In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bodendenkmale sind nach §2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. (DSchG M-V)) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§2 Abs. 5 DSchG M- V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gern. § 7 Abs. 7 DSchG M- V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchGMV).

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs.1 u.2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V, Nr. 1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## 3.5 Wohnen

### 3.5.1 Wohnbauentwicklung

Aus der Abwägung der städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien in der Untersuchung der insgesamt zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen, wie sie in der Anlage unter 5.1 Wohnbauflächen dargestellt sind, wurden im vorliegenden Entwurf zum FNP folgende Flächen in den einzelnen Ortslagen für eine konkrete Ausweisung ausgewählt. Begründet wird die Auswahl in den

jeweiligen Ortsbeschreibungen. Zur Berechnung der städtebaulichen Daten wurden folgende Annahmen getroffen:

| | | |
|---|---|---|
| Nettowohnbauland (NWBL) | ⇔ | 60 bis 85 % des Bruttowohnbaulandes (BWBL) |
| Einfamilienhäuser (EFA) | ⇔ | ca. 850 qm NWBL/WE |
| Reihenhäuser (RH) | ⇔ | ca. 350 qm NWBL/WE |
| Wohn. in Mehrfamilienh. (MEFA) | ⇔ | ca. 250 qm NWBL/WE |
| Wohneinheiten (WE) in | | |
| -Mehrfamilienhäusern (MEFA) | ⇔ | ca. 90 qm Bruttogrundrißfläche (BGF) |
| -Reihenhäusern (RH) | ⇔ | ca. 130 qm Bruttogrundrißfläche (BGF) |
| -Einfamilienhäusern (EFA) | ⇔ | ca. 170 qm Bruttogrundrißfläche (BGF) |
| 1 Haushalt | ⇔ | 1 Wohneinheit (WE) |
| Einwohner (EW) pro Haushalt | ⇔ | durchschnittlich 2,3 |

Eine umfassende Darstellung der ermittelten städtebaulichen Werte für Wohnbauflächen bietet die ne-

**FNP Gemeinde Lubmin**

Allgemeine flächenbezogene Daten

| | Ortsteil | Fläche | Einwohner | EW/qkm | ca. WE | EW/WE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Summe | Lubmin | 1.385 ha | 1888 | 136 | 640 | 3,0 |

benstehende Tabelle, die für Lubmin eine relativ hohe Einwohnerdichte von 116 Einwohnern/qkm im Vergleich zu den sonstigen Amtsgemeinden ausweist.

### 3.5.2 Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen

Der Stellung Lubmins als ländlicher Zentralort und somit regionales Versorgungszentrum entsprechend muss sich die Gemeinde im Gegensatz zu den umliegenden Ortschaften nicht auf eine Reduzierung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten auf den Eigenbedarf beschränken. Die Raumordnung hält einen Zuwachs von ca. 300 WE für noch raumverträglich. Da die nach neuestem Stand errechneten ca. 47 WE im unbeplanten Innenbereich zwar einen ungefähren Überblick über Nachverdichtungsmöglichkeiten geben, aber nicht den Regelungsmöglichkeiten eines F-Planes unterliegen, da deren Realisierung stark von der individuell sehr unterschiedlichen Verfügbarkeit abhängt, liegt die durch den F-Plan steuerbare und damit raumordnerisch bewertbare Wohnbauflächenentwicklung mit verbleibenden ca. 275 WE innerhalb des vorgegebenen Rahmens. Die Gemeinde Lubmin ist daher bestrebt, ihre weitere Entwicklung in einem ortsverträglichem Umfang schonend und erschließungsabschnittsfreundlich zu betreiben und zu steuern und die Siedlungsentwicklung in Einklang mit den natürlichen Ressourcen des Ortes, also unter wald- und umweltschonenden Gesichtspunkten, zu sehen. Es werden insgesamt 3 neue Flächen bzw. bisher unbebaute Flächen zur Wohnbauflächenentwicklung betrachtet.

**FNP Gemeinde Lubmin**

| geplante Wohnbauflächen (W) | | 31.01.2002 |
|---|---|---|
| Summe BWBL | 28,18 | ha |
| Summe NWBL | 19,43 | ha |
| Summe WE in EFA | 166 | WE |
| Summe WE in RH | 70 | WE |
| Summe WE in MEFA | 60 | WE |
| Summe WE in M-Flächen | 28 | WE |
| Summe WE Gesamt | 324 | WE |
| Einwohner (EW) pro WE | 2,3 | EW |
| Summe EW absolut | 750 | EW |
| Summe EW relativ (tatsächlich) | 300 | EW |
| Prognose 2010 | 964 | WE |
| Prognose 2010 | 76,46 | ha BWBL |

1. B-Plan Nr. 1 (lfd. Nr. 1)
   Etwas mehr die Hälfte der noch dargestellten Baugebiete sind bereits mit ca. 40 WE belegt, so dass ab 2003 42 WE realisierbar bleiben, wovon ca. 30 WE in den verbleibenden Wohngebieten liegen und 12 WE in den MI-Gebieten.

2. B-Plan Nr. 6a (lfd. Nr. 2+6)
   Als Westerweiterung Lubmins ist im Zusammenhang mit den Planungen für das Touristischen Großprojekt "Teufelstein" eine Wohnbaufläche entstanden mit einer maximalen Belegung durch Einzel- und Doppelhäuser von ca. 100 WE, deren Erschließung durch die Anbindung an die L 262 als Haupterschließung und an das Alte Dorf mittlerweile grundstücksmäßig gesichert wurde. Der Bebauungsplan ist mittlerweile rechtskräftig.
3. B-Plan Nr. 7 (lfd. Nr. 3)
   Auf einem Bruttobauland von 7 ha entsteht auf 2,82 ha Nettowohnbauland eine Siedlung für ca. 69 Wohneinheiten unter denen sich auch bis zu 36 Wohneinheiten im Mehrfamilienbereich und 6 Wohneinheiten im Reihenhausbereich befinden. Auch hier wird eine ehemals bebaute Brachfläche für die Entwicklung genutzt und im Zuge dieser Neuerschließung Altlasten beseitigt. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

**FNP Gemeinde Lubmin**

geplante Wohnbauflächen — 31.01.2002

| Bezeichnung lfd. Nr. | Name des Gebietes / Name | Ortsteil | Potential Fläche(ha) BWBL | NWBL | Nutzungsvorstellung EFA | RH | MEFA | GFZ | WE | Nutzungsvorstellung Bisher | Geplant |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B-Plan 1 | Lubmin | 14,36 | 12,21 | 76 | 4 | 0 | 0,30 | 80 | Brache | WA |
| 2+6 | B-Plan 6 a | Lubmin | 6,77 | 4,40 | 40 | 60 | 0 | 0,30 | 100 | Landw. Nutzfl. | WA |
| 3 | B-Plan 7 | Lubmin | 7,05 | 2,82 | 27 | 6 | 36 | 0,40 | 69 | Brache | WA/WR |
| 4 | Nachverdichtung Bestand | Lubmin | | 0,00 | 23 | | 24 | | 47 | Brache/Garten | WB/WA |

Da die im Zentralbereich ausgewiesene gemischten Bauflächen und auch die bereits planungsrechtlich gesicherten, jedoch noch nicht aufgesiedelten Mischgebiete im B-Plan 1 Gebiet auch eine Wohnbauentwicklung enthalten, sollen sie gleich hier mitbetrachtet werden. Es handelt sich hierbei um eine ca. 2 ha große Fläche im zentralen Bereich Lubmins, neues Zentrum genannt (lfd. Nr. 5). Sie schneidet in städtebaulicher Hinsicht sehr gut ab, in wirtschaftlicher Hinsicht sogar außerordentlich gut, weil sie bereits heute als voll erschlossen zu betrachten ist. Auch von den ökologischen Kriterien her ist sie hervorragend zur Bebauung geeignet. Hier könnten im Geschosswohnungsbau nach neuesten Planungen allerdings nur noch etwa 8 WE in einer Durchmischung mit gewerblichen Einrichtungen, wie Läden und Verwaltungseinrichtungen realisiert werden, da Belange des Baumschutzes und gestiegene Anforderungen an Büroflächen die Wohnbaumöglichkeiten stark einschränken.

**FNP Gemeinde Lubmin**

geplante gemischte Bauflächen (M) — 31.01.2002

| | | |
|---|---|---|
| Summe BWBL | 4,15 | ha |
| Summe NWBL | 2,94 | ha |
| Prognose 2010 | 23,50 | ha BWBL |

Schließlich wird unter lfd. Nr. 4 noch die Nachverdichtung im Bestand in Lubmin bewertet. Hier ergeben sich trotz der bisher erfolgten starken Bautätigkeit im Seebandbereich, neben dem bestehenden 12 WE-Block sowie im Bereich Dünenstrasse noch etwa 40 Standorte für Einfamilienhäuser. Die städtebaulichen Werte und Auswirkungen sind in den nebenstehenden Tabellen dargestellt.

## 3.6 Wirtschaft und Beschäftigung

### 3.6.1 Arbeitsplatzentwicklung

Lubmin weist bedingt durch den Standort Kernkraftwerk einen erheblichen Überschuss an Arbeitsplätzen bezogen auf die Bevölkerung in der Gemeinde aus. Hier ergibt sich eine 4-fache Überdeckung der Bewohner zwischen 17 und 60 Jahre. Lubmin ist demnach als Einpendlerstandort zu verstehen wobei situationsbedingt viele der in der Demontage des Kernkraftwerks Beschäftigten in Greifswald leben.

Lubmin wies am 31.09.2001 eine Arbeitslosenquote von 13 % bezogen auf die arbeitsfähige Bevölkerung auf. Dies berücksichtigt allerdings nicht die Vielzahl vom im 2. Arbeitsmarkt Beschäftigten, so dass von einer wesentlich höheren realen Arbeitslosenquote ausgegangen werden muss. Wie die nachstehende Tabelle zeigt, konzentrieren sich die Arbeitsplätze weit überwiegend auf die Bereiche Energie und Wasserversorgung, auf das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe. Handel, Großhandel und Gastgewerbe sowie Dienstleistungen und Unternehmen sowie freie Berufe bilden die dritt- bzw.

*FNP Gemeinde Lubmin*

Übersicht Arbeitslose nach Gruppen - Stand 31.09.2001

| Amt Lubmin | | Arbeitslose | | | | | Einwohner Gesamt | Einwohner 17-60 J. | Arbeitslose in % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | darunter Spalte 1 | | | | | | | |
| Quelle: Statistik des Arbeitsamtes Stralsund | | insgesamt | Frauen | Jüngere unter 25 Jahre | 55 und älter | Langzeitarbeitslose | Stand 31.09.2001 | | bezogen auf 7 |
| lfd.Nr. | Gemeinde | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Brünzow | 75 | 39 | 9 | 8 | 31 | 745 | 404 | 19% |
| 2 | Hanshagen | 101 | 55 | 15 | 10 | 33 | 923 | 528 | 19% |
| 3 | Katzow | 57 | 29 | 6 | 11 | 25 | 629 | unbekannt | |
| 4 | Kemnitz | 102 | 47 | 17 | 15 | 34 | 1235 | 659 | 15% |
| 5 | Loissin | 80 | 40 | 8 | 8 | 25 | 816 | 348 | 23% |
| 6 | Lubmin | 131 | 63 | 17 | 22 | 37 | 1860 | 1036 | 13% |
| 7 | Neu Boltenhagen | 75 | 38 | 7 | 8 | 35 | 664 | 362 | 21% |
| 8 | Rubenow | 63 | 33 | 4 | 3 | 18 | 486 | 278 | 23% |
| 9 | Wusterhusen | 123 | 58 | 13 | 10 | 37 | 1353 | 1353 | 9% |

viertstärkste Gruppe mit weitem Abstand. So trägt der erstgenannte Bereich zu 91 % der Gesamtversorgung mit Arbeitsplätzen bei, der zweite Bereich nur 4% was angesichts der touristischen Ambitionen im Vergleich mit dem Landkreis und der Hansestadt Greifswald erstaunlich wenig erscheint. Hier wird der in der Tourismusentwicklung zu konstatierende Nachholbedarf auch in den Arbeitsplätzen sichtbar. Die Ansiedlungspolitik sollte sich in der Gemeinde also auf zwei Schwerpunkte stützen:

- Einmal auf eine möglichst bürgernahe Entwicklung des Fremdenverkehrs, da ein hoher Anteil an Privatvermietung zwar nicht die Arbeitslosenquote beeinflusst aber dennoch die persönlichen Verhältnisse vieler, auch Langzeitarbeitsloser, entscheidend verbessern helfen kann, ihnen vielleicht sogar das Gefühl vermittelt wieder gebraucht zu werden.
- Zum anderen den dringenden Erhalt der industriellen Arbeitsplätze, der bisher an das im Abbau begriffene Kernkraftwerk gekoppelt ist und sobald als möglich über neue Ansiedlungen gestärkt und entwickelt werden muss.

*FNP Gemeinde Lubmin*

Übersicht Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen - Stand 30.06.1999

| | Jahr | | 1999 | | | 1999 | | 1999 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Abt.-Nr.: | Abteilung: | Abt.-Nr. | Gemeinde Lubmin: | | | Landkreis Ostvorpommern: | | Hansestadt Greifswald: | |
| 0 | Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei | 0 | 6 | 6 | 0% | 2069 | 5% | 264 | 1% |
| 1 | Energie- u. Wasserversorgung, Bergbau | 1-2-3 | 1527 | 1858 | 91% | 785 | 11% | 1059 | 9% |
| 2 | Verarbeitendes Gewerbe | | 87 | | | 4535 | | 1692 | |
| 3 | Baugewerbe | | 244 | | | 5630 | | 2264 | |
| 4 | Handel, Großhandel | 4-5 | 76 | 85 | 4% | 4835 | 12% | 2429 | 12% |
| | Gastgewerbe | | | | | 3159 | | 613 | |
| 5 | Verkehr u. Nachrichtenübermittlung | | 9 | | | 2085 | | 1126 | |
| 6 | Kreditinstitute u. Versicherungsgewerbe | 6-7 | 6 | 62 | 3% | 838 | 2% | 309 | 1% |
| 7 | Grunst./Wohnungswesen/Vermietungen | | 56 | | | 3358 | | 2474 | |
| 8 | Gebietskörpersch. u. Sozialversicherung | 8-9 | | 30 | 1% | 3135 | 8% | 1661 | 8% |
| 9 | Offend. U. priv. Dienstleistungen | | 30 | | | 10132 | | 6647 | |
| | Summe | | | 2.041 | 100% | 40.368 | 38% | 20.675 | 31% |
| | Deckungsgrad Beschäftigte/Einwohner (17-60 Jahre): | | | 176% | | | | | 94% |

## 3.6.2 Landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbe, Dienstleistungen, Handwerk

Der Bereich des alten Dorfes längs der Straße altes Dorf und der Hafenstraße ist noch heute als typische Dorfstruktur im wesentlichen unverfälscht vorhanden. Im Zuge der Zusammenfassung der Landwirtschaft in den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften mussten die kleinen Betriebe zwangsweise aufgegeben werden. Anders als im Westen sind die Stallanlagen noch nicht überwiegend in Wohngebäude umgewandelt worden, so dass baulich die verschiedenen alten Hoflagen sehr gut erkennbar sind. Eine große landwirtschaftliche Betriebsstätte ist in zentraler Lage des Alten Dorfes mit Großtierhaltung und sogar einem kleinen innerörtlichen Acker vorhanden. Darüber hinaus plant der

Reiterhof innerhalb des Alten Dorfes eine Reithalle mit Pensionstierhaltung zu errichten. Weiterhin sind folgende Betriebe in diesem Bereich ansässig und sollen auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten haben, um die vorhandene Nutzungsmischung zu stärken. Die Sozialstation des DRK im Gartenweg, ein Betonbohr und –schneideunternehmen in der Hafenstraße, die Gaststätte Dorfkrug, eine große Bau- und Möbeltischlerei Altes Dorf, einen weiteren holzverarbeitenden Betrieb in der Hafenstraße, eine Heizungs- und Sanitärinstallationsfirma in der Langen Str., eine Fahrschule in der Freester Str., eine Autovermietung in der Freester Straße. Um diese Landwirtschaftlichen Nutzungen und die Dorfstruktur zu erhalten und wieder zu stärken, wird der Bereich des alten Dorfes entsprechend des Rahmenplanes zur Erhaltung der damit verbundenen Mischnutzungen vom Wohnen über Handwerk bis zur Landwirtschaft, Tierhaltung (überwiegend Pferde und Hühner) und Fischerei als gemischte Baufläche ausgewiesen.

### 3.6.3 Ortszentrum

Der Bereich des geplanten neuen Zentrums von Lubmin, welches im Schnittpunkt der städtebaulichen Strukturen „Waldzone", „Villenzone" und „altes Dorf" liegt, soll zur Stärkung seiner Funktion eine gewisse Urbanität und Nutzungsmischung erhalten, die am besten durch die Darstellung als gemischte Baufläche gewährleistet werden kann. Hier sollen in verstärktem Maße Läden und Büros angesiedelt werden, einbezogen ist die Neuplanung und Verlegung des bestehenden Einzelhandelsupermarktes, das Seebadzentrum (Kurverwaltung, Bibliothek u.a.) und die Option der Amtserweiterung. Im Rahmenplan hier ist ein Schwerpunkt zur Entwicklung eines Geschäfts- und Bürozentrums vorgesehen.

## 3.7 Gewerbliche Bauflächen

Gemäß Zielen 5. 1 und 5.4 LROP MV hat die Weiternutzung bzw. Sanierung und Revitalisierung von bereits bestehenden Gewerbegebieten Vorrang vor der Erschließung neuer Gebiete. Dabei ist das vorhandene wirtschaftliche Potential bei Beachtung der örtlichen und regionalen Gegebenheiten zu entwickeln. Das RROP Vorpommern untersetzt das o. g. landesplanerische Ziel dahingehend, dass die Nutzung freiwerdender Teile der ehemaligen KKW-Flächen als Industrie- und Gewerbestandort anzustreben ist.

Die gewerblichen Bauflächen auf dem EWN-Gelände zonieren sich von der L 262 nach Norden in einen Bereich ehemaliger Lager und Werkstätten, der heute bereits durch eine Reihe von Fremdfirmen (wie z.B. ISO-Rüst Bau) genutzt wird, und eine zweite Zone zwischen Industriegleis, Gleisbogen und Rückbaugelände, die heute bereits weitgehend von baulichen Anlagen beräumt ist. Da die nördlich des Standortes vorgesehenen Flächen aus naturschutzrechtlichen Gründen für ITER nicht zur Verfügung stehen und die Ansiedlung nicht unmittelbar bevorsteht, bietet es sich an, die freiwerden Flächen auf dem Standort langfristig für diese Ansiedlung zu sichern.

Im Grundsatz gilt, dass bereits genutzte und geräumte/sanierte Flächen vorrangig einer Wiedernutzung zugeführt werden sollen. Von diesem Grundsatz soll nur dann abgewichen werden, wenn die zur Verfügung stehenden Potentiale ehemals genutzter Flächen ausgeschöpft sind oder deren Nutzung aufgrund der noch Jahre andauernden Rückbaumaßnahmen behindert werden und Nutzungswünsche aus diesem Grunde zurückgewiesen werden müssten.

Gemäß dieser Vorgaben der Regionalplanung für die Entwicklung und Ausweisung künftiger gewerblicher Bauflächen neben dem Bestand an Flächen, die heute noch durch die unmittelbaren Anlagen des KKW und deren Sekundärbetriebe geprägt ist, wird im Entwurf zum FNP eine weitere gewerbliche Baufläche dargestellt.

Dieser Standort im Bereich des ehemaligen Leuna-Lagers, ehemals gewerblich und administrativ genutzt, heute mittlerweile weitestgehend von Baustruktur beräumt, mit Baumbestand durchsetzt, stellt einen Übergang zwischen den unmittelbaren Kraftwerksanlagen und dem Dünenkiefernwald dar. Die Fläche ist als einzige Baufläche außerhalb der Sicherungsanlagen des ehem. KKW mit externer Anbindung von großer Bedeutung für die Standortentwicklung.

