

# STADT LÜBTHEEN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2013

**Stadt Lübtheen  
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

**Flächennutzungsplan Lübtheen  
Begründung mit Umweltbericht**

**Auftraggeber:**

Stadt Lübtheen  
Die Bürgermeisterin

Salzstraße 17  
19249 Lübtheen

Telefon 038855 – 711-40  
Telefax 038855 – 711-99  
e-mail: [info@luebtheen.de](mailto:info@luebtheen.de)  
Internet: [www.luebtheen.de](http://www.luebtheen.de)

**Auftragnehmer:**

Architektin für Stadtplanung in der  
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Sybille Wilke  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801  
Telefax 0385 – 48 975 9809  
e-mail: [s.wilke@buero-sul.de](mailto:s.wilke@buero-sul.de)

**Bearbeiter:**

Sybille Wilke  
Kersten Jensen  
Frank Ortelt

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorwort .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes .....	4
<b>2</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Funktion und Inhalt.....	4
2.2	Geltungsbereich und Geltungsdauer .....	6
2.3	Rechtscharakter .....	6
2.4	Kartengrundlage.....	7
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Ziele.....</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemeine Ziele der Landesplanung.....	8
3.2	Lage im Raum .....	10
3.3	Siedlungsstruktur .....	12
3.4	Bevölkerung .....	16
<b>4</b>	<b>Entwicklung der Bauflächen .....</b>	<b>20</b>
4.1	Planungsziele .....	20
4.2	Wohnbauflächen .....	21
4.3	Gemischte Bauflächen .....	23
4.4	Gewerbliche Bauflächen.....	24
4.5	Sondergebiete .....	25
4.6	ganzheitliche Entwicklung der bebauten Ortsteile .....	29
<b>5</b>	<b>Gemeinbedarf .....</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>40</b>
7.1	Wasserversorgung .....	40
7.2	Abwasserentsorgung.....	40
7.3	Energieversorgung .....	40
7.4	Erneuerbare Energien .....	41
7.5	Abfallentsorgung .....	41
7.6	Fernmeldeversorgung .....	41
<b>8</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>Wasserflächen .....</b>	<b>46</b>
<b>10</b>	<b>Landwirtschaft und Wald.....</b>	<b>47</b>
<b>11</b>	<b>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen.....</b>	<b>48</b>
11.1	Überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für geplante Eingriffe .....	49
11.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen .....	49
<b>12</b>	<b>Sonstige Nutzungen.....</b>	<b>49</b>
12.1	Altlastverdachtsflächen.....	49
12.2	Lagerstätten - Abbauflächen .....	51
12.3	Truppenübungsplatz.....	52
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>52</b>
13.1	Baudenkmale .....	52
13.2	Bodendenkmale .....	54
13.3	Gartendenkmale.....	54
<b>14</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>55</b>

**Umweltbericht**

Zusatzkarten: 1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes in der Stadt Lübtheen  
2 Nutzungsbeschränkungen in der Stadt Lübtheen

## 1 Vorwort

### 1.1 Anlass für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Stadtvertretung von Lübtheen hatte bereits 1990 beschlossen, für das eigentliche Stadtgebiet sowie den Ortsteil Probst Jesar einen Teil-Flächennutzungsplan (Teilbereich 1) aufzustellen. Hierzu wurde 1993 ein Feststellungsbeschluss gefasst, der Plan jedoch nicht zur Genehmigung eingereicht. Zur Überplanung des gesamten Stadtgebietes wurde der Flächennutzungsplan Teil 2, der die Ortsteile Quassel, Jessenitz-Werk und Trebs enthält, ergänzt. Hierzu wurden besondere Erläuterungsberichte gefertigt. Das Verfahren für den F-Plan wurde nicht beendet; eine Genehmigung hierzu existiert nicht.

Mit der Auflösung des Amtes Lübtheen im Jahr 2004 schlossen sich die ehemals amtsangehörigen Gemeinden Garlitz, Gößlow und Jessenitz der Stadt Lübtheen an und wurden damit Ortsteile. Das Gemeindegebiet Lübtheen umfasst seitdem eine Fläche von 11.969 ha. Zur Stadt gehören folgende Ortsteile:

- |               |                      |                   |                |
|---------------|----------------------|-------------------|----------------|
| ▪ Bandekow    | ▪ Gößlow             | ▪ Langenheide     | ▪ Neuenrode    |
| ▪ Benz        | ▪ Gudow              | ▪ Lank            | ▪ Probst Jesar |
| ▪ Briest      | ▪ Jessenitz          | ▪ Lübbendorf      | ▪ Quassel      |
| ▪ Brömsenberg | ▪ Jessenitz-Siedlung | ▪ <b>Lübtheen</b> | ▪ Trebs        |
| ▪ Garlitz     | ▪ Jessenitz-Werk     | ▪ Neu Lübtheen    | ▪ Volzrade     |

Von den neu dazugekommenen Gemeinden wurde für die ehemalige Gemeinde Garlitz mit den Ortsteilen Brömsenberg und Gudow ein Flächennutzungsplan erarbeitet, der jedoch nicht wirksam wurde.

Am 03.12.2009 fasste die Stadtvertretung einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen in seinen seit 2004 bestehenden Grenzen. Die vorliegenden oben genannten Planungen sind dabei beachtet, jedoch präzisiert und den heutigen Bedürfnissen angepasst worden. Unter anderem mussten die umfangreichen Schutzgebietsausweisungen mit ihren umfassenden Restriktionen für die bauliche Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile eingearbeitet werden.

Ziel ist ein abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Entwicklung des ca. 5.000 Einwohner umfassenden Gemeindegebietes für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren.