In der verbindlichen Bauleitplanung mussten auch landschaftsräumliche Komponenten Berücksichtigung finden, z.B. Freihaltung von Sicht- und Blickachsen vom Ortsteil Lubmin aus, die ja bisher außer vom Brückenkopf der Seebrücke die industriellen Anlagen Lubmins waldbedingt nicht erkennen lassen. Hierzu wurde im Bebauungsplanverfahren eine entsprechende Visualisierung durchgeführt. An die vorgesehene Bebauung dieses Geländes sind im übergeordneten Interesse der regionalen Gesamtentwicklung besondere Auflagen im Hinblick auf Vermeidung von Emissionsbelastungen durch die Festlegung von Nutzungseinschränkungen und möglichst geringe max. zulässige Bauhöhen geknüpft worden. Den Entwicklungsinteressen der betroffenen umliegenden Gemeinden wie auch den gemeindlichen und regionalen Zielen der Entwicklung des Fremdenverkehrs wurde Rechnung getragen. Diese Gewähr bietet nur das Verfahren zum B-Plan Nr. 1 des Zweckverbandes „Lubminer Heide" (ehemals die Nr. 8 EWN-Betriebsgelände der Gemeinde Lubmin bzw. B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Rubenow:). Über diesen Planungsverband der Gemeinden Lubmin, Rubenow und Kröslin, der sich inzwischen zum Zweckverband Lubminer Heide konstituiert hat, ist eine abgestimmte Entwicklung des Standortes inzwischen eingeleitet.

Hierzu ein Auszug aus der Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide" v. 11/2001:

„Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 278,73 ha. Ziel ist es eine rd. 100 ha große, zusammenhängende, industriell nutzbare, verkehrlich durch Straße, Schiene und Wasserwege gut erschließbare, von den Rückbaumaßnahmen unbeeinträchtigte Fläche zur Revitalisierung des Standortes zur Verfügung zu stellen.

Der dem Plan zu Grunde gelegte Bedarf einer funktional zusammenhängenden Fläche in der Größe von max. 100 ha orientiert sich an den Anforderungen der Holz verarbeitenden Industrie, die starkes Interesse an einer Ansiedlung auf dem Standort bekundet hat und deren Ziel es ist, „integrierte Produktionsstandorte" aufzubauen. Solche Entwicklungen sind vor dem Hintergrund einer anhaltenden Globalisierung und dem Zwang, breite Angebotspaletten in großen Mengen innerhalb kurzer Zeit und in hoher Qualität bieten zu können, auch in anderen Branchen zu beobachten; insoweit wird die Holz verarbeitende Industrie an dieser Stelle nur als Beispiel einer allgemein zu beobachtenden Entwicklung in der Industrieproduktion und der Entwicklung von Industriestandorten herangezogen.

Solche Flächenbedarfe sind, wie die alternative Betrachtung einer südlichen Erweiterung des Betriebsgeländes gezeigt hat, letztlich nur durch eine Erweiterung der bereits nutzbaren Flächen in westlicher Richtung zu decken.

Zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen sollen allerdings erst dann erfolgen, wenn der tatsächliche Bedarf eines Vorhabens dies erforderlich macht, innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes keine bzw. keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen und gewährleistet ist, dass im Sinne § 1a (1) BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird und die Bodenversiegelung auf das wirklich notwendige Maß begrenzt bleibt. Das Plangebiet wird dabei in zwei industriell nutzbare Gebiete aufgeteilt (GI 1 und GI 2).

Unter Inanspruchnahme der westlich gelegenen Erweiterungsflächen rückt der Standort (unter Einbeziehung der ausgewiesenen Waldabstandsflächen) 500 m bis 700 m an die Ortslage Lubmin heran. Um die Bewohner Lubmins vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Standort zu schützen und den Status eines Kurortes nicht zu gefährden, erfolgt gem. §§ 1, 2 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO eine Zonierung des Plangebietes und in diesem Zusammenhang eine Begrenzung der zulässigen Schallemissionen.

Um die Auswirkungen der Bebauung auf den Landschaftsraum zu begrenzen und entsprechende Übergänge zu schaffen, werden von Osten nach Westen hin geringere Bauhöhen festgesetzt.

Der Standort verfügt über einen eigenen Gleisanschluss; der Ausbau des Auslaufkanals ermöglicht einen Hafenanschluss. Über die L 262 ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Planentwurf beschränkt sich auf die Darstellung der Haupterschließungsstraßen, um einen individuel-

len/bedarfsgerechten Zuschnitt der Grundstücke und die Flexibilität der Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Aus dem gleichen Grunde wurden für die Gewerbe- und Industriegebiete offene Flächenausweisungen gewählt, die eine Teilung in Grundstücke und eine Anordnung der Gebäude entsprechend der noch nicht feststehenden unterschiedlichen Betriebsgrößen und den betrieblichen Erfordernissen ermöglichen."[14]

„Innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt."[15] Im Flächenutzungsplan sind diese Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

„Innerhalb der Waldabstandsfläche wird eine als mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" zu belastende Fläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Gastrasse, durch die die am südlichen Rand des Plangebietes geplanten Gaskraftwerke mit Erdgas versorgt werden sollen. Die Trassenbreite inklusive Schutzstreifenbreite beträgt 14 m."[16]

### 3.7.1 Standortentwicklung

Anlässlich der Sitzung des Beirates des Zweckverbandes Lubminer Heide am 26.04.2000 ist ein Statusbericht zur Standortentwicklung auf dem Gelände der Energiewerke Nord GmbH (EWN), Lubmin erstellt von der EWN worden. Dieser enthält eine Geländekarte in die die Standorte zukünftiger Investoren der

**FNP Gemeinde Lubmin**

geplante Gewerbliche Bauflächen 31.01.2002

| Bezeichnung | | | Potential | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| lfd. | Name des Gebietes | | Fläche (ha) | | Nutzungsvorstellung | |
| Nr. | Name | Ortsteil | BWBL | NWBL | Bisher | Geplant |
| | BP 6b Teilfläche | Lubmin-Teufelstein | 2,80 | 1,82 | Landwirtschaft | GE e |
| 12 | BP 1 Lubminer Heide | Lubmin-KKW | 114,80 | 103,32 | Wald/Brache/Gewerbe | G |

Gas- und Dampfkraftwerke, einer Gasstation und eines Verbundes von Holzverarbeitungsunternehmen eingezeichnet ist. Dieses Geländemodell ist in den Kernaussagen unverändert aktuell und veranschaulicht die mögliche zukünftige Nutzung des Standortes.

### *Nachnutzung Industriestandort Lubmin/ Projektinhalt und Verortung[17]:*

Durch die Entlassung von bisherigen Freiflächen des ehemaligen Kernkraftwerkes (KKW) Bruno Leuschner aus dem Atomrecht entsteht Raum für ein Gewerbegebiet, das nachfolgend als Synergiepark "Lubminer Heide" bezeichnet wird.

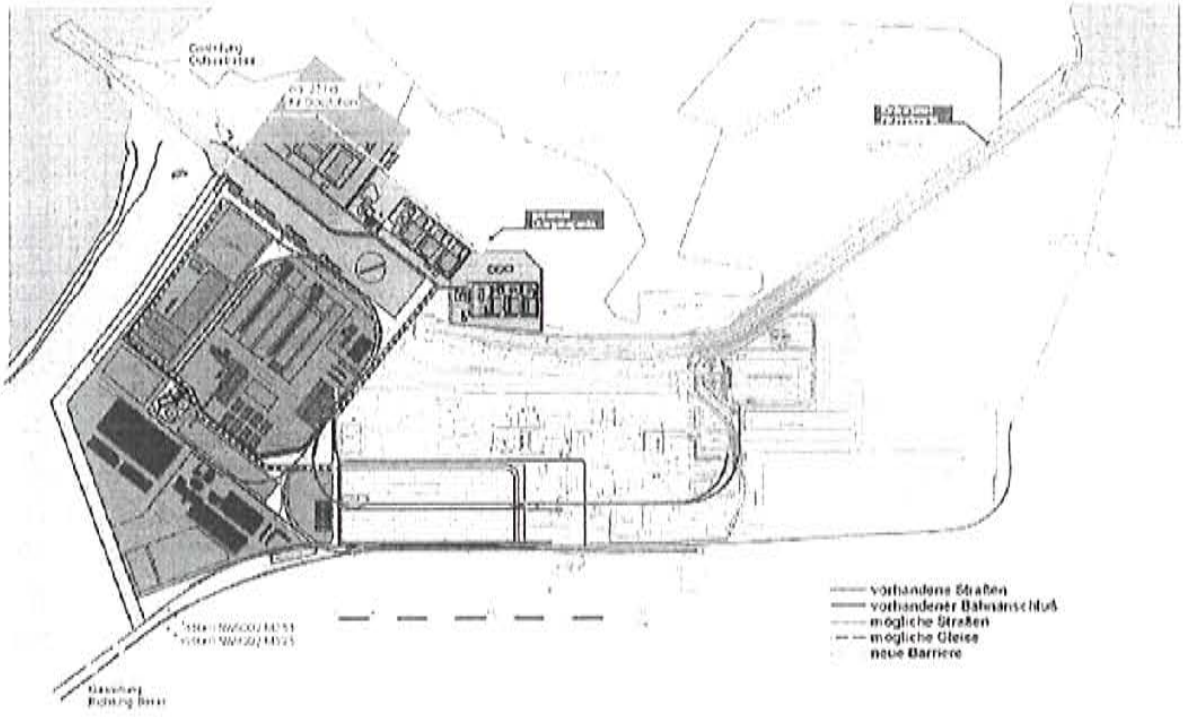
Die freigeräumten und weitere Flächen sowie wesentliche Teile der vorhandenen Infrastruktur sollen bei der Erhaltung des bestehenden Industriestandortes und für seine weitere Entwicklung genutzt werden.

[14] Zweckverband Lubminer Heide, Begründung zum 2. Entwurf Gewerbe- und Industriegebiet Lubminer Heide, 11/2001, Seite 26,27

[15] wie vor, Seite 27

[16] wie vor, Seite 28,29

[17] Quelle: Projektbeschreibung EWN (November 2002)




EWN

Geländemodell (12.11.2001)

**Ansiedlungsoptionen**

In der Planung sind zunächst zwei GuD-Kraftwerke (Gas- und Dampf), eine Biogaserzeugungsanlage, ein Sägewerk, ein Spanplattenwerk, weitere holzverarbeitende Industrie sowie eine Kaianlage, 'die im Zuge der Sanierung des bestehenden Auslaufkanals des ehemaligen KKW gebaut werden sollen.

Von Seiten der Investoren und Betreiber dieser Industrieanlagen liegen bereits vertragliche Zusagen für die GuD-Kraftwerke vor. Vorabgestimmt ist die Ansiedlung von Holzinvestoren. Für ein Kompetenzzentrum "Schiffsruderanlagen" hat der Zweckverband "Energie- und Technologiestandort Freesendorf' zusammen mit der am Standort ansässigen Fa. SMA den Kauf von ca. 2 ha angefragt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Synergieparks "Lubminer Heide" sind auch Flächen für Handwerksbetriebe, Kleingewerbe, Zuliefererbetriebe, Dienstleister u.ä. vorgesehen.

Bauarbeiten am unteren Auslaufkanal

Die Sanierung des Auslaufkanals ist Voraussetzung für den Betrieb der geplanten GuD-Kraftwerke. Die Erweiterung des Auslaufkanals ermöglicht eine Hafennutzung. Diese ist Voraussetzung für den Betrieb der geplanten holzverarbeitenden Industrie, welche auf den Umschlag von Massengütern direkt an der Produktionsstätte angewiesen ist.

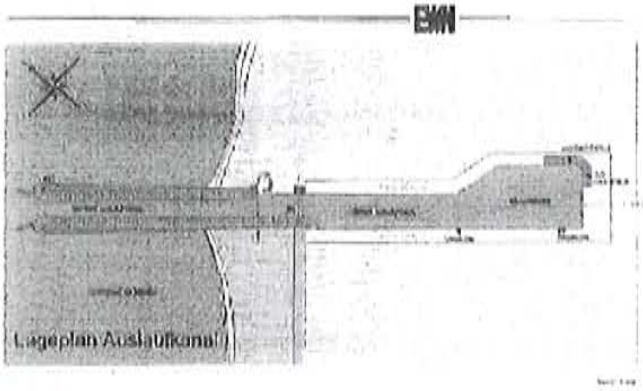
Darüber hinaus sind diese Transportmöglichkeiten per Schiff eine zwingende Voraussetzung für den Verbleib eines bereits ansässigen Unternehmens (SMA), das Schiffsanlagen herstellt, sowie die Errichtung eines Kompetenzzentrums "Schiffsruderanlagen".

**Hafenbau**

Erst ein Hafen mit seeseitiger Anbindung wird dem spezifischen Transportbedarf der o. g. verarbeitenden Industrie gerecht.

Das Großprojekt "Auslaufkanal" ist aus fördertechnischen Gründen in 2 Projekte, den Oberen Auslaufkanal" und den "Unteren Auslaufkanal" geteilt worden. Die EWN trägt als Teil der notwendigen Standortsanierung die Kosten für den "Unteren Auslaufkanal". Der Zweckverband "Energie- und Technologiestandort Freesendorf' finanziert die hafenorientierte Investition überwiegend im Oberen Auslaufkanal" auf dem von ihm erworbenem Grundstück. Der bestehende Auslaufkanal mit der Energierückgewinnungsanlage (ERA) ist Bestandteil des ehemaligen KKW Greifswald. Der Auslaufkanal erfüllt derzeit die Funktion eines werksinternen Abwasserkanals. Da die Standsicherheit der Ufereinfassungen des Kanals nicht länger gewährleistet ist, ist kurzfristig eine Sanierung erforderlich, um den Betrieb des Reststandortes (auch für das Kernkraftwerk) abzusichern.

Im Zuge dieser Sanierung ist die Mitnutzung des Auslaufkanals zum Verladepier mit Güterumschlag geplant. Der neue Auslaufkanal soll aber auch in Zukunft seinen ursprünglichen Zweck erfüllen und als Kühlwasser-Auslaufkanal für die neu zu errichtenden GuD-Kraftwerke dienen. Weiterhin werden die Einleitstellen der EWN angeschlossen.




Karte zum Hafenausbau Lubmin

Für die seeseitige Anbindung sind die nachfolgend aufgelisteten Anlagen und Einrichtungen vorgesehen:

- Becken mit Anlegestellen, Liegeplätzen und Wendebecken, Zufahrt mit Molenköpfen und Befeuerung, eventuell Krananlagen (Portalkran), Gleisanlagen und Straßen mit Anbindung an die vorhandenen Verkehrswege, Anbindung an die Fahrrinne im Bodden,
- Anlegestelle für kleinere Schiffe,
- Umschlagplatz für Container und andere Güter, im wesentlichen für die ansässige Industrie.

**Abmessungen und technische Daten des Oberen Auslaufkanals"**

| | |
|---|---|
| Kanalbecken: | Länge x Breite ca. 890 x 94 bis 175 m, |
| Wassertiefe: | 7,0 m (ausgehend vom MW), |
| Länge des Zufahrtskanals: | ca. 615 m. |

Der Wendeplatz im Einlaufbecken ist ausgelegt für Schiffe mit einer Länge bis zu ca. 120 m.

**Umschlagkapazitäten**

Der Hafen ist ausgelegt für Stückgutfrachten bis 2.500 BRT und einer Tragkraft von bis zu 3.250 dwt (dead weight tons). Die Fläche für Umschlaggüter beträgt ca. 68.000 m² Diese Flächen sind für Straßenverkehr mit SLW 60 und Reachstacker von 40 t zu bemessen und sollen Anschluss an das- öffentliche Straßennetz haben. Die Lasten hieraus sind in die südliche Kaimauer eingerechnet.

An der östlichen Kaimauer ist Platz für ein Ro-Ro-Terminal oder ähnliche Verladeanlagen mit einer Länge von ca. 150 m vorhanden.

**Stützpunkt des BGS (Bundesgrenzschutz)**

An der nördlichen Kaimauer sind bereits Anlegestellen - derzeit für zwei Bundesgrenzschutzschiffe - und ein Stützpunkt (ehemals UTEG-Gebäude) mit einer Personalstärke von ca. 40 Personen in der Planung berücksichtigt.

**Stand der Planung "Oberer Auslaufkanal"**

Die erforderlichen Genehmigungen liegen bereits vor. Die Lieferungen und Leistungen für diese Maßnahme wurden in Form einer öffentlichen Ausschreibung angefragt. Diese europaweit ausgeschriebenen Leistungen berücksichtigen optional auch die Erstellung der baulichen Anlagen für das Verladepier. Der Auftrag wurde an eine ARGE vergeben. Die förderfähigen Investitionskosten betragen nach der baufachlichen Abstimmung zwischen Vertretern des Bundes und des Landes ca. 32 Mio. E netto (Planungsstand 26.11.2002).

Projektträger und weitere Akteure: Zweckverband Freesendorf / Energiewerke Nord GmbH (EWN)

Projektumsetzung: in Bau, Fertigstellung 1. BA geplant für Herbst 2003

Projektkosten: ca. 32.000.000 €

Projektfinanzierung: GA-Mittel (Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur) und Komplementärfinanzierung aus städtebaulichen Verträgen

### *Gaskraftwerke*

Für das 1. Gaskraftwerk der Concord Power Lubmin sind die ersten Genehmigungen bereits 2001 erteilt worden: die Zusicherung einer wasserrechtliche Genehmigung und 1. Teilgenehmigung im Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Vorbescheid). Der Baubeginn ist Ende 2003 vorgesehen und die kommerzielle Nutzung ist für den 1. Block ab Anfang 2006 vorgesehen.

Die Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) hat für ein zweites Gaskraftwerk 3 Blöcke mit 1200 MW beantragt und die ersten Genehmigungen Anfang 2003 erhalten. Die Flächen sind als Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.

### *Gewerbeflächen*

Interesse für die gewerblichen Bauflächen besteht von Holzverarbeitungsunternehmen, Aluminiumverarbeitungsunternehmen, Natursteinverarbeitung und der Glasindustrie. Diese Flächen sind damit für großflächige Ansiedlungen ab 20 ha ausdrücklich reserviert. Dieses ist die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes Lubminer Heide und ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

### *Ergashochruckleitung Börnicke-Lubmin*

Für die Ergashochruckleitung Börnicke-Lubmin läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren, im Bereich des Standortes Lubminer Heide sind zwei Varianten in der Untersuchung: die B-Planvariante und die Ausweichvariante entlang der jetzigen „Plattenstraße". Im Planfeststellungsverfahren wird folgendes beschrieben:

**Planfeststellungsverfahren zur Ergashochruckleitung Börnicke-Lubmin**

„Das Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern hat am 29.08.2002, vertreten durch das Bergamt Stralsund, das Planfeststellungsverfahren für die Gasleitung Börnicke -Lubmin der Concorde Power Gas AG eröffnet. Die Gasleitung **DN** 800 dient zur Versorgung der geplanten GuD-Kraftwerke am ehemaligen Kernkraftwerksstandort in Lubmin.

Ab dem km 35 (OVP) erreicht die Trasse das Bebauungsplangebiet Industrie- und Gewerbegebiet "Lubminer Heide" des Zweckverbandes Lubminer Heide. Für das Gewerbegebiet befindet sich der Bebauugnsplan in der Aufstellung. Das geplante Gewerbegebiet sieht die Schaffung eines 120 ha großen

zusammenhängenden Industriegebietes vor, das eine wesentliche Vorraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb des bereits im Bau befindlichen und vom Land geförderten Hafens ist.

Die bislang eingereichte Trassenführung folgt der westlichen und nördlichen äußeren B-Plan-Grenze bis zum Auslaufkanal. Damit entspricht die Trassenführung dem Verlauf, wie er nachrichtlich im B-Plan dargestellt ist und beeinträchtigt in keiner Weise die Perspektiven der Standortentwicklung.

Damit bietet die bisher beantragte Trasse in Bezug auf das B-Plan-Gebiet folgende Vorteile:

Am B-Plan-Rand nutzt sie den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandsstreifen und nimmt daher keine zusätzliche Fläche in Anspruch.

Es entstehen -mit Ausnahme der Bautätigkeit bei der Verlegung der Leitung -keine über die mit dem B-Plan selbst verbundenen Beeinträchtigungen der Natur.

Die Randlage der Trasse erlaubt eine freie Anordnung von Gebäuden und Straßen auf dem ausgewiesenen Industriegebiet von ca. 120 ha; insbesondere unter Beachtung der auf dem Gelände vorhandenen Höhenunterschiede (+ 11 bis + 3 m).

Eine Verlegung der Trasse durch das B-Plan-Gebiet würde die Entwicklung des B- Plan-Gebietes in soweit beeinflussen, dass es aufgrund der Trasse zu einer Zerschneidung des Gebietes kommen würde, da die Trasse auf einer Breite von ca. 13,6 m nicht überbaut werden darf -und damit ein Teil des ausgewiesenen Industriegebietes nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden kann.

Aufgrund verschiedener Stellungnahmen hat das Bergamt Stralsund den Vorhabenträger aufgefordert, im Bereich der Lubminer Heide eine Trassenvariante entlang des Freesendorfer Weges nachzureichen, um eine Abwägung zwischen dieser Trasse und der bereits eingereichten Trasse um das B-Plangebiet vornehmen zu können. [18]

Das Verfahren ist nicht abgeschlossen ist, aus Sicht der Gemeinde wird die Trassenvariante entlang des Freesendorfer Wegs jedoch strikt abgelehnt, weil die geplante gewerbliche Entwicklung damit äußerst stark eingeschränkt würde bzw. sogar ganz unmöglich würde. Es ist daher die sogenannte B-Plan-Variante im Flächennutzungsplan dargestellt.

Des weiteren ist möglicherweise eine Ostsee-Gas-Pipeline vorgesehen, über deren Verlauf oder Realisierung ist jedoch noch keine ausreichende Aussage möglich, daher kann diese nicht dargestellt werden.

### *Tieferlegung des oberen offenen Auslaufkanals/Sanierung des unteren Auslaufkanals/Stützpunkt Bundesgrenzschutz*

Für diese Maßnahme ist im November 2001 die wasserrechtliche Genehmigung erteilt worden, der Baubeginn war für April 2002 vorgesehen. Bereits im Oktober 2003 soll die Maßnahme abgeschlossen sein. Nördlich des Kanals wird ein Gebäude als Stützpunkt für den Bundesgrenzschutz eingerichtet.

### *Gasübergabestation*

*Hierfür ist eine Optionsfläche nördlich der Gaswerke vorgesehen. Diese soll als Anlandepunkt für die geplante Ostsee-Pipeline dienen. Vorverhandlungen laufen und sind zum Teil schon abgeschlossen. Planungsrechtlich und genehmigungsrechtlich sind hier noch keine Verfahren eingeleitet. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan aus der Planung ausgenommen, weil hier noch keine konkreten Vorstellungen und keine ausreichende Planreife besteht, die eine Beurteilung der Erfordernis oder Verträglichkeit ermöglichen. Die Fläche ist daher weiß dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt innerhalb der nächsten 5 Jahre bezüglich der Planugsnabsichten auf dieser Fläche eine Entscheidung zu treffen.*

### *Yachthafen*

Im Zusammenhang mit der Tieferlegung des oberen offenen Auslaufkanals wird die Anlage eines

[18] Planfeststellungsverfahren Ergashochruckleitung Börnicke-Lubmin, 11/2002

Yachthafens im Auftrag des Zweckverbandes Freesendorf nordwestlich des Industriegebietes mit 40 Liegeplätzen am Standort Lubmin geplant.. Darüber hinaus sind 2 Notliegeplätze für Schiffe des Bundesgrenzschutzes (BGS) sowie 2 Ersatzliegeplätze für Fischerboote aus Lubmin vorgesehen. Der Jachthafen soll im Grenzbereich zwischen dem Touristenstrand Lubmin und der rekonstruierten Westmole auf den mittels Aushub vom gegenwärtig um- bzw. ausgebauten Auslaufkanal der EWN aufzuspülenden Strandflächen errichtet werden. Siehe auch unter 3.2.3.

### 3.7.2 Flächen, die nach § 5 (1) BauGB von der Darstellung ausgenommen sind

Am Industriestandort sind Flächen gem § 5 (1) BauGB von der Darstellung ausgenommen. Eine Fläche ist möglicherweise für eine Gasübergabestation sinnvoll auf den anderen von der Darstellung augsgenommenen Flächen findet derzeit der Abbau des Kernkraftwerkes statt, da zumindest für die nächsten 5 Jahre nicht abgeschätzt werden kann, wann diese Flächen welcher Nutzung zugeführt werden können, sind diese aus dem Flächennutzugnsplan ausgenommen. Grundsätzlich sollen die freigeräumten und weitere Flächen sowie wesentliche Teile der vorhandenen Infrastruktur bei der Erhaltung des bestehenden Industriestandortes und für seine weitere Entwicklung genutzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt nach Ablauf der nächsten 5 Jahre bezüglich der Planugsnabsichten auf dieser Fläche eine Entscheidung zu treffen.

### 3.7.3 Weitere gewerbliche Flächen

Als weitere gewerbliche Fläche ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet neben den touristischen Sondergebieten an der Landesstraße vorgesehen. Dieses Gebiet dient dem Bedarf von gewerblicher Entwicklung für touristisches Gewerbe und anderes kleinflächiges Gewerbe für das eine Nähe zum Wohnstandort und Seebad als wichtiger Standortfaktor eine Rolle spielt und damit nicht in den Flächen des Energiestandortes untergebracht werden können, dies auch insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Flächen an Standort ausdrücklich für großflächige Ansiedlungen vorgemerkt sind.

## 3.8 Tourismus

Für die Entwicklung des Tourismus ist im Integrierten regionalen Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002 eine Handlungsempfehlung erarbeitet worden, die die Notwendigkeit der touristischen Entwicklung im Amtbereich und in der Gemeinde Lubmin eindringlich verdeutlichen.

### 3.8.1 Handlungsempfehlung des Integrierten regionalen Entwicklungskonzeptes „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002 zum Tourismus

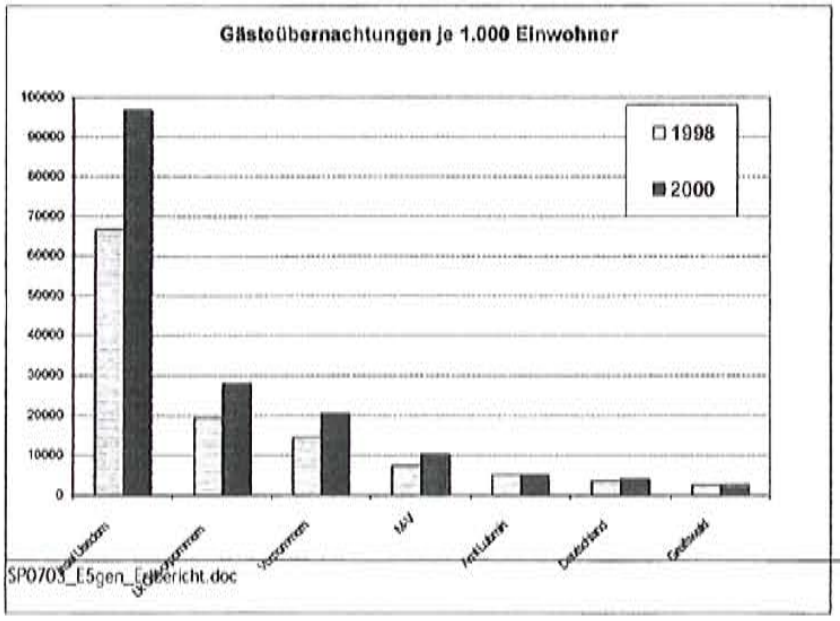


*Abb. 36 – Gästeübernachtungen je 1.000 EW*

Aus der obigen Graphik wird deutlich, welches enorme Entwicklungspotential im Amt Lubmin und in Greifswald im Bereich des Tourismus liegt. Gleichzeitig wird erkennbar, dass insbesondere Greifswald und der Amtsbereich Lubmin keinen erkennbaren Zuwachs zwischen 1998 und 2000 zu verzeichnen hat. Es ist also ein deutliches Unterangebot von Betten vorhanden. Bei einem Vergleich mit der Insel Usedom wird folgendes deutlich:

Entsprechend der offiziellen Meldungen aus den Küstenorten und den beiden Städten, einschließlich ihrer Umgebung ist die Kapazität aller Beherbergungsarten mit etwa 42.500 Betten nahezu gleich geblieben, wie die Internet Seite des Tourismusverbandes der Insel Usedom informiert.
Der Hauptanteil (>40%) der Gäste kommt aus der Region Berlin / Brandenburg, der Altersdurchschnitt der Gäste: Mitte 40, die Anreise mit dem PKW dominiert mit über 80%, es ist nur eine leichte Steigerung der Anreise mit dem Flugzeug zu verzeichnen. Die Übernachtungsmöglichkeiten gliedern sich wie folgt:

- in mehr als 180 Hotels/Pensionen und Gästehäusern mit über 10.000 Betten (Preisspanne von 23,00 bis 60 € p.P.);
- in 1.000 Ferienwohnungen (Preisspanne von 30 bis 110,00 € pro Wohnung);
- in mehr als 300 Ferienzimmer (Preisspanne von 10 bis 15 €);
- auf 11 Campingplätzen mit ca. 11.000 Bettenplätzen (1 Stellpl.= 3 Bettenpl.);
- 11 Kurkliniken mit ca. 1.800 Betten;

Des weiteren gibt es 163 Gaststätten, 3 öffentliche Hallenbäder (einige kleine Bäder in Hotels können auch öffentlich genutzt werden), 18 Loch-Golfplatz mit Golfhotel am Balmer See, Tennisplätze in Ahlbeck, Heringsdorf, Bansin, Trassenheide, Zinnowitz, 1 vollständig überdachtes Sportcenter mit Tennis, Badminton, Squash, Bowling, Fitness, Kinos in Zinnowitz, Heringsdorf, Ahlbeck, Koserow- Autokino, Zempin, Bäderverkehr von fünf Seebrücken der Außenküste, sowie Fahrten im Achterwasser, 11 Häfen mit über 650 Liegeplätzen, 6 Reiterhöfe.

1. Im Amt Lubmin sind im Jahr 2001 pro Einwohner 0,07 Betten vorhanden, auf der Insel Usedom 1,3. Im städtischen Vergleich stehen in Greifswald 0,03 Betten/Einwohner 0,04 Betten/Einwohner in Stralsund gegenüber. Hier sind also eklatante Defizite auszugleichen. Selbst wenn für den ländlichen Teil des Südrandes Greifswalder Bodden nur ein Wert von 0,5 Betten pro Einwohner angestrebt wird, sind dies bezogen auf die ländlichen Einwohner (Amt Lubmin und Kröslin sowie Groß Ernsthof) immerhin mindestens 6.000 Betten, die fehlen. Dies kann nur durch größere Entwicklungseinheiten erreicht werden. Damit bekommen die Standorte Ferienpark Freest, wo nach Vorstellungen des Investors 2.000 bis 3.000 Betten realisiert werden könnten, und die westlich der Ortslage Lubmin vorgesehenen Flächen, auf denen etwa 1.000 Betten geschaffen werden könnten, eine besondere Wichtigkeit.

2. Auch die Projekte im Schloss Ludwigsburg und die geplante Feriensiedlung am Campingplatz in Loissin können zur Bettenzahlerhöhung beitragen. Die erste Reihe an der Strandpromenade Lubmin ist dabei außerdem wichtig für die Entwicklung von Hotellerie und Kureinrichtungen. Im Städtischen Bereich sind dies, nur um ein ähnliches Verhältnis wie in Stralsund anzustreben, immerhin noch 600 Betten.

3. In der Gastronomie sind ohne die Einrichtungen in der Stadt Greifswald ca. 25 Gaststätten zu verzeichnen, damit kommen auf ca. 400 Einwohner eine Gaststätte - auf der Insel sind dies 190 Einwohner, damit wäre die Zahl etwa zu verdoppeln.

Für die Region ist das Freizeitbad in Greifswald und die Bernstein-Therme in Zinnowitz ausreichend, es müssten jedoch mindestens noch 1 bis 2 kleine Bäder in Hotels errichtet werden, die unbedingt auch einen Wellnessbereich mit anbieten, da dieses Segment überhaupt noch nicht angeboten wird.[19]

### 3.8.2 Touristische Suprastruktur rund um Lubmin

Das Seebad Lubmin weist durch seinen ausgedehnten Strand eine bevorzugte Lage im Bereich des Greifswalder Boddens auf, was die Ausstattung mit Bademöglichkeiten angeht. Im Planbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich drei Badestellen, die entsprechend der Badestellenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Gesundheitsamt in der Saison im 14-tägigen Rhythmus überwacht werden. Hierbei handelt es sich um die Badestellen:

- Lubmin Teufelstein, gleichzeitig als Hundestrand ausgewiesen
- Lubmin Seebrücke
- Lubmin Waldheide

Nach Auskunft des Gesundheitsamt in einem Schreiben des Landkreis Ostvorpommern wurden aufgrund der teilweise gemessenen Sichttiefe < 1 m die Badestellen des Seebades Lubmin in der Badewasserkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern für das Jahr 2003 mit einem orangen Punkt gekennzeichnet. Bei den mirkobiologischen Parametern gab es keine Grenzwertüberschreitungen, somit bestehen aus der Sicht des Gesundheitsamtes keine Bedenken zur Betreibung der Badestellen.

Diese Badestellen werden unter dem Aspekt der Verbesserung der touristischen Infrastruktur entsprechend im FNP gekennzeichnet. Der Erhalt ihrer guten Badewasserqualität ist insbesondere in Bezug auf die weitere Anerkennung als Seebad Lubmin von entscheidender Bedeutung.

Da aufgrund von Erosionen der Badestrand erheblich an Substanz und Qualität verloren hat bemühte die Gemeinde Lubmin sich schon seit Jahren um eine Strandaufspülung auch als Küstenschutzmaßnahmen. Im Zusammenhang mit der Sanierung des Auslaufkanals standen dann erhebliche Mengen von geeigneten Sanden zur Verfügung.

Von 2002 bis 2003 ist die Aufspülung des Strandes Lubmin durchgegführt worden. Die Sande wurden im Bereich der Baustelle Auslaufkanal entnommen und auf ihre Eignung kontinuierlich untersucht.

Was die Beherbergung betrifft, weist das Umfeld Lubmins eine Vielzahl von Betriebsstrukturen auf, zu denen aber kaum echte Hotelanlagen gehören, so dass hier im wesentlichen der dargestellte Bereich der sekundären Beherbergungsbetriebe das Bild beherrscht. Entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen nach Unterkunftsleistungen in verschiedenen Komfort- und Preislagen gibt es vielfältige Formen der Beherbergungsbetriebe. Generell unterscheidet man zwischen traditionellen Beherbergungsmöglichkeiten, auch Hotellerie genannt, und ergänzenden, sekundären Beherbergungsbetrieben mit der Bezeichnung Parahotellerie.

Zum Bereich der Hotellerie gehören die traditionelle Hotellerie mit Hotel inkl. Gastronomie, Pensionen und auch Motels sowie eine Hotellerie im weiteren Sinne (ergänzende Hotellerie) die z. B. vom Aparthotel über die Zweitwohnung reicht und ergänzt wird durch die Parahotellerie, zu der Ferienwohnungen, Ferienhäuser, eine privat Zimmervermietung, Camping, Caravaning, sowie die Unterkunft in Jugendherbergen und Gästehäusern gehört.

#### *Hotellerie*

Der eigentliche Vertreter des gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes ist das Hotel als jedermann zugängliche Beherbergungs- und Bewirtungsstätte mit herkömmlichem Dienstleistungsangebot und mindestens einem Restaurant - auch für Passanten - sowie mit besonderem Aufenthaltsraum überwie-

[19] URBAN Planungsgemeinschaft mit populus et regio, Integriertes regionales Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002

gend für Hausgäste. Der Gasthof unterscheidet sich vom Hotel durch das Fehlen zusätzlicher Aufenthaltsräume für Hausgäste. Eine Pension wird als jedermann zugängliche Beherbergungsstätte, in der Speisen und Getränke nur an Hausgäste abgegeben werden, definiert.

Aufgrund der Umstrukturierung des Beherbergungswesens nach dem Zweiten Weltkrieg, wobei die privaten Pensions- und Hotelbesitzer verdrängt oder zwangsenteignet wurden und der gewerkschaftliche bzw. betriebseigene Feriendienst neben Neubauten bestehende Gebäude zu Ferienheimen ausbaute, sind die traditionellen Beherbergungsformen deutlich unterrepräsentiert. Im Amtsbereich gibt es heute nur drei Hotels, zwei Gasthöfe und drei Pensionen:

- Landhotel "Adebar', Katzow, Dorfstraße 24 (2 EZ, 5 DZ und 2 DB mit Dusche/WC)
- Hotel „Seebrücke", Lubmin, Waldstraße 4a (12 DZ mit Bad/WC)
- „Hotel am Park", Lubmin, Villenstraße 15 (1 EZ, 16 DZ und 9 DB mit Dusche/WC)
- Gasthof "Boddenblick", Gahlkow (Loissin) (4 DZ mit Dusche/WC)
- Gasthof "Zur grünen Linde", Katzow, Dorfstraße 35 (2 EZ und 3 DZ mit Dusche/WC)
- „Pension Fennert", Pritzwald (Wusterhusen), Wolgasterstraße (3 DZ mit Dusche/WC)
- Pension „Villa am Park", Lubmin, Waldstraße 3a (2 DZ mit Dusche/WC u. 1 FeWo f. 2 Pers.)
- Pension „Leuchtfeuer", Freest

### *Parahotellerie*

Die neben der traditionellen Hotellerie bestehenden Unterkunftsformen des Amtsbereiches Lubmin sind vor allem Ferienwohnungen, Privatzimmer, Erholungs- und Ferienheime sowie ein Campingplatz. Den Privatquartieren kamen zu DDR Zeiten eine wachsende Bedeutung zu, als die vom Gewerkschaftsferiendienst, von Betrieben und anderen Trägerorganisationen angebotenen Ferienplätze der steigenden Nachfrage nach Urlaubsunterkünften bei weitem nicht mehr gerecht wurden. So wurden zahlreiche Privatvermieter von den Institutionen unter Vertrag genommen, die Ferienwohnungen/Privatzimmer somit zentral vermittelt.

Die Ferienwohnung bzw. das Ferienhaus ist eine für jedermann zugängliche Beherbergungsstätte, in der Speisen und Getränke nicht abgegeben werden, aber eine Kochgelegenheit vorhanden ist. Hierzu gehören auch Blockhäuser, Bungalows und Wohnwagen. Die häufigste Unterkunftsform im Untersuchungsgebiet sind vermieteten Zimmer in den Wohnungen oder Häusern der Einheimischen. Neben den Ferienwohnungen und Privatzimmern gibt es im Amtsbereich Lubmin Freizeitwohnsitze, die zum Teil auch zur Privatquartiervermietung zu zählen sind. Oft werden diese Wochenendhäuschen und Kleingartenlauben Verwandten und Bekannten überlassen (nicht immer unentgeltlich) bzw. an Fremde vermietet. Ca. 170 Freizeitwohnsitze von Berlinern oder Erholungssuchenden aus der Region existieren allein in Lubmin, 100 in der Bungalowsiedlung Gahlkow (Gemeinde Loissin) und weitere 370 Bungalows in der Siedlung Loissin, östlich und westlich des Campingplatzes. Diese Bungalows sind meistens nicht beheizbar und werden deshalb nur in der Saison genutzt. Ebenfalls werden viele Ferienwohnungen und Privatzimmer aufgrund fehlender Heizung nur in den Sommermonaten vermietet.