## 2 Einleitung

### 2.1 Funktion und Inhalt

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen.

Dem Flächennutzungsplan fallen drei Funktionen zu:

- Der Flächennutzungsplan hat erstens für die künftige Bauleitplanung der Gemeinde eine Determinationsfunktion, da aus ihm nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Bebauungspläne zu entwickeln sind.
- Der Flächennutzungsplan besitzt zweitens Programmierungsfunktion, da er die Weichen für die städtebaulichen Aufgaben in der räumlichen Planung stellt. Das Baugesetzbuch setzt einen doppelten inhaltlichen Rahmen hierfür, nämlich zum einen durch die Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, d.h. an der auf der Planungshoheit beruhenden entwicklungsplanerischen Konzeption der Gemeinde und zum

anderen damit die Beschränkung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, was im Allgemeinen einen Prognose- und damit Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren bedingt. Im Rahmen der Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB bestimmt er die städtebauliche Ausrichtung der Gemeinde, etwa als Gewerbestandort, Erholungsschwerpunkt oder Wohngemeinde.

- Drittens entfaltet der Flächennutzungsplan Koordinierungsfunktion, da er die vielfältigen, das Gemeindegebiet berührenden überörtlichen Planungen aufnehmen und zumindest teilweise mit den Planungsvorstellungen der Gemeinde koordinieren muss.

Der Flächennutzungsplan ist eine Zielplanung. Er darf nicht als statisches, unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden. Zwar muss sich die Entwicklung an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sollen insbesondere dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:
  - allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)
 

Wohnbauflächen	W
gemischte Bauflächen	M
gewerbliche Bauflächen	G
  - besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)
 

Sondergebiete	SO
---------------	----
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Ablagerungen,
- Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald,
- Maßnahmeflächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen.

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten vor baulichen Anlagen sollen in den Plan nachrichtlich übernommen werden.

Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungsstrassen für Elektroenergie und Gas) sowie die nach Landesgesetz und -verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, nationale- und internationale Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete (Trink- und Hochwasserschutz) und Denkmalbereiche.

## 2.2 Geltungsbereich und Geltungsdauer

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 BauGB auf das gesamte Gemeindegebiet. Seine unbefristete Geltungsdauer wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde wird nach absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen für einen Planungszeitraum bis etwa zum Jahre 2025 konzipiert.

Einige Planausweisungen von weitreichender Bedeutung bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

Da die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozesse ständig neue Anforderungen stellen, kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Einzelbereichen kommen.

## 2.3 Rechtscharakter

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird. Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes.

Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist.

Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein.

Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung.

Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen.

Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wird durch die §§ 2 bis 6 des BauGB festgelegt.

### Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510),
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land M-V (Denkmalschutzgesetz M-V – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Februar 1998 (GVObI. S.12) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI.M-V S. 383, 392).

## 2.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen die digitalen topografischen Daten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V (Geobasisdaten der DTK10, M. 1:10.000), die der Stadt im März 2010 zur Verfügung gestellt wurden.

Für die regionalen Übersichten lag die Vervielfältigungsgenehmigung © GeoBasis-DE/M-V 2011 des Landesamtes für innere Verwaltung vor.

### Übersicht zu den rechtskräftigen Bauleitplanungen in den Ortsteilen von Lübtheen\*

Ortsteil	Bauleitplanungen				rechtskräftig seit
	Innenbereichssatzung/ Abrundungssatzung	Bebauungsplan / vorhabenbezogener B-Plan (VE-Pl.) Nutzung / Größe ( ca. Anzahl WE )			
Lübtheen		Nr. 3, 2.BA	Gewerbegebiet Breitscheidstraße	5,6 ha	1999
		Nr. 4	Wohngebiet „Am Waldesrand“ einschl. Änderungen	3,7 ha (36 WE)	1995 / 1998 / 2007
		Nr. 5	Industriestraße	1,5 ha	2001
		Nr. 7	„Betreutes Wohnen“, Johannesstraße	0,21 ha, (23 WE)	2002
		Nr. 8	Industriegebiet „Erweiterung Fa. Brüggen“ / 1. Änderung	11,0 ha / 2,7 ha	2007 / im Ver- fahren
		Nr. 10	Industriegebiet „Erweiterung Fa. Dankwardt“	6,5 ha	im Ver- fahren
		VE-Pl.	Wohngebiet „Am Lanker Weg“	4,3 ha (57 WE)	1995
Quassel und Jessenitz- Werk	Abrundungssatzung				2004
Garlitz, Teilbereich Drift	Abrundungssatzung				1997
Benz	Abrundungssatzung				2002

\* nachrichtliche Übersicht aus den Unterlagen des LK LWL-PCH, Bereich Bauleitplanung, teilweise ergänzt durch Angaben der Stadt Lübtheen

Diese wirksamen Planungen wurden in den Darstellungen des F-Planes berücksichtigt.

### 3 Übergeordnete Ziele

#### 3.1 Allgemeine Ziele der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** vom 30. Mai 2005 dargestellt.

Das Landesraumentwicklungsprogramm setzt die Leitlinien der Landesentwicklung und die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die das ganze Land betreffen oder für die räumliche Beziehung der Landesteile untereinander wesentlich sind.

Hauptziel ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt. Dabei wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird das Land zur Orientierung bei der Erstellung regionaler, kommunaler und fachlicher Entwicklungskonzepte in folgende Raumtypen unterteilt:

- Ländliche Räume
- Stadt-Umland-Räume
- Tourismusräume
- Landwirtschaftsräume.