Im Amtsbereich gibt es den Campingplatz Loissin, der von der Ferien- und Freizeitpark GmbH Campingplatz betrieben wird. Er ist zehn Hektar groß und liegt direkt am Greifswalder Bodden. Der Campingplatz verfügt über 500 Stellplätze für Zelte und Wohnmobile/Caravans sowie über neun Bungalows mit jeweils vier bis sechs Betten und ist ganzjährig geöffnet. 1991 wurden die Sanitäreinrichtungen erneuert und behindertengerecht eingerichtet. Der Campingplatz bietet ein breites Freizeitangebot, das u.a. Surfmöglichkeiten, Bowlingbahn und Sauna umfasst. Mit einer Kapazität von ca. 1.600 Gästen am Tag ist er ein wichtiges Element der Parahotellerie, das besonders von preissensiblen Touristen nachgefragt wird. Das früher betriebseigene Kinderferienlager "Waldcamp am Strand" in Lubmin wurde mittlerweile

ebenfalls in eine Ferienhausanlage umgewandelt. So stehen auch hier, reizvoll im Kiefernwald gelegen, zwanzig Bungalows für drei bis vier Personen ganzjährig zur Verfügung.

Zur Parahotellerie des Amtsbereiches zählten auch zwei Erholungs- bzw. Schulungsheime in Lubmin als Beherbergungsstätten für Angehörige bestimmter Personengruppen, in denen Speisen und Getränke nur an Hausgäste abgegeben wurden. Stillgelegt ist mittlerweile das Reichsbahnerholungsheim, seit 1919 im Eigentum der Deutschen Reichsbahn. Mit Einzel- bis Vierbettzimmern und sechs Bungalows stellte das Reichsbahnerholungsheim insgesamt 140 Betten den Angehörigen der Deutschen Bahn zur Verfügung. Übriggeblieben ist jedoch die zunehmend bedeutsame Einrichtung der Heimvolkshochschule Lubmin. Für Kursteilnehmer gibt es in der Heimvolkshochschule Lubmin Übernachtungsmöglichkeiten. Ganzjährig sind neun Zimmer (insgesamt 28 Betten) und in der Saison sechs Bungalows (zusammen 36 Betten) nutzbar.

Das ehemalige Betriebsferienheim des VE Kombinates Elektromat Dresden, "Vineta" in Lubmin, wurde nach der Wende von der Treuhandanstalt Berlin verwaltet. Mit befristetem Pachtvertrag betrieb Herr Vonhoff das "Feriendorf Vineta", zu dem drei Bettenhäuser mit jeweils siebzehn Zimmern (EZ, DZ und Mehrbettzimmer) gehören, bis Ende Dezember 1993. Zu dem Zeitpunkt wurde es von der Treuhandanstalt an die Teufelstein GmbH Lubmin verkauft, die mittlerweile ebenfalls nicht mehr existiert. Das Gelände verwahrlost derzeit und wurde deshalb im Zuge des B-Plan Nr. 7 überplant. Die Bebauung mit einem Sport- und Freizeitcenter sowie mit Wohngebäöuden ist mittlerweile weitest gehend abschlossen.

Die Jugendherberge (JH) Lubmin ist seit 1990 geschlossen. Der Deutsche Jugendherbergsverband hat sie aufgrund des schlechten Zustandes des baupolizeilich gesperrten Hauptgebäudes nach der Wende nicht übernommen. 1992 konnte die Urlaubs- und Freizeitservice Martina Keßler und Hans-Ulrich Roggow GbR die JH von der Gemeinde Lubmin pachten. Der Herbergsgedanke stand für die GbR im Vordergrund, so dass die acht Bungalows mit insgesamt 74 Betten vor allem durch Kindergruppen, Wanderer und kinderreiche Familien in der Saison 92 genutzt wurden. Das Ausstattungsniveau der Unterkünfte war allerdings sehr niedrig. Im Sommer 93 diente die Herberge als Unterkunft für Asylbewerber. Mittlerweile ist die Anlage stark verfallen, da Verkaufsabsichten der Gemeinde durch Rückführungsansprüche von Bund und Land zunächst behindert wurden, derzeit wird mit dem Ziel der Entwicklung auf dieser Fläche für eine kleine Ferienhaussiedlung oder ähnlichem ein Käufer und Investor durch die Gemidne als nunmehr Eigentümer gesucht.

### *Gastronomie*

Die neben den Beherbergungsbetrieben zum Gastgewerbe zählende Gesamtheit der gewerblichen Gaststätten gliedert das Gaststättengesetz von 1970 in Speisewirtschaften, Imbissstuben, Schankwirtschaften, Trinkhallen, Bars/ Tanz- und Vergnügungseinrichtungen, Cafés, Eisdielen und sonstige Bewirtungsstätten.

In Lubmin können folgende betriebene Speisewirtschaften festgestellt werden:

- Restaurant „Seebrücke", Waldstraße 4a
- Restaurant „Knirk", Lubmin, Caspar-David-Friedrich-Straße
- Restaurant „Blaumuschel", Lubmin, Goetheweg
- „Dorfkrug", Lubmin, Altes Dorf 5
- Restaurant im Hotel am Park, Villenstraße
- Waldbühne

Weiterhin gibt es kleinere, zum Teil nur in der Saison betriebene Wirtschaften mit eingeschränktem Sortiment an Speisen und wenigen Sitzgelegenheiten, auch Imbissstuben bzw. Bistros genannt:

- „Café Stacklies", Lubmin, Dünenstraße 2
- Bistro/Café Jostock, Lubmin, Dünenstr.12

- Imbissstube 'Boddenblick' Lubmin, Strandpromenade/Ecke Philosophenweg (nur während der Saison geöffnet)
- Pizzabringdienst und Imbiss „Adria", Lubmin, Villenstraße
- Kunstcafé, Waldstraße
- Imbiss auf dem Seebrückenplatz (nur während der Saison geöffnet)
- Bar Piranha

### 3.8.3 Fremdenverkehrsentwicklung

Die Entwicklung des Fremdenverkehrs in Lubmin von bescheidenen Anfängen in der Gründungszeit des Seebades über die Zeit des halbstaatlichen Feriendienstes der DDR bis heute lässt die Kontinuität eines kleinen Familienbades erkennen.

Interessant ist ein Blick auf die Gästezahlenentwicklung vom Beginn des Jahrhunderts bis zur Blütezeit des DDR-Seebades Lubmin Ende der 60er, Anfang der 70er Jahre, wie sie in der folgenden Tabelle aufgelistet werden. Hier wird der konsequente Ausbau meist einfacher Übernachtungskapazitäten durch den Feriendienst sichtbar, wie ihn z.B. die Kinderferienlager darstellten.

**FNP Gemeinde Lubmin**

Entwurf

**Gästebetten (ausgewählte Zahlen)**

| | *Einrichtungen 1966* | *ca. Anzahl* | *Einrichtungen 2001* | *ca. Anzahl* |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Reisebüro der DDR | 200 | Hotelbetten, Pensionen | 470 |
| 2 | FDGB-Feriendienst | 800 | Pensionsbetten | |
| 3 | Betriebsheime | 1.100 | Betriebsheime | |
| 4 | Wochenendhäuser | 500 | Wochenendhäuser | 480 |
| 5 | Kinderferienlager | 3.500 | Ferienwohnungen und | |
| 6 | Jugendherbergen | 500 | sonst. Privatquartiere | 358 |
| 7 | Saisonpersonal | 100 | | |
| 8 | Private Kapazitäten | 300 | | |
| | Gesamtzahl 1966 | 7.000 | Gesamtzahl 2001 | 1.308 |

Die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Übernachtungszahlen der Vor- und Nachwendezeit belegen den Einbruch, den die Grenzöffnung 1989/90 im Urlaubswesen der DDR allgemein und besonders in Lubmin zeitigte. Trotz des Wiederanstieges der Gästezahlen in den letzten Jahren verdeutlichen sie auch den derzeitig eher geringen Stand der touristischen Bedeutung Lubmins im Land Mecklenburg-Vorpommern, nachdem es Ende der 60er Jahre auf Platz 13 in der Übernachtungsliste der Seebadeorte im damaligen Bezirk Rostock lag. Damals gab es ca. 7.000 Übernachtungsmöglichkeiten. 1995 waren dies nur noch ca. 1.300, wobei nur etwa 800 auch öffentlich vermittelbar waren. Auch im Jahr 2001 ist die Zahl nur unwesentlich auf 1308 gestiegen. Durch die Kurverwaltung wurden zusätzlich zu den Hotels und Pensionen bei privaten Vermietern 358 Übernachtungsmöglichkeiten angeboten mit

- 72 Betten in Bungalows
- 16 Betten in 8 privaten Zimmern
- 217 Betten in Ferienwohnungen
- 53 Betten in Ferienhäusern;

(Zahlen lt. Gastgeberverzeichnis d. Kurverwaltung 2001)

Zur langfristigen Absicherung der infra-infrastrukturellen Investitionen in das Seebad Lubmin und zu ihrem dauerhaften Erhalt sollte in Übereinstimmung mit den Aussagen der Regionalplanung ein Verhältnis von 1 Gästebett pro Einwohner (EW) angestrebt werden. Es müssten dann etwa 1.600 Betten zur Verfügung stehen. Die maximal erreichte Zahl von 7.000 Betten 1966, der eine Anzahl von ca. 36.000 Gästen gegenüberstand (5,14

**FNP Gemeinde Lubmin**

Entwurf

**Übernachtungszahlen (ausgewählte Zahlen)**

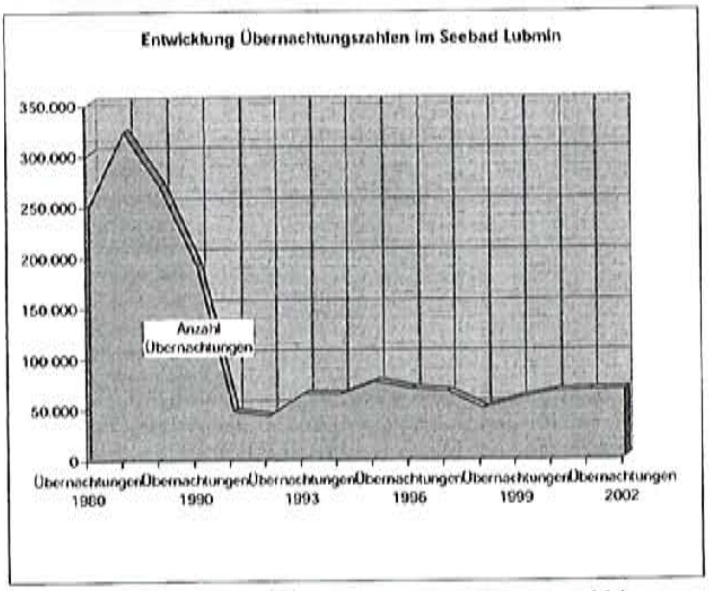
| | *Jahr* | *Anzahl* | *Veränderung* |
|---|---|---|---|
| 28 | Übernachtungen 1980 | 247.785 | |
| 29 | Übernachtungen 1985 | 321.676 | 30% |
| 30 | Übernachtungen 1989 | 268.146 | -17% |
| 19 | Übernachtungen 1990 | 189.351 | -29% |
| 20 | Übernachtungen 1991 | 45.867 | -76% |
| 21 | Übernachtungen 1992 | 40.726 | -11% |
| 22 | Übernachtungen 1993 | 62.735 | 54% |
| 23 | Übernachtungen 1994 | 62.120 | -1% |
| 24 | Übernachtungen 1995 | 74.832 | 20% |
| 25 | Übernachtungen 1996 | 67.600 | -10% |
| 26 | Übernachtungen 1997 | 64.765 | -4% |
| 27 | Übernachtungen 1998 | 48.000 | -26% |
| 28 | Übernachtungen 1999 | 57.996 | 21% |
| 29 | Übernachtungen 2000 | 64.314 | 11% |
| 30 | Übernachtungen 2001 | 65.780 | 13% |
| 31 | Übernachtungen 2002 | 66.117 | 2% |

Gäste/Bett) wird heute natürlich nicht mehr erreicht (1995: 7,41 Gäste/Bett), verbessert sich aber in der Auslastungsquote pro Bett (Planung: ca. 15 Gäste/Bett).

Hieraus ergibt sich bei einer angenommenen schlechten Auslastungsquote von 35 % auf das Jahr betrachtet eine Zahl von bis zu 200.000 Übernachtungen, was bei einer durchschnittlich etwa siebentägigen mittleren Verweildauer eine Anzahl von 25.000 bis 30.000 Gästen bedeuten würde. Ein Stand, der dem vor der Wende entspricht, wobei die Saison aber gegenüber DDR-Zeiten wesentlich verlängert ist. Dass dies nicht unmöglich ist beweist die Fremdenverkehrsregion Rügen, die 1997 mehr Übernachtungen aufwies, als in den besten Zeiten des Feriendienstes der DDR.

Da aus den 800 heute verfügbaren Betten noch ein mittelfristiger Ersatzbedarf von ca. 250 Betten abgerechnet werden muss, der im wesentlichen durch Entfall und Erneuerung der oft qualitativ minderwertigen Ferienheimplätze entsteht, muss die Bettenkapazität um 800 bis 1000 öffentlich verfügbare Betten erhöht werden, um eine ausreichende Grundlage für ein Selbsttragen der touristischen Infrastruktur zu erreichen. Zu diesem Zweck sollen planungsrechtliche Sicherungen für Vorranggebiete des Fremdenverkehrs vorgenommen werden.

Diese im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur städtebaulichen Sanierung Lubmins angefertigte Analyse gilt im wesentlichen auch noch zur Zeit, da es seit 1995 nicht gelungen ist eine einschneidende Verbesserung der Situation herbeizuführen. Noch immer sind die traditionellen Häuser stillgelegt bzw. nicht mehr existent und die Planungen eines zentralen Kurhotels sind zwar weiter fortgeschritten, ein Baubeginn aber aus Finanzierungsgründen noch nicht in Sicht.




Ziel der Gästebettenentwicklung ist jedenfalls ein Verhältnis von 1:1 zur Einwohnerzahl. Zu diesem Zwecke wurden zur Sicherung des touristischen Vorranges entlang der Küstenzone im FNP ein Streifen von Sonderbauflächen im Sinne von Sondergebieten für den Fremdenverkehr ausgewiesen, wie in der städtebaulichen Rahmenplanung detaillierter untersetzt. Ergänzt wird diese konkrete Ausweisung durch zwei zusammenhängende Sonderbauflächen für die Tourismusentwicklung am Westrand des Ortes auf den Flächen die bereits früher für das touristische Großobjekt "Teufelstein" ausgewiesen wurden. Eine Ausweitung der touristischen Entwicklung ist nur in Westrichtung möglich, zumal hier eine interessante Ergänzung des touristischen Angebotes durch sportliche Komponenten denkbar wäre. Da weiterhin Verhandlungen mit Großinvestoren über diese Flächen laufen, erscheint es auch nach Scheitern des Großprojektes "Teufelstein" möglich, eine mehr ortsbezogene bauliche Entwicklung auf der Grundlage des 1991 abgeschlossenen Raumordnungsverfahrens zu realisieren, so dass der Flächennutzungsplan seiner Vorsorgepflicht hier durch Ausweisung der entsprechenden Flächen nachkommt. Die Planung wurde in Abstimmung mit der Nachbargemeinde und der Genehmigungsbehörde jedoch aus Gründen der naturschutzfachlichen und –rechtlichen Belange gegenüber dem 1. Entwurf zum Flächennutzungsplan auf etwa ein Drittel reduziert. Die westlich hiervon gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden nicht mehr durch einen Golfplatz überplant, sondern bewusst insbesondere für Vögel freigehalten und durch einen Lärmschutzstreifen von „menschlichen" Störungen freigehalten. (siehe auch 3.7).

## 3.9 Sonderbauflächen/Sondernutzungen

Aus den o. g. Gründen wurden im Gemeindegebiet insgesamt 6 Sonderbauflächen untersucht, von denen 4 eine eher touristisch infrastrukturelle Bedeutung haben.

Teufelstein, Teilfläche 1 u. 2

Das 1991 für diesen Bereich durchgeführte Raumordnungsverfahren wurde mit der landesplanerischen Beurteilung vom 10.06.1991 positiv abgeschlossen. Grundsätzlich wird darin das Projekt als den Zielen der Raumordnung entsprechend befunden. Unter Auflagen wurde daher dem Projekt die Zustimmung erteilt (siehe Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung vom 10.06.1991). Jedoch wurde im Rahmen der Beurteilung unter Einbeziehung der Anregungen und Bedenken der TÖB eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unter Berücksichtigung folgender verschiedener Belange im weiteren Verfahren gefordert:

- Flächeninanspruchnahme
- Konzentration der Beherbergung
- Auswirkung der Verkehrsentwicklung
- Bewertung der Lage zum Kernkraftwerk

Diese sollte dann mit dem Umweltministerium abgestimmt und in einem Grünordnungs-/landschaftspflegerischen Begleitplan umgesetzt werden. Positiv wurde von allen Seiten begrüßt, dass das Projekt eine nicht unerhebliche Anzahl von Arbeitsplätzen für die Region schaffen würde (300-400), eine infrastrukturelle Verbesserung mit sich bringt und den Zielen der Tourismusförderung entspricht.

Im Januar 1994 wurde die durch das Institut für Umweltschutz und Umweltmedizin Greifswald – Prof. Dr. Klaus Schumacher - erstellte Umweltverträglichkeitsstudie zum Abschluss gebracht, ergänzt durch

- die 1993 erstellte Gutachterliche Stellungnahme zur marinen Geomorphodynamik für das Teufelsteingebiet von Prof. Dr. Birr
- die bodenkundlich-bodenhydrologische Beurteilung des Objektes Teufelstein von Prof. Dr. K. Billwitz, Greifswald
- die Einschätzung der Fauna im Gebiet der Teufelstein GmbH (ergänzt durch der Gehölzkartierung 08.01.1992 durch G. Hübner) von Jürgen Stübs 20.10.1993;

Prof. Dr. Birr's Gutachten kommt zu folgendem Schluss: „...Dagegen sieht das Vorhaben „Teufelstein" eine bauliche Gestaltung vor, die auf die Küstendynamik Rücksicht nimmt und nachteilige Wirkungen praktisch ausschließt. Das Vorhaben passt sich wohltuend in die Landschaft ein. Insgesamt und langfristig wird es einen ökologisch positiven Beitrag zur Gestaltung und Unterhaltung unserer Küste leisten. Resümierend ist eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit nicht zu erwarten. Gegen das in der ‚Ausgangs- und Problemanalyse...' beschriebene Vorhaben ‚Teufelstein' werden keine Bedenken erhoben." (Dez.1993).

Die bodenkundliche Stellungnahme gibt lediglich Hinweise auf die zu schützenden Bodenformationen, die faunistische Untersuchung kommt zu keinem abschließenden Ergebnis, da das Brutvogelvorkommen nur eingeschätzt, nicht jedoch konkret untersucht werden konnte (Zeitraum). Die UVS lässt auf Basis eigener Erhebungen und den zugeschalteten Gutachten das Ergebnis zu, dass den negativen Beeinträchtigungen der Umwelt genügend positive Auswirkungen gegenüber stehen. Die zugeordneten Stellungnahmen kommen zu folgenden Ergebnissen:

„Die unvermeidbaren Störungen von Flora und Fauna werden unter den Gesichtspunkten dass

- gesetzlich zu schützende Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig negativ beeinträchtigt werden,

- die Überbauung ausschließlich auf Ruderal- und Ackerflächen vorgesehen ist, im landwirtschaftlich genutzten, dünn besiedelten Umfeld Räume für ausweichende Tierarten vorhanden sind,

nicht als entscheidungsbeeinflussend eingeschätzt."

Weiterhin wird in der UVS positiv hervorgehoben, dass die Feldhecken und Baumreihen in ihrem Bestand gepflegt und verbreitert werden sollen. Durchlässe sollen da angeordnet werden, wo der vorhandene Gehölzbestand sowieso bereits gelichtet ist. Eingeschätzt wird, dass mit der Verwirklichung des Grünordnungsplanes zum B-Plan 6b der Teufelstein GmbH der Bodenverbrauch teilweise ausgeglichen werden kann und vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden. Damit soll ausgesagt werden, dass das Teufelstein-Vorhaben auch anstehende Umweltschutzprobleme lösen hilft und nicht nur als negative Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gewertet werden darf.

Weiterhin wird angemerkt dass die Durchführung des Projektes sich durch folgende Maßnahmen auch positiv auf den Küstenschutz auswirken kann:

- Die kontrollierte Wegeführung zum Strand, verhindert das „bahnen kürzester Wege" durch den Kliffbereich/Uferschutzstreifen;
- Die Einrichtung von Toilettenanlagen vermindert die Nutzung der Grünstreifen als Abort und Abfallgruben;
- Bereitstellung von Parkplatzflächen verhindert das „wilde" Parken im Schatten der Hecken;

Die Stellungnahmen der TÖB im Rahmen des Raumordnungsverfahrens standen durchweg dem Projekt positiv gegenüber. Zwar wurde im Rahmen der Umweltvorsorge die Erstellung der UVS gefordert und mittlerweile ja auch erarbeitet, jedoch gab es im Grunde keinen Träger öffentlicher Belange, der sich kategorisch gegen das Projekt stellte. Lediglich war man bemüht, unter Einbeziehung aller Beteiligten ein naturnahes Konzept in Angliederung an die Ortslage Lubmins zu erarbeiten. Der hohe Anteil an von Bebauung freigehaltenen Flächen bietet vielfältige Möglichkeiten ein ökologisch wirksames Grünkonzept (auch im Bereich des geplanten Golfplatzes) durchzuführen, welches den floristischen und faunistischen Lebensraum ergänzt und erweitert.

Bei den im Flächenutzungsplan dargestellten Flächen handelt es sich um Teile des bereits 1991-94 für die touristische Nutzung im Rahmen des oben genannten Raumordnungsverfahrens (ROV) überprüfte Flächen des geplanten touristischen Großprojektes „Teufelstein". Das Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung im Rahmen des 1991 abgeschlossenen ROV zum "Sport- und Freizeitpark Lubmin" erfolgte vorhabenbezogen und kann daher für eine allgemeine Bewertung der Raumverträglichkeit der ausgewiesenen Flächen für jede andere sondergebietstypische Nutzung nicht uneingeschränkt herangezogen werden. Sofern aktualisierte Planungen mit den ROV-Grundlagen "Sport- und Freizeitpark Lubmin" vom 10.06.1991 standortbezogen übereinstimmen, kann nach Aussage der Regionalplanungsbehörde von einer Raumverträglichkeit ausgegangen werden, ansonsten wird ein Plangespräch bzw. eine erneute Planungsanzeige erforderlich.

**FNP Gemeinde Lubmin**

geplante Sonderbauflächen 20.02.2003

| Bezeichnung | | | Potential | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| lfd. | Name des Gebietes | | Fläche (ha) | | Nutzungsvorstellung | |
| Nr. | Name | Ortsteil | BWBL | NWBL | Bisher | Geplant |
| 3 | Vineta | Lubmin | 0,51 | 0,33 | Gastronomie | SO-Tourist. Infrastruktur |
| 7 | Teufelstein 1 | Lubmin | 2,82 | 1,83 | Landw. Nutzfl. | SO-Fremdenverkehr |
| 8 | Teufelstein 2 | Lubmin | 6,43 | 4,18 | Landw. Nutzfl. | SO-Ferienwohnen |
| | BP 3 "Seebrücke" | Lubmin | | | Ortslage | SO-Fremdenverkehr, SO Hotel |
| | BP 9 Sondergebiet Fremdenverkehr Strandpromenade | Lubmin | | 0,00 | Ortslage | SO-Fremdenverkehr |

Sicher ist das nun angestrebte Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret darzustellen, zu prüfen und zu bewerten. Da sich die Planungsabsichten bezogen auf den ehemaligen ROV-

Standort nicht verändern, hat das abgeschlossene Raumordnungsverfahren seine grundsätzliche Gültigkeit nicht verloren. Auch eine komplett erneute Durchführung einer UVS kann kaum neue Ergebnisse haben, da sich die Voraussetzungen und Planungsabsichten nicht maßgeblich verändert haben. Die durchgeführte UVS bedarf in der verbindlichen Bauleitplanung lediglich der Ergänzung (z.B.Brutvogelvorkommen) bzw. Überprüfung nicht aber der Neuauflage.

Dieser Bebauungsplan umfasste das Gebiet des touristischen Großprojektes „Teufelstein" und gelangte ebenfalls in der Auslegung bis zum Entwurf, nachdem ein vorgeschaltetes Raumordnungsverfahren die generelle Zulässigkeit dieser Maßnahme im westlichen Teil des Gemeindegebietes bis hin zum Hafen Vierow bescheinigt hatte. Die Planung wurde nach offenkundigem Scheitern des Projektes eingestellt. Ein Entwicklungskonzept für die Verkleinerung des Projektes wurde erarbeitet und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 6 und die Darstellung im Flächennutzungsplan. Der B-Plan 6b umfasst insgesamt rund 12 ha Bruttobauland (Gesamtfläche), 6,43 ha sind als Sondergebiet Ferienwohnen nach § 10 BauNVO für eine Ferienwohnanlage vorgesehen, 2,82 ha sind als Sondergebiet Fremdenverkehr nach § 11 (2) BauNVO dargestellt dieses dient im wesentlichen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für touristische, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Angegliedert ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit 2,8ha ha, hier sind kleinteilige Gewerbebetriebe vorgesehen, die vorrangig der Versorgung des touristischen Bereiches dienen. Außerdem dient das Gebiet der Unterbringung der ortansässigen Firmen, die sich im Ort aus Kapazitäts- und Immissionsschutzgründen nicht weiterentwickeln können, aber dennoch die relative Nähe zum Ort als wichtigen Standortvorteil beibehalten soll.

Nicht zuletzt bleibt zu erwähnen, dass mit einem derartigen Projekt eine Vielzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen werden kann und das Projekt deutliche Entwicklungsimpulse für die Region liefern würde.

## 3.10 Gemeinbedarf

Die Gemeinde Lubmin ist gemäß ihrer zentralörtlichen Funktion sehr gut mit Gemeinbedarfseinrichtungen versorgt. Sie ist Sitz der Amtsverwaltung, die als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Verwaltung gekennzeichnet ist. Sie ist Standort einer weiterführenden Haupt- und Realschule, einer Kirche, der Sozialstation Lubmin und auch der Heimvolkshochschule im Alten Dorf. Diese Flächen einschließlich der Sportanlage für den Schulsport mit den neuen Tennisplätzen sind im FNP als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Auch die freiwillige Feuerwehr hat eine neue, moderne Einrichtung für zwei Fahrzeuge in einem umgebauten Gebäudekomplex in der Freester Straße erhalten, in der auch die Polizeistation untergebracht ist. Die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sind übersichtlich im Beiplan Nr. 4 – Infrastruktureinrichtungen – dargestellt.

### 3.10.1 Sozial- und Gesundheitswesen

Die ärztliche Versorgung in Lubmin ist durch insgesamt 5 Ärzte, davon 2 Zahnärzte und 3 Allgemeinmediziner abgedeckt. Standort hierfür ist das ehemalige Landambulatorium, das heutige Ärztehaus, wo auch eine Apotheke untergebracht ist. Diese Ärzte bieten zusammen mit einer Physiotherapeutin Kuranwendungen an, die wesentlicher Bestandteil des Seebadangebotes Lubmins sind. Die Notfallversorgung erfolgt über die Kliniken in Greifswald. Der Rettungshubschrauber ist in weniger als 5 Minuten vor Ort.

Im Pflegebereich gibt es seit mehreren Jahren eine DRK Sozialstation in Lubmin, die mittlerweile in ein neu gebautes Gebäude einer betreuten Altenwohnanlage im Alten Dorf umgezogen ist. Von hier werden schwerkranke und pflegebedürftige Menschen im ganzen Amtsbereich betreut. Das Diakonische Werk der Pommerschen Landeskirche betreut ein Alten- und Pflegeheim, das sich zunehmend auf die Pflege von Suchtkranken spezialisiert. Die Sanierung des Alten- und Pflegeheimes ist 1997 abgeschlossen worden.

Für die soziale Versorgung dient weiterhin eine Kindertagesstätte mit Krippen-, Kindergarten- und Hortbetreuung bei eigener Küche, die insgesamt 66 Plätze aufweist und derzeit auch voll ausgelastet ist. Bei Anstieg der Zahlen insbesondere unter Sechsjähriger wäre es theoretisch möglich, die Hortbetreuung und die im Gebäude der Feuerwehr befindliche Schülerbetreuung zu verknüpfen und die Kapazitäten an der Grundschule in Wusterhusen zu nutzen, so dass mittelfristig keine Kapazitätsengpässe zu befürchten sind. Das sog. Schülercafe im Feuerwehrgebäude dient als Anlaufstelle für die Schüler der weiterführenden Schule und bietet ebenfalls Mittagsmahlzeiten an.

**FNP Gemeinde Lubmin**

Versorgungsgrad Kindertagesstätten - Stand 01.01.2002

| Nr. | Ortsteil | Vorh. Plätze | Kinder 1-5J. | Hortkinder ab 6 | Auslastung |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lubmin | 60 | 39 | 21 | 100% |

### 3.10.2 Bildungswesen

Die Gemeinde Lubmin erfüllt mit der Haupt- und Realschule Lubmin eine wichtige zentralörtliche Funktion für die Region des Kreises Ostvorpommern zwischen der Hansestadt Greifswald und der Stadt Wolgast. In der Schule werden alle Schüler der 1. Sekundarstufe des Amtes Lubmin beschult. Die Schülerzahlen betragen zur Zeit 470 Schüler, die sich durch demographische Prozesse auf 250 Schüler bis zum Jahre 2010 reduzieren werden. Damit bleibt die Haupt- und Realschule eine zweizügige Einrichtung. Die Grundschulen Kemnitz und Wusterhusen decken den Grundschulbereich ab.

Aus dem Amtsbereich besuchen insgesamt 106 Schüler das Gymnasium in Wolgast, davon 46 Schüler aus der Gemeinde Lubmin.

### 3.10.3 Grünflächen

Der bereits dargestellte Grünflächenanteil von rund einem Drittel des Gemeindegebietes gliedert sich im wesentlichen auf in 345 ha allgemeiner Grünflächen bzw. Grünlandflächen, die nicht einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, weiterhin in ca. 2 ha Parkflächen, wobei insbesondere der im Rahmen der Städtebausanierung neu gestaltete Kurpark zwischen Wald- und Villenstraße zu nennen ist, aber auch der Park vor der Kirche mit dem Kriegerehrenmal.

Der Lubminer Friedhof weist eine Gesamtfläche von 3,7 ha auf und ist damit noch auf absehbare Zeit aufnahmefähig, genutzt wird derzeit etwa die Hälfte der Fläche.

Auch eine Kleingartenanlage mit insgesamt 4,1 ha Fläche am Westrand des Alten Dorfes ist im FNP dargestellt. An Spielflächen sind etwa 0,7 ha explizit im Rahmen der Grünflächen ausgewiesen, da sich einige Spielplätze auch im Bereich anderer Flächenausweisungen verbergen (z.B. in Wohnbauflächen).

## 3.11 Ver- und Entsorgung

In die technische Versorgung Lubmins sind in den letzten Jahren erhebliche Investitionen geflossen. So wurde der gesamte Ort an die 1993 in Betrieb genommene zentrale Kläranlage am Kernkraftwerksgelände angeschlossen. Eine Erdgasversorgung wurde gelegt und bereits einige Elektrofreileitungen in die Erde gebracht. In den Stellungnahmen haben die entsprechenden Träger öffentlicher Belange Informationen zur Infrastruktur gegeben, die in diesen 2. Entwurf eingearbeitet sind.

### 3.11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung Lubmins läuft organisatorisch wie für die anderen Gemeinden des Amtsbereiches Lubmin über den Zweckverband Wasser-Abwasser Boddenküste.

Die Gemeinde Lubmin wird mit Trinkwasser über das Wasserwerk Lodmannshagen versorgt, deren Inhaber die Energiewerke Nord GmbH ist.

Die Trinkwasserversorgung für den Ort Lubmin erfolgt von der Energiewerke Nord GmbH über den Übergabepunkt in der Freester Straße. Die Versorgung über das Wasserwerk Wusterhusen ist eingestellt worden, kann aber nach Auskunft des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser Boddenküste jederzeit wie-

der aktiviert werden. Damit ist es möglich, dass Lubmin in kürzester Zeit im Störungsfall alternativ aus einem anderen Versorgungspunkt mit Trinkwasser versorgt werden kann.

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser ist im Ort demnach als ausreichend zu bezeichnen.

Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über das Netz aber nicht DIN-gerecht zu leisten. Das Rohrnetz in Lubmin ist so ausgelegt worden, dass Löschwasser nur zur Anfangsbrandbekämpfung zur Verfügung steht. Für die Hauptbrandbekämpfung sind Gräben, Feuerlöschteiche und der Bodden zu nutzen. Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung müsste eine neue Ringleitung verlegt oder alternativ einige Brunnen bzw. Speicher angelegt werden. Derzeit gibt es in der Ortslage nur einen bekannten Speicher im Bereich des „Vineta"-Geländes, ein anderer ist im Alten Dorf am Graben 73 geplant. Ansonsten muss für die Löschwasserversorgung derzeit auf das Wasser des Boddens zurückgegriffen werden, was z. B. im Winter bei geschlossener Eisdecke zu Problemen führen kann.

### 3.11.2 Abwasserbeseitigung

Die zentrale Kläranlage Lubmin nahm im November 1994 ihren Probebetrieb auf. Neben den Gemeinden im küstennahen Bereich, deren Abwasser zu dieser Kläranlage übergeleitet wird, ist auch die Gemeinde Lubmin hier angeschlossen. Sie klärt sowohl die Abwässer des Kernkraftwerksgeländes als auch die des Ortsteiles Lubmin.

Das Abwasser wird über zwei Druckrohrleitungen zum Klärwerk gepumpt. Eine Leitung kommt von Vierow, entlang der L262, zum Abwasserpumpwerk 14, südlich von Lubmin. Zusammen mit dem Abwasser der Ortslage Lubmin wird dort das Abwasser zur Zentralkläranlage gefördert. Die zweite Leitung verläuft von Freest und geht weiter südlich des ehemaligen Kernkraftgeländes ebenfalls zur Kläranlage. Die Ortslage Lubmin wurde in vier Bauabschnitten abwasserseitig erschlossen. Mit dem 5. BA wurde die abwasserseitige Erschließung Lubmins auf Fördermittelbasis des Landes Mecklenburg-Vorpommern bis zum III. Quartal 1998 abgeschlossen.

#### *Bau eines neuen Zentralklärwerkes Lubmin*

Eine Umnutzung der Fläche des ehemaligen Kernkraftgeländes (heutiges Betriebsgelände der EWN - Energie Werk Nord) ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Lubminer Heide" des Zweckverbandes Lubminer Heide geplant, weil hier eine unzerschnittene Erweiterungsfläche der gewerblichen Nutzung vorgesehen ist. Damit ist auch das Betriebsgelände des zentralen Klärwerkes des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Boddenküste (ZWAB) betroffen. Aus diesem Grund wurde vom Zweckverband Wasser-Abwasser Boddenküste (ZWAB) eine Standortanalyse in Auftrag gegeben, die Vorschläge für einen neuen Standort für das Zentralklärwerk Lubmin erarbeitet hat (Umweltplanungsbüro ehp aus Pinneberg).

Für vier Standorte ist eine detaillierte Standortanalyse nach bestimmten Auswahlkriterien durchgeführt worden. Unter Berücksichtigung dieser Standortfaktoren ist der im Flächenutzungsplan dargestellte Standort am geeignetsten für den Bau eines neuen Zentralklärwerkes Lubmin. Er liegt südlich der Ortslage Lubmin vor der ehemaligen Deponie. Als Gesamtkostenrahmen wird von circa 6,0 Millionen Euro ausgegangen, das entspricht Kosten pro EW von ca. 400 Euro. Zusätzlich ist der Aufwand für Grunderwerb, Erschließung, Zu- und Ableitung sowie der Versorgung der Anlage mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation einbezogen worden. Der Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste geht von einer Dauer von 20 bis 24 Monate bis zur Außerbetriebnahme der alten Anlage aus.

Dieser Standort ist bisher von der Unteren Naturschutzbehörde noch nicht genehmigt worden.

### 3.11.3 Gasversorgung

Die Druckrohrleitungen zwischen Hanshagen, Wusterhusen und Lubmin sind verlegt, das innerörtliche Netz ist mittlerweile weitgehend komplett. Dennoch haben viele Haushalte nach der Wende kurzfristig von Kohle auf Ölfeuerung umgestellt, so dass diese Anlagen weiterhin in Betrieb sind.

### 3.11.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Amtsbereiches Lubmin mit elektrischer Energie wird von den Betriebsverwaltungen Wolgast der e.dis gesichert. Die Leitungen aus Greifswald und Wolgast haben mit 20 bzw. 15 Kilovolt Leistung eine geringe Kapazität.

Die e.dis investiert zur Zeit intensiv in das Ortsnetz, verlegt noch verbliebene Elektrofreileitungen in die Erde, wie bereits die Freileitung von Greifswald weitgehend unterirdisch und damit störungssicherer geführt ist.

### 3.11.5 Telekommunikation

Die Arbeiten am digitalen Netzknoten in Lubmin wurden bereits 1995 abgeschlossen, so dass spätestens seit 1996 ein digitales Ortsnetz zur Verfügung steht und damit auch die Nutzung der neuen Medien über ISDN gewährleistet ist. die Versorgung der Haushalte mit eigenen Anschlüssen geht mittlerweile in vertretbarem zeitlichen Rahmen vonstatten, so dass von einer ausreichenden Versorgung des Bestandes gesprochen werden kann.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Eine konkrete Festsetzung von Antennenträgerstandorten für Mobilfunknetze in der Gemeinde Lubmin per Planzeichen im FNP erfolgt nicht, da der vorhandene Standort im Ortszentrum z. Zt. starker Hinterfragung bezüglich seiner technischen Ausstattung und künftigen Notwendigkeit unterliegt, so dass er als Standort z.B. auch für Mobilfunkanlagen explizit nicht vorgesehen werden soll. Als Vorrangfläche für einen solchen Standort könnten evtl. die gewerblichen Bauflächen auf dem ehem. KKW-Gelände dienen, die durch ihre optische Vorbelastung und durch die Höhe ihrer bereits vorhandenen baulichen Anlagen eine Verträglichkeit von Sendeanlagen mit einer großen Wirksamkeit im Gesamtnetz verbinden (Nächste Standorte im Gewerbegebiet Kräpelin und in Wolgast). Für das übrige Gemeindegebiet überwiegen somit die Ausschlussfaktoren für einen Antennenträgerstandort aus Sicht von möglichen Emissionen (z.B. Elektrosmog) für Wohnbevölkerung und Fremdenverkehr sowie von Natur- und Landschaftsschutz.

Die Ausweisung von Antennenträgern, ist auf die gewerblichen Bauflächen auf dem ehemaligen KKW-Gelände zu beschränken.

### 3.11.6 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird zur Zeit von der Entsorgungs- GmbH Vorpommern in Anklam als 100 % iger Tochter des Landkreises Ostvorpommern durchgeführt, da der Landkreis Entsorgungsträger ist. Diese bedient sich zum Teil externer Entsorgungsunternehmen, wie z.B. der RWE. In Lubmin wurde neben der Hausmülltonne mittlerweile auch die Altpapierentsorgung auf die einzelnen Haushalte verteilt, da mit den zentralen Sammelstellen schlechte Erfahrungen gemacht wurden. 2-wöchentlich wird auch das Duale System mit der Entsorgung der gelben Säcke tätig. Ein zentraler Wertstoffsammelplatz für Altglas und Altkleider ist eingerichtet.