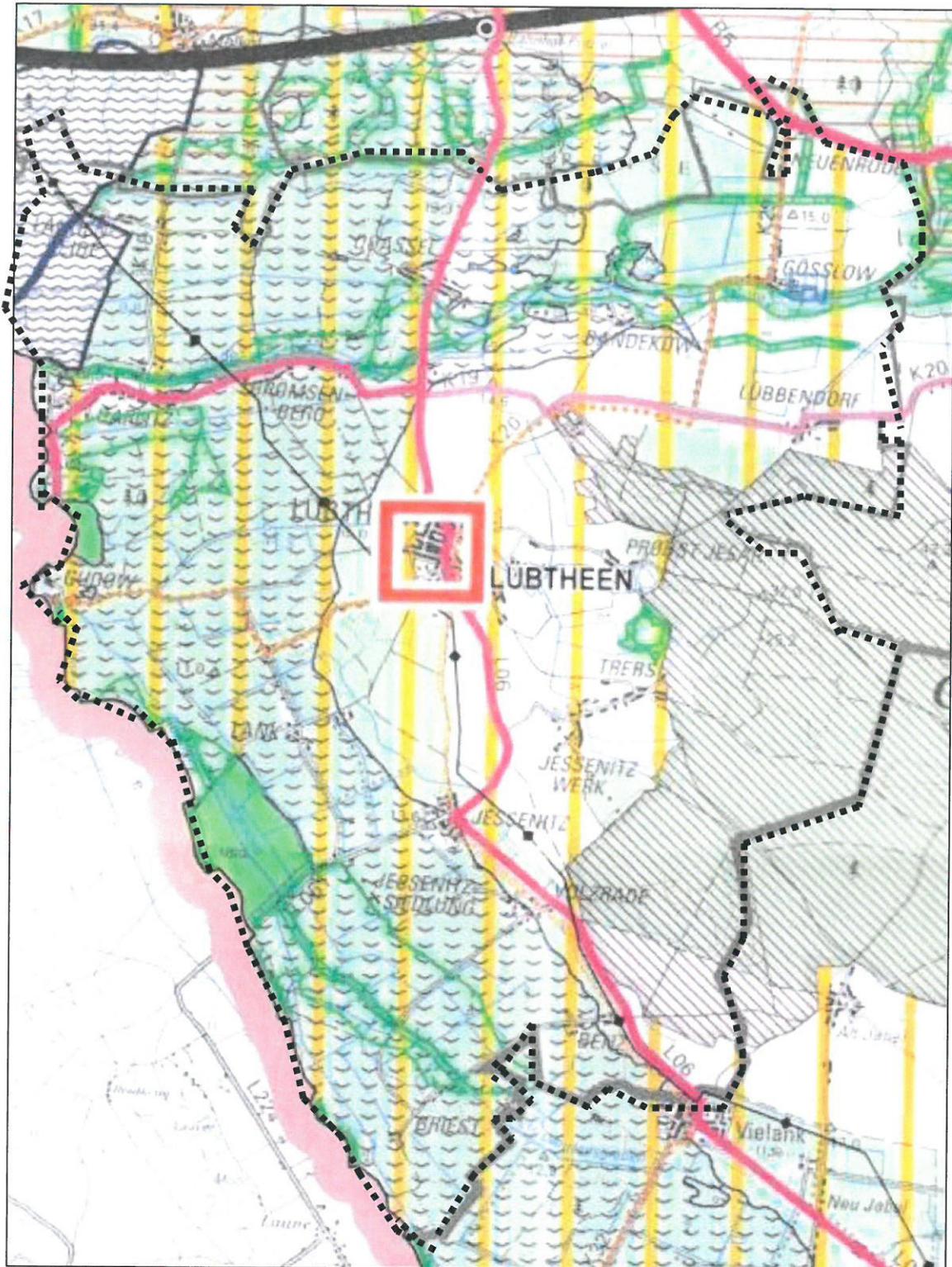
Außerdem wurden die zentralen Orte in

- Oberzentren
- Mittelzentren
- Grundzentrum

mit Verflechtungsbereichen und großräumigen Entwicklungsachsen unterteilt.

Die Stadt Lübtheen wird die Kriterien für die Einstufung als Grundzentrum erfüllen. Grundzentren sollen neben der Nahbereichsversorgung auch als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Entsprechend der Differenzierung der räumlichen Entwicklung liegt die Stadt Lübtheen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Neben der Sicherung der Funktionen für Tourismus und Erholung sind auch an geeigneten Standorten Flächen für den weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region vorzuhalten.

Nach dem **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP W-M)**, das mit der Landesverordnung über das RREP W-M seit September 2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Lübtheen mit ihren 19 Ortsteilen als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als „Grundzentrum“ eingestuft. Die Stadt gehört mit ihrem Nahbereich zum Mittelbereich Hagenow. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Durch die Lage im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg sollen in Lübtheen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe stattfinden.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg mit Abgrenzung des Gemeindegebietes, Stand 2011

Die Stadt Lübtheen befindet sich im Tourismusentwicklungsraum mit einem regional bedeutsamen Radroutennetz. In diesen Räumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden.

Gleichzeitig liegt die Stadt im Landschaftsschutzgebiet und Großschutzgebiet „Naturpark Mecklenburgisches Elbetal“, in Natura 2000-Gebieten und damit teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Hierunter fallen Flächen mit einer Mindestgröße von 5 ha, die u.a. als europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete ge-

meldet sind. Alle bedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind deshalb so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zum dauerhaften Erhalt der regionstypischen Ökosysteme sollen die bestehenden großräumigen Verbundstrukturen konkretisiert und zu einem landesweiten Biotopverbundsystem vernetzt werden. Das Gemeindegebiet insgesamt umfasst dabei Flächen im engeren wie im weiteren Sinne.