## 3.12 Windenergienutzung

Aufgrund der Novellierung des § 35 (1) 7 BauGB zur Privilegierung von Windkraftanlagen im Außenbereich wurde es notwendig, im Rahmen des FNP das Gemeindegebiet auch außerhalb von "Vorzugsräumen Windenergie" auf die Eignung, bzw. Nichteignung zur Gewinnung von Windenergie hin zu untersuchen. Dies ist notwendig, um möglichen Anträgen auf Einzelgenehmigungen begründet entgegentreten zu können.

Grundsätzlich liegt die Gemeinde Lubmin laut Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) nicht in einem „Vorzugsraum Windenergie". Hinzu kommt, dass seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt ist, für die Erzeugung von Windenergie Flächen auszuweisen.

Nach Überprüfung des Gemeindegebietes anhand der technisch und gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen von Windkraftanlagen zu anderen baulichen Einrichtungen und schützenswerten Natur- und Landschaftsbestandteilen/-schutzgebieten (siehe Anhang) bleibt festzustellen, dass das Gemeindegebiet auch nach dieser Definition keine Eignungsflächen besitzt, die nicht im Konflikt mit künftiger baulicher oder naturräumlicher Entwicklung stehen.

Auf eine Ausweisung für Vorrangflächen auch für privilegierte Windenergieanlagen von bis zu 300 KW und max. 3 Stck. muss im Gemeindegebiet daher verzichtet werden.

## 3.13 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bodenabbauten sind städtebaulich relevante Vorhaben (siehe § 29 Satz 3 BauGB), die als solche prinzipiell ebenso der Ordnung durch Bauleitpläne zugänglich sind und ihr bedürfen wie der „klassische Städtebau", welcher insbesondere durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommt. Sie sind nach herrschender Auffassung sogenannte außenbereichsprivilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, das heißt, aufgrund ihrer Standortgebundenheit dem Außenbereich zugewiesen.

Eine Exploration von Bodenschätzen und damit eine Ausweisung von Abgrabungskonzentrationszonen ist nicht vorgesehen - auch im Regionalen Raumordnungsprogramm ist keine Vorrangfläche dafür ausgewiesen. Es würden sich in diesem siedlungs- und naturräumlich wichtigen Bereich auch starke Konflikte durch eine Gewinnung von Bodenschätzen ergeben, so dass wie im Bereich der Windenergienutzung keine Vorrangflächen ausgewiesen werden können.

## 3.14 Landwirtschaft

Für die Gemeinde Lubmin sind ca. 563 ha als landwirtschaftlich genutzte Fläche im Amt für Landwirtschaft angezeigt, die von 6 Landwirtschaftsbetrieben bewirtschaftet wird.

Das ehemals agrarisch geprägte Dorf Lubmin ist heute nur noch über einen Haupterwerbsbauern mit 129,4 ha vertreten, der noch Landwirtschaft in nennenswertem Umfang im Alten Dorf betreibt. In diesem Bereich hat die Ausweisung als Dorfgebiet daher eine besondere Bedeutung. Die anderen Bereiche des Alten Dorfes weisen z. B. noch Stallungen für Pferde (mind. 4 Pferdehalter bekannt) oder Kleinvieh auf, so dass in Lubmin noch mit Recht von einer Dorfstruktur gesprochen werden kann, die die Ausweisung eines Dorfgebietes als Präzisierung einer gemischten Baufläche ermöglicht. Diese beschreibt im wesentlichen allerdings den Bestand mit den üblichen Verdichtungsmöglichkeiten, wie sie auch in den Wohnbauflächen bereits angerechnet wurden.

## 3.15 Fischerei/Fischwirtschaft

Nach Auskunft des Landesamtes für Fischerei sind folgende fischereilichen bzw . fischereirechtlichen Belange von Bedeutung.

„Der vollständig im Gemeindegebiet gelegene "Freesendorfer See" ist als Teil des Küstengewässers Peenestrom Laichschonbezirk gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Anlage 2 der Verordnung zur Ausübung der Fischerei in den Küstengewässern (Küstenfischereiordnung -KüFO) vom 5. Oktober 1994 (GVOBl M-V S. 926), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juni 2000 (GVOBl M-V S. 312).

Dazu gehört die Wasserfläche des Sees mit seinem Zu- und Abfluss sowie eine Wasserfläche vor dem Zufluss in der Spandowerhagener Wiek, die durch einen Kreisbogen mit einem Radius von 200 Metern begrenzt wird, dessen Mittelpunkt der Austritt des Grabens ist.

Des weiteren grenzt an dieses Gebiet und damit an das Gemeindegebiet der hiermit funktionell zusammenhängende Laichschonbezirk "Abfluss Freesendorfer See" an, der gemäß KüFO jedoch zum Fischereibezirk Greifswalder Bodden gezählt wird. Dazu gehört die Wasserfläche vor dem Graben des Abflusses des Freesendorfer Sees in den Greifswalder Bodden. Die Begrenzung bildet ein Kreisbogen mit einem Radius von 200 Metern, dessen Mittelpunkt die Mündung des Grabens ist.

Die Gebiete wurden auf Grundlage der Ermächtigung in § 16 Abs. 1 Fischereigesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (FischG M-V) vom 6. Dezember 1993 (GVOBl. M-V S. 982) zum Laichschonbezirk erklärt, da sie als Laich- und Aufwuchs- gebiet für Fische von Bedeutung und hierfür besonders geeignet sind.

Laichschonbezirke sind den in § 16 Abs. 2 KüFO genannten Beschränkungen unter- worfen. Diese betreffen nicht nur die Ausübung der Fischerei, sondern auch Eingriffe in diesen Gebieten, die deren Qualität als Schonbezirk beeinträchtigen können.

So ist es in der Zeit vom 1. April bis 30. Juni jedes Jahres verboten, das Wasserbett zu räumen, Wasserpflanzen zu werben oder zu beseitigen, Kies, Sand, Schlick oder anderes Material aufzubringen oder zu entnehmen.

Im Falle des Laichschongebietes."Freesendorfer See" decken sich diese Anforderungen bereits mit denen, die sich aus der Einstufung des Gebietes als NSG ergeben. Zumindest hinsichtlich des Laichschongebietes "Abfluss Freesendorfer See" sind sie aber von besonderer Bedeutung, insbesondere wenn zur Entwicklung des nördlichen Gemeindegebietes am Greifswalder Bodden und über Küstensicherungsmaßnahmen in diesem Bereich (Strandaufspülungen) bereits Planungen existieren.

Darüber hinaus genießen die allgemein verbindlichen Regelungen der §§ 18 und 19 FischG M-V (Unterhaltungsmaßnahmen in Fischereigewässern; schadensverhütende Maßnahmen bei Anlagen) in den Schonbezirken einen besonders hohen Stellenwert."

## 3.16 Wald

Das Gemeindegebiet ist, wie bereits dargelegt, zu etwa 20 % von Wald bedeckt, der im Zuge von Entwicklungsmaßnahmen auf einen Anteil von etwa einem Viertel gesteigert werden soll. Die Waldflächen befinden sich kleineren Teilflächen im Nordbereich des Struck, sowie östlich des Auslaufkanales in einer zusammenhängenden landschaftlich- und naturräumlich äußerst wertvollen Fläche eines Dünenkiefernwaldes zwischen der Ortslage und dem Kernkraftwerk auf sandigen Böden. Südlich angrenzend im Gebiet der Lubminer Heide über die Bahnlinie hinweg zur Gemeinde Rubenow hin existieren Mischwaldbestände, die besonders entwickelt werden sollen.

Der besondere Konflikt in Lubmin zwischen forstlichen Belangen einerseits und der Siedlungsentwicklung andererseits bestand in der mangelnden Abgrenzung beider Bereiche voneinander. Dieser Konflikt wurde bereits in der Bewertung von Einzelbauvorhaben am Ostende der Dünenstraße sichtbar, wie auch in der Bewertung der Abgrenzung des Siedlungsgebietes des B-Planes Nr. 7 „Vineta". Für die Waldumwidmung um diesen Bereich ist der Ausgleich bereits erfolgt.

Während der Flächennutzungsplanung sind mehrer Abstimmungsgespräche mit den Beteiligten durchgeführt worden Auf der Bassi der in der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 18.09.98 eingetragenen Waldfächen wurde in einem abschließenden Gespräch ein Konzenz für die im Plan dargestellten Abgrenzung erzielt.

Im Osten verläuft diese Linie längs des Weges am Waldwinkel noch ein Stück ostwärts auf der Nordseite der Freester Straße, um dann mit der Flurstücksgrenze des „Vineta"-Geländes weiter nach Süden zu verspringen. Hier bewegt er sich etwa 30 m südlich der heutigen Waldkante bis zum Spandowerhagener Weg hinunter und zum Friedhof, um dann von der Südost-Ecke der Bebauung am Spandowerhagener Weg in 50 m Abstand hinter dem Sportplatz bis zur Landesstraße L 262 weiterzugehen.

Für die Erweiterung des Sportplaztes werden bei Konkretisierung des Vorhabens Waldflächen umgewidmet bzw. Baumfällanträge für Waldflchen erforderlich werden, hierfür ist ein enstrechender Ausgleich erforderlich. Bei der Maßnahme E4 „ Entwicklung von bodenständigen Wäldern" auf Seite 17 der Eingriffs-/Ausleichsbilanzierung ist vorgesehen auf derzeit als Intensivgrünland genutzten Flächen 33,27 ha bodenständigen Wald zu entwickeln. Ein Teil dieser Fläche ist zum Ausgleich der für die Erweiterung des Sportplatzes vorgesehenen Umwidmung von Waldflächen vorgesehen. Die Maßnahme selbst ist im Zusammenhang mit dem Baumfällantrag zu konkretisieren und zu sichern.

In Richtung des Kernkraftwerksgeländes beginnt die Waldkante südlich des Gleisbogen, führt um das Kraftwerksgelände im Bereich der Gleisanlagen herum, an der Kläranlage vorbei und mit dem Weg zum Auslaufkanal auf dem Freesendorfer Weg bis an diesen heran. Auch von hier ist wieder eine 50 m Zone, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist, in den Bereich der Vorrangfläche für die Standortentwicklung dargestellt. Da durch die heute noch geltende Definition von 0,20 ha zusammenhängendem Baumbestand als Wald ausgegangen werden muss, befinden sich noch einige Fläche im Bereich der Ortslage in dieser Definition. Das sind insbesondere die Blockinnenbereiche von Fritz-Reuter-Weg, Caspar-David-Friedrich-Straße und Waldwinkel. Diese Bereiche, die gemäß der Aussagen des Städtebaulichen Rahmenplanes auch künftig nur entlang der Straßen einzeilig bebaut werden sollen, verbleiben als Waldflächen im Innenbereich, sollen aber nicht nach Landeswaldgesetz bewertet werden.

Forstliche Ausgleichsflächen sind als Entwicklungsmaßnahmen größeren Umfangs sowohl längs der L 262 im B-Plan Nr. 1 Gebiet ausgewiesen (hier ist allerdings wegen des geringen Abstandes zur Bebauung keine Walddefinition möglich), als auch im südwestlichen Bereich der Lubminer Heide.

Die Inanspruchnahme von Wald durch die geplanten gewerblichen Bauflächen westlich des Energiestandortes sind dennoch unvermeidlich. Als Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen ist im Vorfeld und im Rahmen des Planungsverfahrens eine vorausschauende Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu praktizieren. Dabei soll die Rücksichtnahme auf natürliche Standortgegebenheiten und ein schonender Umgang mit den Schutzgütern nach § 2 UVPG erfolgen. Eine umweltverträgliche Nutzungs- und Erschließungskonzeption, die ressourcen- schonende Ver- und Entsorgung sowie ein umweltverträglicher Betrieb der geplanten Anlagen im B-Plangebiet sind hierbei Voraussetzung.

Als Beispiele für umweltsichernde Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung potenzieller Auswirkungen auf die Standortumgebung können genannt werden:

- Verzicht auf die Ausdehnung des B-Plangebietes über die südlich angrenzende Bahnlinie hinaus
- Verzicht auf die Ausweisung einer gewerblichen Nutzung im Bereich südlich des Umspannwerkes, dadurch Schonung der Ortslage Spandowerhagen vor weiteren Lärmbelastungen und Schonung wertvoller Biotopstrukturen
- Schonung des Küstenschutzwaldes in einer Breite von 200 m
- Weitergehendes Abrücken der Waldabstandsfläche vom Strand
- Verzicht auf die Nutzung eines Waldbestandes mit dem Vorkommen einer geschützten Pflanzenart und weiterer wertvoller Waldbereiche
- Vermeidung der Zerschneidung von Waldgebieten und Abrücken der Gasleitungstrasse von den Waldrändern
- Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalles innerhalb der Waldabstandsfläche
- Gliederung und Strukturierung des Bebauungsplangebietes unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:
- Beschränkung der flächenbezogenen Schallleistungspegel innerhalb von Teilflächen des Industrie- und Gewerbegebietes
- Staffelung der Gebäudehöhen

- Randliche Immissionsschutzpflanzungen.

Darüber hinaus werden empfohlen:

- Feste Bauzäune zur Vermeidung von Eingriffen und Störungen in den angrenzenden Bereichen
- Weitestmögliche Verwertung von Regenwasser.

Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB (vgl. ausführlich FROELICH & SPORBECK 2001) wurden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie im Rahmen einer FFH-Erheblichkeitsabschätzung (vgl. ausführlich FROELICH & SPORBECK 2001) die Auswirkungen des Vorhabens B-Plan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide" auf die „Netz Natura 2000-Gebiete" und auf das 1992 vom Land Mecklenburg-Vorpommern gemeldete EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden" dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 171,7345 ha. Das B-Plangebiet liegt zwischen dem Auslaufkanal der EWN im Norden, dem inneren Betriebsgelände der EWN mit den Maschinenhäusern und dem ZAB im Osten, der L 262 im Süden und der Sandklifflinie im Westen des EWN Geländes (vgl. Anlage 2). Der B-Plan sieht die Ausweisung von Industriegebieten, Verkehrsflächen sowie von Waldflächen vor. Die GRZ wurde im Gegensatz zum ausgelegten 2. Entwurf des B-Plans auf 0,8 festgesetzt. Damit wurde Einwendungen, insbesondere der Umweltbehörden Rechnung getragen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der besonders wertvollen Küstenlebensräume bleibt ein 200 m breiter Küstenschutzstreifen unbebaut.

Westlich der bebauten bzw. in Sanierung befindlichen ehemaligen KKW-Anlagen sind flächenhaft Kiefernwälder, oberhalb des Kliffs als Küstendünenwälder ausgeprägt, anzutreffen. Eingestreut finden sich v. a. im nördlichen Teilbereich einige größere Kiefernaufforstungen und Sukzessionsflächen. Im Anschluss an die Waldflächen befindet sich eine Kläranlage (ZWAB).

Bedingt durch die Abrissarbeiten auf dem Gelände des alten Kraftwerkes haben sich v. a. in den Randbereichen kleinräumig Sukzessionsflächen entwickelt.

Das Naturschutzgebiet „Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom" liegt ca. 500 m nordöstlich des Geltungsbereichs des B-Plans. Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandsgürtel" grenzt nördlich an den Einlaufkanal des ehemaligen KKW „Bruno Leuschner".

Das geplante Landschaftsschutzgebiet "Pommersche Boddenküste" tangiert im südlichen und westlichen Bereich den Geltungsbereich des B-Planes. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatG M-V liegen z. B. in Form von Sandtrockenrasen und Küstenwäldern überwiegend im westlichen Teil des B-Plangebietes. Am äußersten nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes grenzt ein ausgewiesenes Flächennaturdenkmal (Dünen-Kiefernwald) an.

Auf der Grundlage der Bestandserfassung und -bewertung des B-Plangebietes und der potenziell betroffenen Standortumgebung sowie unter Berücksichtigung der zum 1. Entwurf des B-Plans eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Träger öffentlicher Belange wurden i. S. der Umweltvorsorge folgende Maßnahmen und Hinweise bereits bei dem 2. Entwurf des B-Plans berücksichtigt:

- Verzicht auf die Ausweisung von GI - Gebieten südlich der L 262
- Verzicht auf die Ausweisung von GI - Gebieten im Bereich südlich des Umspannwerkes
- Erhalt eines Küstenwaldstreifens von ca. 200 m Breite
- Erhalt wertvoller Waldflächen im Westen des B-Plangebietes
- Beschränkung der Schallleistungspegel im B-Plangebiet, so dass es zu keinen Überschreitungen der zulässigen Richtwerte in den Kurgebieten (Lubmin) und Wohngebieten (Vineta) sowie der Erheblichkeitsschwellen für das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Vorschlagsgebiet kommt
- Bau eines ca. 4 m hohen Lärmschutzwalles im Waldabstandsstreifen

- Beschränkung der Gebäudehöhen auf max. 20 m mit Staffelung und abnehmender Höhe nach Südwesten (einzige Ausnahme GI 1.3 25 m)
- Vermeidung der Zerschneidung von Waldgebieten durch Verlegung der Gasleitungstrasse in den Waldabstandsstreifen und Abrücken der Gasleitungstrasse von den Waldrändern
- Nur sukzessive abschnittsweise Entwicklung und Bebauung des Plangebietes.

## 3.17 Sonstiges

### 3.17.1 Immissionen

Wie schon mehrfach angesprochen unterliegt der Südrand der Ortslage den Lärmimmissionen aus den Verkehrswegen L 262 und Bahn, weshalb auf der Grundlage des seinerzeit bei der Aufstellung des B-Plan Nr. 1 angefertigten Lärmimmissionsgutachtens eine 50 m breite Zone mit der Signaturumgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichnet wurde. In dieser Zone sollte keine lärmempfindliche Bebauung stattfinden, was auch die Vermeidung der Anordnung von Bauflächen in diesem Bereich weitestgehend zeigt (einzig das Abwasserpumpwerk ist in der Wohnbaufläche am Ortseingang enthalten). Das bedeutet, dass Wohngebäude diesen Mindestabstand von der Straße einhalten sollten, um eine dauerhafte Wohnqualität zu gewährleisten.

Insbesondere in den Sondergebieten für den Fremdenverkehr sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beibl. 1 im Gebiet entsprechend der Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten, um die Seebadcharakteristik auch im Hinblick auf Lärm dauerhaft zu sichern.

Auch bei den geplanten Sondergebieten für Ferienhäuser und Fremdenverkehr westlich der heutigen Ortlage ist auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beibl. 1 entsprechend der Einstufung gemäß BauNVO zu gewährleisten und nach Möglichkeit zu unterschreiten, dies gerade im Hinblick auf das eingeschränkte Gewerbegebiet und das benachbarte Wohnen.

Eine Ausweisung in umgekehrtem Sinne, nämlich zur Vermeidung von schädlichen Emissionen gilt für die weitere Entwicklung des Kraftwerksgeländes, um Beeinflussungen z. B. der Wohnfunktion und der touristischen Funktion Lubmins auch künftig ausschließen zu können. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist durch die Festsetzungen des B-Plan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet" Lubminer Heide planungsrechtlich durch die Festsetzungen von Schallleistungskontingenten und einem 4 m hohen Lärmschutzwall gesichert. Problematisch erweist sich jedoch das zunehmende Verkehrsaufkommen und der daraus resultierende Lärm, hierzu ein Auszug aus der Begründung zum o.g. Bebauungsplan:

### 3.17.2 „Verkehrsaufkommen/Verkehrslärm

Eine industrielle/gewerbliche Nutzung wird zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Region führen. Zur Abschätzung der Belastung der vom Plangebiet ausgehenden verkehrlichen Belastungen hat der Zweckverband Lubminer Heide eine Schallimmissionsprognose erstellen lassen. Diese Verkehrslärm-Emissionsermittlung basiert auf folgenden Datengrundlagen:

- Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1995
- TÜV Nord, „Gutachten über die örtliche Immissionsbelastung der Gemeinde Lubmin im Rahmen des Anerkennungsverfahrens zum Seebad, Stand Nov. 1996
- Bestätigung der zum Scoping-Termin „UO L 262" Spandowerhagen genannten Verkehrszahlen, Straßenbauamt Stralsund, Schreiben vom 10.05.2001-11-13

Die Zusammenfassung stellt folgende Prognose dar:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass konkrete Auswirkungen des Verkehrs aus den geplanten Industrie- und Gewerbegebieten in den Orten Spandowerhagen, Lubmin und Vierow und mit Abstrichen in Brünzow gegeben sind.

Mit den Prognosezahlen des Straßenbauamtes Stralsund ergeben sich in Spandowerhagen die größten Pegelerhöhungen. Hier besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf, da eine Umgehungsstraße (Neubau -> Lärmvorsorge gesetzlich mit der 16. BimSchV geregelt) geplant ist.

Im Bereich Lubmin ist mit dem Wohngebiet „Vineta" ein reines Wohngebiet mit hohem Schutzanspruch von den Auswirkungen der Verkehrserhöhung betroffen. Da dieses Wohngebiet auch im Einwirkbereich des Bebauungsplanes liegt, sind Geräuschüberlagerungen mehrerer Emissionsquellen zu erwarten. Für den eventuell vorzusehenden Schallschutz für dieses Gebiet ist ein abgestimmtes Vorgehen analog zur Lärmminderungsplanung nach § 47a BimSchG auf der Grundlage detaillierter Daten notwendig.

Für die Wohn- und Mischgebiete direkt an der L 262 (Lubmin und Vierow) sind Konflikte aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht auszuschließen. Es wird eingeschätzt, dass das Lärmminderungspotential mit der Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h (theoretischer Ansatz dieses Gutachtens) auf 50 km/h für eine gegebenenfalls längere Strecke eine deutliche Minderung der Belastung beinhaltet.

Für Ortslagen weiterer Entfernung von der L 262 (Wusterhusen, Kräpelin, Klein Ernsthof, Stilow) können Konflikte aufgrund der Verkehrserhöhung nahezu sicher ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage des vorliegenden Datenmaterials kann für die Orte Brünzow, Kemnitz, Friedrichshagen und Hansestadt Greifswald nicht eingeschätzt werden, inwieweit die Pegelerhöhung auf den Verkehr aus den geplanten Industrie- und Gewerbegebieten oder auf die „normale" prognostische Verkehrssteigerung zurückzuführen ist. Konflikte aufgrund der Bauleitplanung (geplante Industrie- und Gewerbegebiete) dürften eher unwahrscheinlich sein."20

Das Verkehrsgutachten wird aufgrund der veralteten Grundlage „Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1995" derzeit überarbeitet.

### 3.17.3 Altlastverdächtige Flächen und Altstandorte

Gemäß § 22 (3) Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für M-V (Abfallwirtschaftsgesetz - AbfAlG M-V) werden im FNP entsprechend der Begriffsdefinitionen Altlastverdächtige Flächen und Altstandorte nachrichtlich dargestellt, um Hinweise auf mögliche Belastungen vor Nutzung der betroffenen Flächen zu geben. Eine Differenzierung in Altablagerungen, Altstandorte und Altlastverdächtige Flächen würde die Planschärfe des FNP überfordern, so dass eine Differenzierung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB nur in die Signatur „Altablagerungen" für ehemalige Deponien vorgenommen wird, Altlastverdächtige Flächen demgegenüber mit der Signatur „Altablagerungen" und dem Zusatz ALVF gekennzeichnet werden.

Die Erfassung und kartographische Darstellung von Altablagerungen und Altstandorten im Verwaltungsbereich Lubmin, Kreis Greifswald von 1992, wies für die Gemeinde Lubmin nur zwei Standorte aus: Unter der laufenden Nummer 120 einen innerdörflicher Schweinestall, unter laufender Nummer 121 eine Schweine-Rinder-Mastanlage. Nach grundsätzlicher Beseitigung der Schweineställe auf dem Gelände des heutigen Einkaufszentrums im B-Plan 1-Gebiet und bereits langfristiger Stilllegungen des Rinderoffenstalls mit seinem geplanten Abriss, sind diese zwei innerörtlichen Altlaststandorte als nicht mehr existent zu betrachten. Beide Standorte wurden zwischenzeitlich gutachterlich bewertet und zurückgebaut sowie umgenutzt. Da sich dabei kein Altlastverdacht bestätigt hat, können diese aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

Die ehemalige Kreismülldeponie in Wusterhusen wurde in diesem Kataster bei der Gemeinde Wusterhusen unter der laufenden Nummer 100 geführt. Die Deponie Wusterhusen ist seit dem 31. Dezember 1995 geschlossen. Seitdem fand die Gestaltung des Deponiekörpers statt. Diese Maßnahme der Rekultivierung der Deponie Wusterhusen findet nach Aussagen des Betreibers zum 31. Dezember 1997 ihren Abschluss. Die Fortsetzung der Sanierung des Umfeldes soll wesentlicher Bestandteil der Entwicklungsmaßnahmen im Zuge der Aufforstung der südwestlichen Lubminer Heide sein. Im Eingangsbereich der ehemaligen Deponie befindet sich der Recyclinghof/Annahmehof für Kleinstmengen für die Bevölkerung.

---

[20] [20] Zweckverband Lubminer Heide, Begründung zum 2. Entwurf Gewerbe- und Industriegebiet Lubminer Heide, 11/2001, Seite

Von der Unteren Abfallbehörde wurden zur Planungsanzeige als Altlastenstandort Gebäude auf Gelände des KKW angegeben. Hier wurden insbesondere gekennzeichnet die Reaktorblöcke 5 und 6 auf Lubminer Gebiet und das sog. ZAB, das Zwischenlager für Brennstäbe, was derzeit noch in Benutzung ist. Diese fallen nicht unter die Regelungen des AbfAlG (siehe § 22 Abs. 5). Der Standort unterfällt dem Atomgesetz. Dennoch werden gemäß der allgemeinen Hinweispflicht des FNP diese Standorte als Altlastverdächtige Flächen (AVFL) gekennzeichnet.

Das Gemeindegebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es aber nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzufahren. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### 3.17.4 Landesvermessung

Im Gemeindegebiet befinden sich Lagefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Lage der Festpunkte ist im Kartenteil des FNP dargestellt. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S.566), gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es wichtig, bei allen weiteren Planungsvorhaben bei der Vorbereitung konkreter Bauvorhaben erneut Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten.

## 4 Quellenverzeichnis


4. Greifswald und seine Umgebung, Ergebnisse der heimatkundlichen Bestandsaufnahme im Gebiet südlich des Greifswalder Boddens, Gemeinschaftsarbeit unter der Leitung von Prof. Dr. Bruno Benthien, Berlin 1968
5. Deutsche Kunstdenkmäler: ein Bildhandbuch/Mecklenburg-Vorpommern, ausgewählt und erl. von Gerd Baier, Leipzig 1992
6. Erfassung und kartographische Darstellung von Altablagerungen und Altlaststandorten im Verwaltungsbereich Lubmin/Kreis Greifswald, Kirsten Schülert, 1992

7. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Herausgeber: Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Landesplanungsbehörde, Schwerin 1993
8. Städtebauliche Rahmenplanung „Baufeld 9" KKW, Institut Raum & Energie, Hamburg/Greifswald 1993/94
9. Analyse des touristischen Angebotes im Amtsbereich Lubmin/Vorpommern, Diplomarbeit von Franziska Descouy, FH Worms 1994
10. Zur Bewerbung der BRD für das Internationale Großforschungsvorhaben ITER mit dem Standort Greifswald-Lubmin, Institut Raum & Energie, Hamburg/Greifswald 1995
11. Die Bau- und Kunstdenkmale in Mecklenburg-Vorpommern, Herausgeber: Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Vorpommersche Küstenregion: mit Stralsund, Greifswald, Rügen und Usedom, Bearbeiter: Abteilung Forschung und Dokumentation durch Gerd Baier . Mit Aufnahmen von Thomas Helms und Achim Bötefür, Berlin 1995
12. Statistisches Jahrbuch 1996, Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 1996
13. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Herausgeber: Regionaler Planungsverband Vorpommern, Bearbeiter: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Greifswald, Stand September 1998
14. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, Herausgeber: Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LAUN), Bearbeiter: LAUN Abt. Naturschutz, Dortmund April 1996
15. Tourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern, Ziele und Aktionsprogramm, Herausgeber: Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Landesplanungsbehörde, Schwerin 1996
16. Ortschronik der Gemeinde Lubmin, erstellt von Frau Thimm, Lubmin, Stand 1996
17. Gemeinde Lubmin, Städtebauliche Rahmenplanung, erarbeitet von der Planungsgemeinschaft URBAN, Seebad Lubmin
18. Statistisches Jahrbuch M-V 1996,
19. Gutachten „Möglichkeiten zur nachhaltigen Entwicklung der vorpommerschen Ostseeküste im Bereich des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden" unter besonderer Berücksichtigung touristischer Nutzungen", Auf der Grundlage des gemeinsam mit dem Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialgeographie des Geographischen Institutes der Universität Greifswald erstellten Gutachtens erarbeitet durch : UmweltPlan GmbH Stralsund
20. URBAN Planungsgemeinschaft mit populus et regio, Integriertes regionales Entwicklungskonzept „Südrand Greifswalder Bodden", Greifswald 2002
21. Zweckverband Lubminer Heide, Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet „Lubminer Heide", Lubmin Juli 2002


Lubmin, 28.10.2004

# 5 Anlagen

## 5.1 Anlage - Bewertung Wohnbauflächen

| | | STÄDTEBAULICHE KRITERIEN FÜR WOHNBAUFLÄCHEN | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zieldefinition** | | **Entfernung** | | **Siedlungsstruktur** | **Lagegunst** | **Störungen/Emissionen** | **Ortserlebnis** | | |
| **Oberziel** | | Städtebauliche Entwicklung unter Wahrung und Weiterentwicklung der ortstypischen und historisch gewachsenen Gegebenheiten | | Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsgestalt | Wohnungsqualität als "weicher Standortfaktor" | Gesundes Wohnen | Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes mit seinen unverwechselbaren Besonderheiten | | |
| **Teilziele** | | • Berücksichtigung des historischen Erbes und der natürlichen Ressourcen<br>• Sorgsamer Umgang mit Boden<br>• Kurze Wege von den Wohngebieten zu den Versorgungs-, Arbeits- und Erholungsbereichen | | • Vermeidung von nicht in das Gemeindegefüge integrierten Siedlungsteilen<br>• Vermeidung von Monostrukturen<br>• Vernetzung von Siedlungs- und Freiraumflächen unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft | • Berücksichtigung von Licht, Luft und Sonne in den Wohnbereichen<br>• Störungsfreies Wohnen mit enger Verbindung zum Grün<br>• Enge Verknüpfung von Wohnen, Versorgen und Erholen | • Berücksichtigung klimatischer Gegebenheiten<br>• Vermeidung von Emissionen nach dem Stand der Technik<br>• Berücksichtigung des Immissionsschutzes durch städtebauliche Planung | • Orientierung<br>• Maßstäblichkeit der erlebbaren Dimensionen der städtebaulichen Räume | | |
| **Erfüllungskriterien** | | • Konzentration neuer zusammenhängender Wohngebiete auf Ortskernnahe Bereiche<br>• Vermeidung landschaftszerstörender Besiedlung der Außenbereiche<br>Abgestufte bauliche Verdichtung | | • Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft<br>• Weiterentwicklung der dörflichen Ortsanlagen im Sinne der Dorferneuerung<br>• Berücksichtigung wertvoller Landschaftsteile bei der Siedlungsentwicklung | • Ausrichtung der Wohnbereiche nach Süden bis Westen<br>• Berücksichtigung Topographischer Gegebenheiten<br>• Optimierung der Forderung nach kurzen Wegen zu den Versorgungs- und Erholungsbereichen | • Wohnbebauung nicht in Kaltluftschneisen<br>• Berücksichtigung von Emissionen<br>• Aktive Schallschutzmaßnahmen an neuen Hauptverkehrsstraßen<br>• Ausrichtung der Wohnbereiche zu immissionsfreien Gebieten | • Berücksichtigung von Sichtbeziehungen zu markanten Einzelobjekten<br>• Interessante Aussichten bzw. zu Landschaftsteilen<br>• Berücksichtigung ortsgestalterischer Besonderheiten | | |
| **lfd Nr** | **Name des Gebietes** | Entfernung zum Zentrum -(Markt) | Entfernung zu Erholungsbereichen | Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur | Günstige Lage im Gemeinde-Gefüge | Störungsfreies Wohnen durch Standortwahl bzw. Entsprechende Maßnahmen | Chancen für besondere Sichtbeziehungen | Weiterentwicklung des besonderen Ortsbildes | |
| 1 | **B-Plan 1, Restflächen** | + | + | 0 | 0 | 0 | + | + | 25 |
| 2 | **B-Plan 6a** | 0 | ++ | 0 | 0 | + | + | + | 26 |
| 3 | **B-Plan 7** | 0 | ++ | 0 | 0 | ++ | 0 | 0 | 25 |

Wertung: -- = 1 ; - = 2 ; 0 = 3 ; + = 4 ; ++ = 5  1-5 Pkt. = ungünstig für eine Bebauung / 31-35 Pkt. = günstig für Bebauung

## WIRTSCHAFTLICHE KRITERIEN FÜR WOHNBAUFLÄCHEN

| | Zieldefinition | Erschließung | Infrastruktur | Realisierungschance | Summe Punktbewertung |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Oberziel** | Günstige Verkehrsverbindungen | Günstige Versorgung | Durchsetzbarkeit der Planung | |
| | **Teilziele** | • Priorität der Verkehrserschließung für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV<br>• Vermeidung von zusätzlichem störenden Quellverkehr<br>• Vermeidung von Trennwirkung der Erschließungswege | • Günstige technische Ver- und Entsorgung<br>• Günstige Versorgung mit sozialer Infrastruktur, wobei ein Teil fußläufige Erreichbarkeit voraussetzt<br>• Günstige private Versorgung in fußläufiger Entfernung (Einkaufen, Kantinen etc.) | • Verfügbarkeit über Grund und Boden<br>• Administrative Durchsetzbarkeit<br>• Politische Durchsetzbarkeit<br>• Finanzielle Durchsetzbarkeit | |
| | **Erfüllungskriterien** | • Einbindung in das vorhandene Straßenverkehrsnetz mit geringem Aufwand<br>• Sparsame Erschließung<br>• Radfahrer- und Fußwegverbindungen zu den wichtigsten Wohn-, Arbeits-, Erholungs-und Versorgungsbereichen<br>• ÖPNV Anbindung möglichst problemlos machbar oder bereits vorhanden | • Kapazitätsreserven vorhanden, kein Engpass bei Anschlüssen für Trink- und Abwasser, Gas, Elektrizität, Fernmeldeeinrichtungen<br>• Zuordnung zu vorhandenen oder bereits geplanten privaten Versorgungseinrichtungen<br>• Kapazitätsausnutzung bestehender Grundschulen, Kindergärten und Tagesstätten; Tragfähigkeit neuer Einrichtungen; Verbesserung der Versorgung benachbarter Gebiete | • Öffentlicher Grundbesitz<br>• Größerer zusammenhän-gender privater Grundbesitz<br>• keine starke Parzellierung<br>• Stadium von Bebauungs- oder Rahmenplänen<br>• Zustimmung von TÖB's und öffentlicher Meinung<br>• Finanzielle Absicherung von Aufwendung von Erschließung und Versorgung | |

| lfd.Nr. | Name des Gebietes | Beitrag zur Verkehrsvermeidung | Einbindung in das ÖPNV-Netz | Technische Infrastrukturausstattung | Verkehrliche Infrastruktur im Einzugsbereich | Private Infrastruktur im Einzugs- | Aussicht auf Verfügbarkeit des Bodens | Realisierungschance aufgrund best. Planungen | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **B-Plan 1, Restflächen** | + | + | + | + | + | ++ | ++ | 30 |
| 2 | **B-Plan 6a** | 0 | 0 | 0 | + | 0 | + | ++ | 25 |
| 3 | **B-Plan 7** | 0 | 0 | + | + | + | + | ++ | 27 |
| | | | | | | | | | |

Wertung: – = 1 ; - = 2 ; 0 = 3 ; + = 4 ; ++ = 5 1-5 Pkt. = ungünstig für eine Bebauung / 31-35 Pkt. = günstig für Bebauung

## 5.2 Anlage - Bewertung Gewerbliche Bauflächen

| | | STÄDTEBAULICHE KRITERIEN FÜR GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zieldefinition** | | **Entfernung** | | **Siedlungsstruktur** | **Lagegunst** | **Störungen/ Emissionen** | **Ortserlebnis** | |
| **Oberziel** | | Städtebauliche Entwicklung unter Wahrung und Weiterentwicklung der ortstypischen und historisch gewachsenen Gegebenheiten | | Erhaltung und Weiterentwicklung der städtischen Funktionen und der gewachsenen Gemeindegestalt | Qualitätvolle Gewerbe- und Industrieflächen als "weicher Standortfaktor" | Gesundes Wohnen und Arbeiten | Erhaltung und Weiterentwicklung des Gemeindebildes mit seinen unverwechselbaren | |
| **Teilziele** | | • Berücksichtigung des historischen Erbes und der natürlichen Ressourcen<br>• Sorgsamer Umgang mit Boden<br>• Kurze Wege zu den Wohn- und Versorgungsbereichen, ausreichender Abstand zu Erholungsbereichen | | • Vermeidung von nicht das Gemeindegefüge integrierten dlungsteilen<br>• Vermeidung von Monostrukturen<br>• Vernetzung von Gewerbe- und Freiraumflächen unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft | • Enge, aber möglichst störungsfreie Verknüpfung mit Wohngebieten und Versorgungsbereichen<br>• Günstige Lage zu Erschließungseinrichtungen wie Straßen, Bahnlinien etc. | • Berücksichtigung klimatischer Gegebenheiten<br>• Vermeidung von Emissionen nach dem Stand der Technik<br>• Berücksichtigung des Emissionsschutzes durch städtebauliche Planung | • Orientierung<br>• Maßstäblichkeit der erlebbaren Dimensionen der gemeindischen Räume | Summe Punktbewertung |
| **Erfüllungskriterien** | | • Konzentration von Flächen an wenigen Standorten<br>• Vermeidung landschaftszerstörender Besiedelung der Außenbereiche | | • Vermeidung von Landschaftszersiedelung<br>• Berücksichtigung wertvoller Landschaftsteile bei der Siedlungsentwicklung | • Ausrichtung der Gewerbeflächen in störungsarmer Lage zu Wohngebieten und Erholungsbereichen<br>• Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten<br>• Optimierung der Forderung nach kurzen Wegen zu den Versorgungs- und Wohnbereichen | • Bebauung nicht in Kaltluftschneisen<br>• Berücksichtigung vorhandener Emissionen angesiedelter oder anzusiedelnder Betriebe<br>• Aktive Schallschutzmaßnahmen<br>• Lage emittierender Betriebe außerhalb der Hauptwindrichtungskorridore zu Wohn- und Erholungsgebieten<br>• Verkehrliche Erreichbarkeit der Gewerbeflächen ohne Belastung des Ortzentrums | • Sicherung qualitätvoller Ausbildung von Gewerbe- und Industriestandorten<br>• Berücksichtigung gemeindegestalterischer Besonderheiten | |
| **Lfd. Nr.** | **Name des Gebietes** | Entfernung zu Wohnbereichen | Abstand zu Erholungsbereichen | Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur | Günstige Lage im Gemeindegefüge | Störungsfreies Wohnen durch Standortwahl bzw. entsprechende Maßnahmen | Weiterentwicklung des besonderen Gemeindebildes | |
| **12** | **Vorbehaltsfläche-West, KKW** | ++ | - - | 0 | 0 | 0 | - - | **16** |
| | | | | | | | | |