Östlich und südlich der Stadt erstreckt sich derzeit noch das Gelände einer großen militärischen Anlage (Truppenübungsplatz). Dieses mit insgesamt 62 km<sup>2</sup> große Gelände soll in naher Zukunft nicht mehr durch die Bundeswehr genutzt werden. Eine künftige Nachnutzung für das Areal steht noch nicht fest. Die Stadt wird sich in den weiteren Abschnitten hiermit auseinandersetzen.

Der westliche Bereich des Gemeindegebietes ist großflächig als Vorbehaltsgebiet (kleinteilig auch als Vorranggebiet bei Langenheide) Küsten- und Hochwasserschutz festgelegt. Dabei umfasst das Vorranggebiet Teilgebiete des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Elbe, die als Flutpolder eine zentrale Entlastungsfunktion bei Rückstaugefährdung besitzen. Die Vorbehaltsgebiete sind ebenfalls gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete der Elbe, die in Folge des Fehlens (natürliche Überschwemmungsgebiete) oder des Versagens (Sommerpolder, Winterpolder) von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich tieferliegende Rohstoffe – Salzstock, Diatomeenkohle. Ein Abbau wird landesplanerisch nicht unterstützt. In den Planunterlagen sind diese nicht enthalten.

Im Bereich des Ortsteils Gößlow ist ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser festgesetzt. Für das zentrale Wasserwerk des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale sind erweiterte Trinkwasserschutzzonen geplant.

### 3.2 Lage im Raum

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust - Parchim, unmittelbar angrenzend an die Flächen des Amtes Neuhaus im Land Niedersachsen.

Sie befindet sich ca. 70 km westlich der Kreisstadt Parchim.

Die Entfernungen zu den benachbarten Städten Hagenow, Dömitz und Boizenburg betragen ca. 20 bis 30 km. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L 06, die von Dömitz nach Pritzier führt und die auf die B 5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet.

Über die Landesstraße L 061 und die Kreisstraße K 19 werden die Verbindungen zum Amt Neuhaus hergestellt.

Über die Anbindungen nach Pritzier und Hagenow werden das überregionale Straßennetz (BAB 24) und die Bahnstrecke Berlin – Hamburg erreicht.



Lage in der Region Südwestmecklenburg

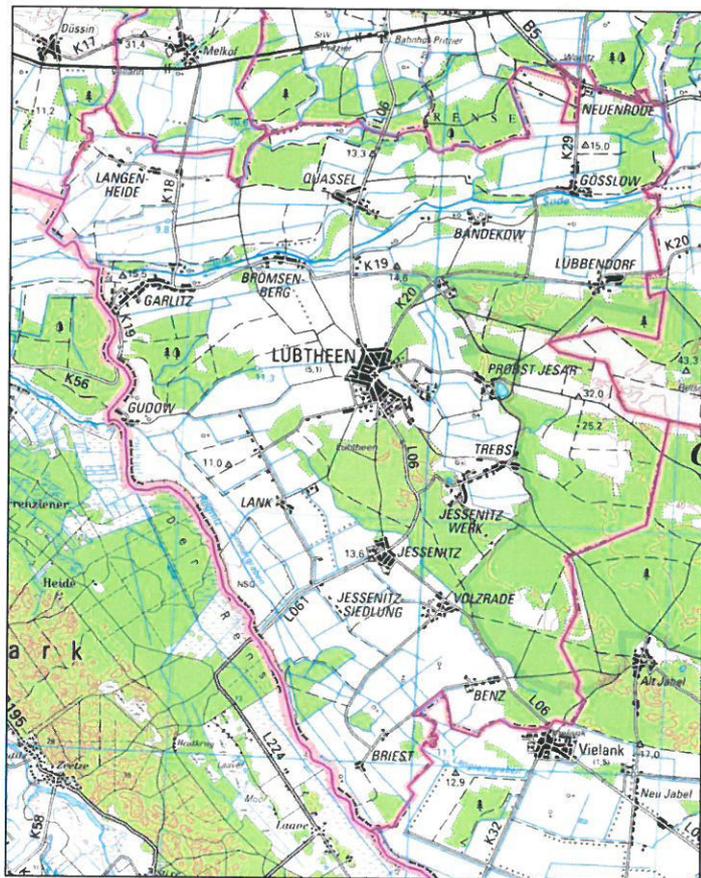
Tabelle.: Flächennutzungen, Stand 2009

	Flächengröße	
	ha	%
Siedlungsflächen	336	2,8
Verkehrsflächen	353	2,9
Grünflächen, Erholung	104	0,9
Wasserflächen	224	1,9
Flächen für Landwirtschaft / Heide	6.745	56,4
Wald	4.174	34,8
Unland / andere Nutzung	33	0,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.969</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Stat. Landesamt M-V

Wichtige Funktionen in den Bereichen Bildung, Handel und Dienstleistungen werden für die Bedürfnisse der Stadt in Lübtheen selbst abgedeckt. Ebenso die darüber hinausgehenden Leistungen der medizinischen und kulturellen Versorgung.

Die Zuordnung des Gemeindegebietes als Tourismusentwicklungsraum entstand aufgrund seiner naturräumlichen Gegebenheiten mit der Lage im Naturpark Mecklenburgisches Elbetal und kann durch touristische Einrichtungen und Beherbergungsmöglichkeiten einen Beitrag zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen leisten.



Geltungsbereich F-Plan: Gemeindegebiet Lübtheen mit Ortsteilen

### 3.3 Siedlungsstruktur

Nachfolgend sind die bebauten Ortslagen und die Außenbereiche der Stadt kurz definiert.

Die Ersterwähnung **Lübtheens** erfolgte 1363, seit 1875 bekam die Stadt eine eigene Gemeindeverwaltung. Der historische Ortskern ist noch heute in seiner ursprünglichen Form erhalten. Das Stadtbild wird von breiten Straßen mit Linden dominiert, woraus sich die „Lindenstadt Lübtheen“ ableitet. Das alte Stadtgebiet wird durch überwiegend ein- und zweigeschossige Gebäude bestimmt. Einzelne Stadtvillen aus der Zeit um 1900 dokumentieren den Reichtum, der mit dem Bergbau in Lübtheen begann.

In den Gebäuden im Stadtzentrum sind öffentliche Einrichtungen, Handel, Gastronomie und medizinische Versorgung untergebracht. Die Entwicklung der Wohnbereiche erfolgte überwiegend in südliche und westliche Richtung. Die Grundstücke werden geprägt von Nebengelaß und Gartenflächen. Gewerbeansiedlungen befinden sich am nördlichen und östlichen Ortsrand. Gemischte Nutzungen für die Unterbringung von Wohngebäuden und kleinen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen haben sich im Stadtgebiet in den Randbereichen entwickelt. Sondernutzungen – Einkaufsmärkte und Seniorenwohnanlage – befinden sich inmitten der Bebauung bzw. in Randlage. Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. der Schulkomplex, die Kindertagesstätte, die Bürgerbegegnungsstätte und das Museum sind günstig in zentraler Lage erreichbar. Großflächige Grünanlagen, wie Friedhof, Sportflächen und Kleingärten befinden sich ebenfalls in Randlage des Stadtgebietes.

Derzeitig wohnen im Stadtgebiet von Lübtheen 2.839 Einwohner in 1.317 Wohnungen.<sup>1</sup>

Der Ortsteil **Benz** ist ein landwirtschaftlich geprägter Ortsteil. Im historischen Lageplan von 1811 führt vom alten Postweg von Lübtheen nach Lenzen eine rechtwinklige Zufahrt zum Gut. An diesem Weg befanden sich zu beiden Seiten Katen, der Krug, das Schulhaus sowie Schmiede, Scheunen und Ställe. Das Gut war von 1814 bis 1945 im Besitz der Familie von Treuenfels. Das Gutshaus von 1828 war ein Gebäude im englischen Kolonialstil aus Raseneisenstein mit Fachwerk.<sup>2</sup> Es existiert nicht mehr.

Die beidseitig bebaute Ortslage befindet sich westlich der Landesstraße L 06 von Vielank nach Lübtheen. Für Benz existiert seit 2002 eine rechtskräftige Innenbereichssatzung, die Lückenbebauungen ermöglichte.

Die dörfliche Struktur wird von Siedlungshäusern geprägt. Innerhalb des Satzungsgebietes entstanden vier neue Wohngebäude mit Nebenanlagen. Die weitere Nutzung bestimmen Hobby-Kleintierhaltung und Nebengelaß sowie größere Gartenflächen. Dazu gehört auch eine Dammwildhaltung im nordwestlichen Ortsbereich, die das Fleisch ab Hof verkauft. Die außerhalb der Satzung befindlichen Gebäude und Anlagen um den früheren Gutshof sind landwirtschaftlich geprägt und dem Außenbereich zugeordnet.

Derzeitig wohnen in Benz 55 Einwohner in 22 Wohnungen.

Der Ortsteil **Brömsenberg** hat sich historisch bedingt als Straßendorf entwickelt. Es erstreckt sich über eine Länge von ca. 1 km westlich der L 06 zwischen Lübtheen und Neuhaus, wobei die überwiegende Bebauung nördlich der Lübtheener Chaussee angesiedelt ist. Innerhalb der Ortslage ist die überwiegende Mehrzahl der Häuser saniert und instandgesetzt. Die Grundstücke werden geprägt von Hobby-Kleintierhaltung und Nebengelaß sowie gärtnerischer Nutzung. Teilweise sind noch landwirtschaftliche Kleinunternehmen (Lohnunternehmen für die Landwirtschaft, Tiefbau- und Abbaubetrieb, Kremser-Fuhrunternehmen) innerhalb der gemischten Baufläche vorhanden. Am östlichen Ortsrand (in der Gemarkung Lübtheen - Ausbau) befindet sich eine ehemalige Wassermühle. Südlich der Ortsdurchfahrt – K 19 existieren Einzelgehöfte mit großen Garten- und Weideflächen. Derzeitig wohnen in Brömsenberg 70 Einwohner in 37 Wohnungen.

<sup>1</sup> Quelle: aller EW und WE- Angaben: Stadtverwaltung Lübtheen, Stand 07.02.2012

<sup>2</sup> aus: Gutshäuser und Schlösser in M-V, [www.gutshaeuser.de](http://www.gutshaeuser.de)

Der Ort **Garlitz** hat sich historisch bedingt als Straßendorf entwickelt. Es erstreckt sich über eine Länge von ca. 2 km westlich der L 06 zwischen Lübtheen und Neuhaus, wobei meistens nur ein- oder zweizeilige Bebauung vorzufinden ist.

Das ehemalige Gut befindet sich östlich der Kreisstraße K 18 nach Melkof an der Schmiedestraße. Das 1868 erbaute Herrenhaus der Familie von Laffert entstand mit klassizistischen Dekorationselementen im neugotischen Tudorstil. In den Jahren 2000/2001 wurde es saniert und instandgesetzt. Zu dem Anwesen gehört ein parkähnliches Gelände. Heute wird es als Mehrfamilienhaus zum Wohnen genutzt.