Wertung: -- = 1 ; - = 2 ; 0 = 3 ; + = 4 ; ++ = 5 1-5 Pkt.= ungünstig für eine Bebauung / 31-35 Pkt. = günstig für Bebauung

| | | WIRTSCHAFTLICHE KRITERIEN FÜR GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN | | | | | | | Summe - Punktbewertung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zieldefinition | | Erschließung | | Infrastruktur | | | Realisierungschance | | |
| Oberziel | | Günstige Verkehrsverbindung | | Günstige Versorgung | | | Durchsetzbarkeit der Planung | | |
| Teilziele | | • Priorität der Verkehrserschließung für Fußgänger, Radfahrer und OPNV<br>• Vermeidung störenden Ziel-/Quellverkehres<br>• Vermeidung von Trennwirkung in Bezug auf Erschließungswege | | • Günstige technische Ver- und Entsorgung<br>• Günstige Anbindung an die übergeordnete verkehrliche Infrastruktur<br>• Günstige private Versorgung in fußläufiger Entfernung (Einkaufen, Kantinen etc.) | | | • Verfügbarkeit über Grund und Boden<br>• Administrative Durchsetzbarkeit<br>• Politische Durchsetzbarkeit<br>• Finanzielle Durchsetzbarkeit | | |
| Erfüllungskriterien | | • Einbindung in das vorhandene Straßenverkehrsnetz mit geringem Aufwand<br>• Sparsame Erschließung<br>• Radfahrer- und Fußwegverbindungen zu den wichtigsten Wohn- und Versorgungsbereichen<br>• OPNV- Anbindung möglichst problemlos machbar oder bereits vorhanden | | • Kapazitätsreserven bei Anschlüssen für Trink- und Abwasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation vorhanden oder kurzfristig bereitstellbar<br>• Zuordnung zu vorhandenen oder bereits geplanten privaten Versorgungseinrichtungen | | | • Öffentlicher Grundbesitz<br>• Größerer zusammenhängender privater Grundbesitz<br>• keine starke Parzellierung<br>• Stadium von Bebauungs- oder Rahmenplänen<br>• Zustimmung von TÖB's und öffentlicher Meinung<br>• Finanzielle Absicherung von Aufwendung von Erschließung und Versorgung | | |
| lfd. Nr. | Name des Gebietes | Beitrag zur Verkehrsvermeidung | Einbindung in das OPNV-Netz | Technische Infrastrukturausstattung | Verkehrliche Infrastruktur im Einzugsbereich | Private Infrastruktur im Einzugsbereich | Aussicht auf Verfügbarkeit des Bodens | Realisierungschance aufgrund best. Planungen | |
| 12 | Vorbehaltsfläche-West, KKW | + | + | + | + | - | + | + | |
| | | | | | | | | | |

Wertung: -- = 1 ; - = 2 ; 0 = 3 ; + = 4 ; ++ = 5

1-5 Pkt. = ungünstig für eine Bebauung / 31-35 Pkt. = günstig für Bebauung

## 5.3 Anlage - Bewertung Gemischte Bauflächen

| Zieldefinition | STÄDTEBAULICHE KRITERIEN FÜR GEMISCHTE BAUFLÄCHEN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Entfernung** | | **Siedlungsstruktur** | **Lagegunst** | **Störungen/Emissionen** | **Ortserlebnis** | |
| **Oberziel** | Städtebauliche Entwicklung unter Wahrung und Weiterentwicklung der Ortstypischen und historisch gewachsenen Gegebenheiten | | Erhaltung und Weiterentwicklung der städtischen Funktionen und der gewachsenen Ortsgestalt | Qualitätvolle gemischte Bauflächen als "weicher Standortsfaktor" | Gesundes Wohnen und Arbeiten | Erhaltung und Weiterentwicklung des Gemeindebildes mit seinen unverwechselbaren Besonderheiten | |
| **Teilziele** | • Berücksichtigung des historischen Erbes und der natürlichen Ressourcen<br>• Sorgsamer Umgang mit Boden<br>• Kurze Wege zu den Wohn- und Verorgungsbereichen, ausreichender Abstand zu Erholungsbereichen | | • Vermeidung von nicht in das Gemeindegefüge integrierten Siedlungsteilen<br>• Vermeidung von Monostrukturen<br>• Vernetzung von Bau- und Freiraumflächen unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft | • Enge, aber möglichst störungsfreie Verknüpfung mit Wohngebieten und Versorgungsbereichen<br>• Günstige Lage zu Eschließungseinrichtungen wie Straßen, Bahnlinien etc. | • Berücksichtigung klimatischer Gegebenheiten<br>• Vermeidung von Emissionen nach dem Stand der Technik<br>• Berücksichtigung des Emissionsschutzes durch städtebauliche Planung | • Orientierung<br>• Maßstablichkeit der erlebbaren Dimensionen der dörflichen Räume | |
| **Erfüllungskriterien** | • Vermeidung landschaftszerstörender Besiedelung der Außenbereiche | | • Vermeidung von Landschaftszersiedelung<br>• Berücksichtigung wertvoller Landschaftsteile bei der Siedlungsent-wicklung | • Ausrichtung bei überw. gewerblicher Nutzung in störungsarmer Lage zu Wohngebieten und Erholungsbereichen<br>• Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten<br>• Optimierung der Forderung nach kurzen Wegen zu den Versorgungs- und Wohnbereichen | • Bebauung nicht in Kaltluftschneisen<br>• Berücksichtigung vorhandener Emissionen angesiedelter oder anzusiedelnder Betriebe<br>• Aktive Schallschutzmaßnahmen<br>• Lage emittierender Betriebe außerhalb der Hauptwindrichtungskorridore zu Wohn- und Erholungsgebieten<br>• Verkehrliche Erreichbarkeit der Gewerbeflächen ohne Belastung des Gemeindezentrums | • Sicherung qualitätvoller Ausbildung von Gewerbe- und Wohnstandorten auf gemischten Bauflächen<br>• Berücksichtigung Gemeindegestalterischer Besonderheiten | Summe - Punktbewertung |
| **LfdNr.** | **Name des Gebietes** | Entfernung zu Versorgungsbereichen | Abstand zu Erholungsbereichen | Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur | Günstige Lage im Ortsgefüge | Störungsfreies Wohnen durch Standortwahl bzw. entsprechende Maßnahmen | Weiterentwicklung des besonderen Ortsbildes | |
| 5 | **Neues Zentrum** | ++ | ++ | ++ | ++ | 0 | ++ | 28 |
| | | | | | | | | |

Wertung: -- = 1 ; - = 2 ; 0 = 3 ; + = 4 ; ++ = 5

1-5 Pkt.= ungünstig für eine Bebauung / 26-30 Pkt. = günstig für Bebauung

| | | WIRTSCHAFTLICHE KRITERIEN FÜR GEMISCHTE BAUFLÄCHEN | | | | | | | Summe - Punktbewertung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zieldefinition** | | **Erschließung** | | **Infrastruktur** | | | **Realisierungschance** | | |
| **Oberziel** | | Günstige Verkehrsverbindungen | | Günstige Versorgung | | | Durchsetzbarkeit der Planung | | |
| **Teilziele** | | • Priorität der Verkehrserschließung für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV<br>• Vermeidung störenden Ziel-/Quellverkehres<br>• Vermeidung von Trennwirkung in Bezug auf Erschließungswege | | • Günstige technische Ver- und Entsorgung<br>• Günstige Anbindung an die übergeordnete verkehrliche Infrastruktur<br>• Günstige private Versorgung in fußläufiger Entfernung (Einkaufen, Kantinen etc.) | | | • Verfügbarkeit über Grund und Boden<br>• Administrative Durchsetzbarkeit<br>• Politische Durchsetzbarkeit<br>• Finanzielle Durchsetzbarkeit | | |
| **Erfüllungskriterien** | | • Einbindung in das vorhandene Straßenverkehrsnetz mit geringem Aufwand<br>• Sparsame Erschließung<br>• Radfahrer- und Fußwegverbindungen zu den wichtigsten Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereichen<br>• ÖPNV- Anbindung möglichst problemlos machbar oder bereits vorhanden | | • Kapazitätsreserven bei Anschlüssen für Trink- und Abwasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation vorhanden oder kurzfristig bereitstellbar<br>• Zuordnung zu vorhandenen oder bereits geplanten privaten Versorgungseinrichtungen | | | • Öffentlicher Grundbesitz<br>• Größerer zusammenhängender privater Grundbesitz<br>• keine starke Parzellierung<br>• Stadium von Bebauungs- oder Rahmenplänen<br>• Zustimmung von TÖB's und öffentlicher Meinung<br>• Finanzielle Absicherung von Aufwendung von Erschließung und Versorgung | | |
| **lfd. Nr.** | **Name des Gebietes** | Beitrag zur Verkehrsvermeidung | Einbindung in das ÖPNV-Netz | Technische Infrastrukturausstattung | Verkehrliche Infrastruktur im Einzugsbereich | Private Infrastruktur im Einzugsbereich | Aussicht auf Verfügbarkeit des Bodens | Realisierungschance aufgrund best. Planungen | |
| **5** | **Neues Zentrum** | ++ | ++ | + | + | ++ | + | + | **31** |
| | | | | | | | | | |

Wertung: -- = 1 ; - = 2 ; 0 = 3 ; + = 4 ; ++ = 5 1-5 Pkt.= ungünstig für eine Bebauung / 31-35 Pkt. = günstig für Bebauung

## 5.4 Anlage - Bewertung Sonderbauflächen

| Zieldefinition | STÄDTEBAULICHE KRITERIEN FÜR SONDERBAUFLÄCHEN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Entfernung | Siedlungsstruktur | Lagegunst | Störungen/ Emissionen | Ortserlebnis | |
| **Oberziel** | Städtebauliche Entwicklung unter Wahrung und Weiterentwicklung der ortstypischen und historisch gewachsenen Gegebenheiten | Erhaltung und Weiterentwicklung der dörflichen Funktionen und der gewachsenen Gemeindegestalt | Qualitätvolle Sonderbauflächen als "weicher Standortfaktor" | Gesundes Wohnen und Arbeiten | Erhaltung und Weiterentwicklung des Gemeindebildes mit seinen unverwechselbaren Besonderheiten | |
| **Teilziele** | • Berücksichtigung des historischen Erbes und der natürlichen Ressourcen<br>• Sorgsamer Umgang mit Boden<br>• Kurze Wege zu den Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereichen, | • Vermeidung von nicht in das Gemeindegefüge integrierten Siedlungsteilen<br>• Vermeidung von Monostrukturen<br>• Vernetzung mit Freiraumflächen unter Berücksichtigung von Natur und Landschaft | • Enge, aber möglichst störungsfreie Verknüpfung mit Wohngebieten und Versorgungsbereichen<br>• Günstige Lage zu Erschließungseinrichtungen wie Straßen, ÖPNV-Linien etc. | • Berücksichtigung klimatischer Gegebenheiten<br>• Vermeidung von Emissionen nach dem Stand der Technik<br>• Berücksichtigung des Emissionsschutzes durch städtebauliche Planung | • Orientierung<br>• Maßstäblichkeit der erlebbaren Dimensionen dörflicher Räume | |
| **Erfüllungskriterien** | • Konzentration von Flächen an wenigen Standorten<br>• Vermeidung landschaftszerstörender Besiedelung der Außenbereiche | • Vermeidung von Landschaftszersiedelung<br>• Ortskernorientierte Nutzungs- und Dichteausweisung<br>• Berücksichtigung wertvoller Landschaftsteile bei der Siedlungsentwicklung | • Ausrichtung der Sonderbauflächen in störungsarmer Lage zu Wohngebieten und Erholungsbereichen<br>• Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten<br>• Optimierung der Forderung nach kurzen Wegen zu den Versorgungs- und Wohnbereichen | • Bebauung nicht in Kaltluftschneisen<br>• Lage emittierender Anlagen außerhalb der Hauptwindrichtungskorridore zu Wohn- und Erholungsgebieten<br>• Verkehrliche Erreichbarkeit der Sonderbauflächen ohne größere Belastung von Wohngebieten oder des Ortzentrums | • Sicherung qualitätvoller Ausbildung von Sonderbauten<br>• Berücksichtigung ortsgestalterischer Besonderheiten | **Summe - Punktbewertung** |

| Lfd. Nr. | Name des Gebietes | Entfernung zu Wohnbereichen | Abstand zu Erholungsbereichen | Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur | Günstige Lage im Ortsgefüge | Störungsfreie Einbindung durch Standortwahl bzw. entsprechende Maßnahmen | Weiterentwicklung des besonderen Ortsbildes | Summe - Punktbewertung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | B-Plan 6a | + | ++ | + | 0 | + | 0 | 23 |
| 7 | Teufelstein 1 | + | ++ | 0 | - | + | 0 | 21 |
| 8 | Teufelstein 2 | + | + | 0 | - | + | 0 | 20 |
| 9 | Sportpark | + | ++ | + | ++ | + | + | 26 |
| 10 | ITER 1 | ++ | - | 0 | 0 | + | - - | 18 |
| 11 | ITER 2 | ++ | 0 | 0 | 0 | + | - - | 19 |

Wertung: -- = 1 ; - = 2 ; 0 = 3 ; + = 4 ; ++ = 5 1-5 Pkt.= ungünstig für eine Bebauung / 26-30 Pkt. = günstig für Bebauung

| Zieldefinition | WIRTSCHAFTLICHE KRITERIEN FÜR SONDERBAUFLÄCHEN | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Erschließung** | | **Infrastruktur** | | | **Realisierungschance** | | |
| **Oberziel** | Günstige Verkehrsverbindungen | | Günstige Versorgung | | | Durchsetzbarkeit der Planung | | |
| **Teilziele** | • Priorität der Verkehrserschließung für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV<br>4. • Vermeidung störenden Ziel-/Quellverkehres<br>• Vermeidung von Trennwirkung in Bezug auf Erschließungswege | | • Günstige technische Ver- und Entsorgung<br>• Günstige Anbindung an die übergeordnete verkehrliche Infrastruktur<br>• Günstige private Versorgung in fußläufiger Entfernung (Einkaufen, Kantinen etc.) | | | • Verfügbarkeit über Grund und Boden<br>• Administrative Durchsetzbarkeit<br>• Politische Durchsetzbarkeit<br>• Finanzielle Durchsetzbarkeit | | |
| **Erfüllungskriterien** | • Einbindung in das vorhandene Straßenverkehrsnetz mit geringem Aufwand<br>• Sparsame Erschließung<br>• Radfahrer- und Fußwegverbindungen zu den wichtigsten Wohn- und Versorgungsbereichen<br>• ÖPNV- Anbindung möglichst problemlos machbar oder bereits vorhanden | | • Kapazitätsreserven bei Anschlüssen für Trink- und Abwasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation vorhanden oder kurzfristig bereitstellbar<br>• Zuordnung zu vorhandenen oder bereits geplanten privaten Versorgungseinrichtungen | | | • Öffentlicher Grundbesitz<br>• Größerer zusammenhängender privater Grundbesitz<br>• keine starke Parzellierung<br>• Stadium von Bebauungs- oder Rahmenplänen<br>• Zustimmung von TOB's und öffentlicher Meinung<br>• Finanzielle Absicherung von Aufwendung von Erschließung und Versorgung | | |
| **lfd. Nr.** | **Name des Gebietes** | Beitrag zur Verkehrsvermeidung | Einbindung in das ÖPNV-Netz | Technische Infrastrukturausstattung | Verkehrliche Infrastruktur im Einzugsbereich | Private Infrastruktur im Einzugsbereich | Aussicht auf Verfügbarkeit des Bodens | Realisierungschance aufgrund best. Planungen | **Summe - Punktbewertung** |
| 6 | B-Plan 6a | 0 | 0 | 0 | 0 | + | ++ | ++ | 26 |
| 7 | Teufelstein 1 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | + | + | 22 |
| 8 | Teufelstein 2 | 0 | 0 | - | 0 | 0 | + | + | 22 |
| 9 | Sportpark | + | 0 | 0 | + | 0 | 0 | + | 24 |
| 10 | ITER 1 | 0 | 0 | + | + | - - | + | + | 23 |
| 11 | ITER 2 | 0 | 0 | + | + | - - | + | + | 23 |
| | | | | | | | | | |

Wertung: -- = 1 ; - = 2 ; 0 = 3 ; + = 4 ; ++ = 5 1-5 Pkt.= ungünstig für eine Bebauung / 31-35 Pkt. = günstig für Bebauung

## 5.5 Anlage - ökologische Bewertung – Bauflächen

| Lfd. Nr. | Name des Gebietes | Natürliche Standort-Faktoren<br>Naturraumpotential | Ökologischer Komplex<br>Naturschutz Landschaftspflege | Erholungspotential<br>Erholungsvorsorge | Kultur- und Siedlungs-geschichtlicher Aspekt<br>Kulturlandschafts-potential | § 35 BauG-Komplex<br>§5 Abs. 2 Ziffer 10 | Punktwertung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Frischluftschneisen (Windschneisen, Kaltluftabflußbahnen)<br>Trinkwasserschutzzonen<br>§ 2 – Biotope<br>Bodenschutz<br>Verlust land-/forstwirtschaftlicher Flächen<br>Verlust von Offenländereien<br>Existenz landwirtschaftlicher Betriebe | Verbauung von Biotopen, Biotopverbundsystemen – Gefahr der Verinselung<br>Unwirtschaftl. Flächenversiegelung<br>störende Auswirkungen durch Siedlungserweiterung<br>Zerschneidung von Landschaftsräumen – Verlust des Landschafts-/Siedlungsverbundes<br>Fehlende/mangelnde Pufferzonen zwischen divergierenden Nutzungen | Verlust von räumlichen Beziehungen zu Erholungspotentialen<br>Verbauung von traditionellen/potentiellen Erholungsbereichen<br>Verlust innerörtlicher Grünbereiche/-zonen | Veränderung gewachsener Stadt-/Landschaftsstrukturen<br>Beeinträchtigung der Erlebbarkeit von Stadt- und Landschaftsbild<br>Störung von Blickbeziehungen<br>Verlust gewachsener Landschafts- und Siedlungsstrukturen<br>Gefahr der Zersiedelung/ Auflösung der Ortsränder<br>Verlust innerörtlicher Grünstrukturen | Belange von Naturschutz und Landschaftspflege<br>Orts- und Landschaftsbild<br>Natürliche Eigenarten und Erholung<br>Gefahr der Splittersiedlung und deren Verfestigung<br>Ausgleichsmaßnahmen | 21-25= geringe Beeinträchtigungen<br>16-20= leichte Beeinträchtigungen<br>11-15= mittlere Beeinträchtigungen<br>6-10= hohe Beeinträchtigungen<br>0-5= sehr hohe Beeinträchtigungen |
| 1. | B-Plan 1, Restflächen | + | + | + | + | + | 20 |
| 2. | B-Plan 6a | + | 0 | + | + | 0 | 18 |
| 3. | B-Plan 7 | 0 | - | 0 | 0 | - | 13 |
| 4. | | | | | | | |
| 5. | Neues Zentrum | ++ | ++ | ++ | ++ | ++ | 25 |
| 6. | B-Plan 6a, SO | + | 0 | + | + | 0 | 18 |
| 7. | Teufelstein 1 | - | - | 0 | 0 | - | 12 |
| 8. | Teufelstein 2 | - | - | 0 | 0 | - | 12 |
| 9. | Sportpark | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 |
| 10. | ITER 1 | - | - | 0 | - - | - - | 9 |
| 11. | ITER 2 | - - | - - | 0 | - - | - - | 7 |
| 12. | Vorbehaltsfläche-West, KKW | - - | - | 0 | - | - - | 9 |

Ökologisches Risiko : ++ = geringe Auswirkungen / 0 = mittlere Auswirkungen / - - = hohe Auswirkungen

Punktwertung : ++ = 5 / + = 4 / 0 = 3 / - = 2 / - - = 1