Innerhalb der Ortslage ist die überwiegende Mehrzahl der Häuser saniert und instandgesetzt. Die Grundstücke werden geprägt von Hobby-Kleintierhaltung und Nebengelass sowie größeren Gartenflächen. Teilweise sind noch landwirtschaftliche Anlagen, Kleinunternehmen (Tiefbau- und Geräteverleih, Fußbodenleger, KFZ-Betrieb) sowie Gemeinbedarfsanlagen (Freiwillige Feuerwehr) in die Bebauung, die teilweise als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche eingestuft sind, integriert.

Im westlichen Ortsbereich sind größere zusammenhängende Bereiche teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen. Hier betreibt angrenzend u.a. das Unternehmen LAVI einen Landwirtschaftskomplex mit Rinderanlage, Bergeraum, Silo, Dunglege und Güllebehälter.

Als Sondernutzung existiert im westlichen Teil der Ortslage ein Reiterhof für z.Z. 63 Pferde (48 eigene Tiere und 15 Pensionspferde) mit angrenzenden Grünflächen. Innerhalb dieses Sondergebietes befinden sich der Reitplatz, die Stallungen und die Pferdepension. Derzeitig sind hier 9 Mitarbeiter beschäftigt.

Für den Teilbereich Drift besteht eine rechtskräftige Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1997, die nachrichtlich diesen Bereich als Baufläche darstellt.

Derzeitig wohnen in Garlitz 291 Einwohner in 100 Wohnungen.

Der Ortsteil **Gößlow** ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort. Das ehemalige Gut und später die ehemalige LPG befanden sich östlich der Dorfstraße im Komplex an der Hofstraße. An das gut erhaltene Gutshaus mit seinen Nebenanlagen schließen sich heute die Stallungen eines Schweineproduktionsbetriebes an.

Die Kreisstraße K 29 führt von Neuenrode (Anbindung an die Bundesstraße 5) in Richtung Lübtheen, wobei sie als Dorfstraße die beidseitig bebauten Grundstücke erschließt.

Die dörfliche Struktur wird von Siedlungshäusern und Drei-Seit-Gehöften bestimmt. Teilweise entstanden innerhalb der Ortslage neue Wohngebäude. Dazu gehören Hobby-Kleintierhaltung und Nebengelass sowie größere Gartenflächen. Die Anlagen um den Gutshof und an den Ortseingängen werden durch einen Technikstützpunkt sowie Werkstätten und Hallen geprägt. Innerhalb der Bebauung ist der Standort der Freiwilligen Feuerwehr integriert.

Im rückwärtigen Bereich westlich der Wohnbebauung befinden sich öffentliche Sport- und Spielflächen. Der Friedhof mit Kapelle liegt westlich außerhalb der Ortslage.

Derzeitig wohnen in Gößlow 144 Einwohner in 44 Wohnungen.

Der Ort **Jessenitz** entwickelte sich 1863 zu einem Gutsdorf. Die kleinteiligen Dorfstrukturen wurden durch das Gelände des ehemaligen Kreisbetriebes für Landwirtschaft und große Stallanlagen am westlichen Ortsrand zerstört.

Das in gelber Klinkerfassade erbaute Herrenhaus trägt den Schlosscharakter im Stil der Neorenaissance. Bauherr Charles Beßler war Mitbegründer der „Schachtbaugesellschaft Jessenitz“ und leitete die Arbeiten zur Vorbereitung des Kalibergwerkes in Jessenitz-Werk. Westlich des Areals schließt sich die denkmalgeschützte Parkanlage an.

Die dörfliche Struktur wird durch Siedlungshäuser dominiert, die entlang der Schlossstraße, der Volzrader Straße und der Alten Dorfstraße errichtet wurden. Neuere Gebäude der KFL-Siedlung bestimmen das südliche Ortsbild. Durch die bebaute Ortslage verläuft die Landesstraße L 06 von Vielank nach Lübtheen.

Typisch für den Ort ist Wohnnutzung in Verbindung mit Hobby-Kleintierhaltung und Nebengelass sowie größeren Nutzgartenflächen. Innerhalb der Wohnbauflächen befinden sich der Gemeinderaum und der Standort der Freiwilligen Feuerwehr. Am nördlichen Ortsrand grenzen gemischt genutzte Flächen an die Stallanlagen eines Landwirtschaftsbetriebes. Die Hallen südwestlich der KFL-Siedlung (ehem. Kreisbetrieb für Landwirtschaft) werden vom JAW

– Jessenitzer Aus- Weiterbildung e.V. und von anderen Firmen (Maschinenbau Jessenitz GmbH und Laser Technik Firma) genutzt. Der Verein betreibt in Jessenitz Lehrlingsausbildung, eine Kindertagesstätte und eine Mehrzwecksporthalle. Diese Anlagen sind als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Zusätzlich entsteht innerhalb des Gebietes eine Beherbergungseinrichtung/Jugendhotel.

Derzeitig wohnen in Jessenitz 159 Einwohner in 57 Wohnungen.

Seit 1875/1880 bis heute ist das Areal **Jessenitz-Werk** von gewerblicher und industrieller Nutzung geprägt. Ursprünglich eine Bergwerksfläche, siedelte sich um 1920/1930 eine Tierfutterfabrik, danach ein Marine-Artillerie-Arsenal (Munition-Herstellung) und zuletzt von 1947 bis zur Wende eine Tierhaarzurichterei (Bürstenfabrik) auf dem Betriebsgelände an, das jetzt von der Firma Dankwardt GmbH genutzt wird.

Im Zusammenhang mit diesen Betrieben entstanden Wohnungen, die in Werkssiedlungen mit Backsteingebäuden noch heute das Ortsbild prägen. Die unmittelbar um die Betriebsflächen gelegenen Gebäude wurden durch Betriebsleiter und Angestellte genutzt.

Dominierend für den Ort ist die Lage von umgebenden Wald- und Parkflächen, in die einzelne Villen und Wasserflächen integriert sind.

Seit 2004 existiert für die Ortslage eine rechtskräftige Innenbereichssatzung, die auf der Basis einer topografischen Karte im M. 1: 10.000 die Abgrenzung festlegt.

Derzeitig wohnen in Jessenitz-Werk 232 Einwohner in 70 Wohnungen.

Die Ortslage von **Lübbendorf** ist durch einen historischen Rundlingsbereich geprägt, dessen Bausubstanz von in der Sanierung befindlichen reetgedeckten Fachwerkhäusern bestimmt wird. Dieses alte Dorf wurde in östliche Richtung durch Aufsiedlung erweitert. Hier befinden sich mehrere Einrichtungen der Gemeinde, wie freiwillige Feuerwehr, Kindertagesstätte, Jugendclub und Gemeinderaum. Besonderes interessant ist die Straußenanlage im Dorf.

Außerhalb des Bebauungszusammenhanges existieren westlich der Lübtheener Straße Einzelgehöfte und landwirtschaftliche Anlagen. Durch den Ort führt die Kreisstraße K 20 von Lübtheen nach Redefin. Südlich und östlich grenzen großflächige Waldflächen an die Ortslage.

Typisch für den Ort ist Wohnnutzung in Verbindung mit Hobby-Kleintierhaltung und Nebengelass sowie Gartenflächen. Die Anlagen um die Straußenhaltung werden durch Anlagen und Auslauf des Betriebes bestimmt. Hier sind auch Unterstände untergebracht.

Derzeitig wohnen in Lübbendorf 114 Einwohner in 42 Wohnungen.

Der Ortsteil **Probst Jesar** liegt ca. 2,0 km südöstlich von Lübtheen entfernt. Er ist mit dem idyllisch gelegenen Waldbad die Naherholungsstätte von Einheimischen und Gästen. Neben der großen Liegewiese zwischen Wald und See, die ein Gebäude mit Sanitäreinrichtungen und Gastronomie enthält, stehen PKW- Parkmöglichkeiten am Standort und im Dorf zur Verfügung. Innerhalb der nördlich und westlich befindlichen Wohnbebauung sind ein Spielplatz und Ferienunterkünfte vorhanden. Die Wohngebäude sind überwiegend ein- und zweigeschossig und gruppieren sich entlang der Erschließungsstraßen.

Derzeitig wohnen in Probst Jesar 114 Einwohner in 42 Wohnungen.

Der Ort **Quassel** ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort. Ansässig waren hier das ehemalige Gut und später die ehemalige LPG. Das Schloss Quassel wurde 1857 im neugotischen Tudorstil erbaut. Der zweigeschossige Putzbau dominiert mit dem mittigen Schmuckgiebel und zwei kurzen Seitenflügeln an der Rückfront. Es wurde ehemals als Kreislandwirtschaftsschule genutzt. Heute befindet sich das Gebäude im Eigentum der Künstlerfamilie des Bildhauers M. Mausz.

Die dörfliche Struktur wird durch Siedlungshäuser dominiert, die im nördlichen Bereich teilweise erst nach 1945 entstanden.

Seit 2004 existiert für die Ortslage eine rechtskräftige Innenbereichssatzung, die auf der Basis einer topografischen Karte im M. 1: 10.000 die Abgrenzung festlegt.

Typisch für den Ort ist Wohnnutzung in Verbindung mit Hobby-Kleintierhaltung und Nebengelass sowie größeren Nutzgartenflächen. Die Anlagen um das Schloss werden durch die Nachbarschaften eines Landwirtschaftsbetriebes bestimmt. Hier sind u.a. Werkstätten untergebracht.

Derzeitig wohnen in Quassel 136 Einwohner in 42 Wohnungen.

Unmittelbar angrenzend an die letzten Gebäude von Jessenitz-Werk schließen sich in östliche Richtung die Grundstücke der Ortslage **Trebs** an. Hier prägen ehemalige Bauerngehöfte mit viel Nebengelass das Ortsbild. Die aufgelockerte Baustruktur wurde durch Aufsiedlungen in östliche Richtung erweitert, sodass eine bandartige Straßenbebauung entstand. Derzeitig wohnen in Trebs 122 Einwohner in 43 Wohnungen.

Das ehemalige Gutsdorf **Volzrade** ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort. Das Gutshaus war in der Zeit von 1363 bis 1945 der Stammsitz der Familie von Pentz. Es wurde 1994 von der Familie zurück gekauft. Der dreigeschossige Putzbau dominiert mit dem mittigen Schmuckgiebel und dem Walmdach. Zum Areal gehören Gartenflächen und ein ca. 30 ha großer Park.

Die dörfliche Struktur wird durch Siedlungshäuser dominiert, die entlang der Neuen und Alten Dorfstraße entstanden. Die beidseitig bebaute Ortslage wird durch die Landesstraße L 06 von Vielank nach Lübtheen durchquert.

Typisch für den Ort ist Wohnnutzung in Verbindung mit Hobby-Kleintierhaltung und Nebengelass sowie größeren Nutzgartenflächen, die einer Einstufung als Kleinsiedlungsgebiet entsprechen. In der westlichen Ortslage befinden sich Stallanlagen und Nebengelass eines Landwirtschaftsbetriebes.

Derzeitig wohnen in Volzrade 116 Einwohner in 46 Wohnungen.

#### **Ortsteile im Außenbereich: Bandekow, Briest, Gudow, Langenheide, Neu Lübtheen, Lank, Jessenitz-Siedlung, Neuenrode**

Bebauungen, die aufgrund ihrer Lage und Anordnung im Gemeindegebiet keine in sich geschlossenen Siedlungen darstellen, sind Siedlungssplitter bzw. Splittersiedlungen. Es sind Grundstücke und Flächen, die sich außerhalb von zusammenhängenden Bebauungen befinden und für die auch nicht beabsichtigt ist, diese zu verfestigen bzw. zu erweitern.

Im F-Plan werden zu diesen Flächen keine standortbezogenen Aussagen getroffen. Sie werden als Flächen für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Hier sind Funktionen der Land- und Forstwirtschaft und auch Nutzungen die zugleich der allgemeinen Erholung dienen, zulässig.

Maßgebende Rechtsgrundlage für das Bauen im Außenbereich ist der § 35 BauGB. Zu den privilegierten landwirtschaftlichen Betrieben gehören u.a. Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Tierhaltung und Obstanbau.

Außerdem zählen Ortslagen mit bestehender und bestandsgeschützter Bebauung, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung mit eigenem Gewicht vorhanden ist, dazu.

In den aufgeführten Siedlungsbereichen leben mit derzeitig 237 Einwohner.

In der Außenbereichslage Benz/Briest befindet sich eine nach dem BImSchG genehmigte Biogasanlage, die Bestandsschutz genießt. In Langenheide besitzt die Schweinezuchtanlage der BZHP GmbH ebenfalls diesen Bestandscharakter.

### 3.4 Bevölkerung

#### Bisherige Bevölkerungsentwicklung

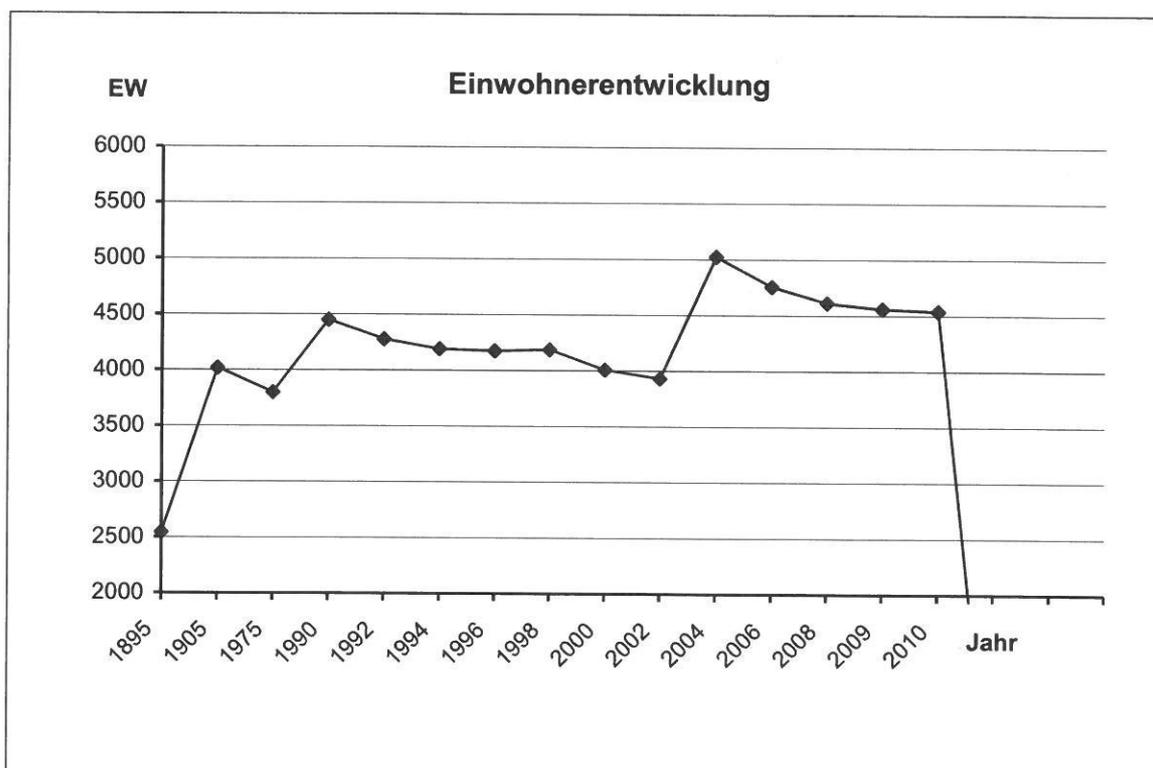
Die Angaben zur Entwicklung der Wohnbevölkerung der Stadt Lübtheen sind den Berichten des Statistischen Landesamtes M-V und aus der Stadtverwaltung Lübtheen entnommen bzw. zugearbeitet worden.

Danach entwickelte sich die Einwohnerzahl in der Stadt wie folgt:

Zeitraum / Jahr	Einwohner gesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich
1895	2.545		
1905	4.020		
1945			
1975	3.800		
1990	4.450	2.113	2.337
1992	4.278	2.062	2.216
1994	4.191	2.024	2.167
1996	4.176	2.030	2.146

Zeitraum / Jahr	Einwohner gesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich
1998	4.188	2.040	2.148
2000	4.007	1.952	2.055
2002	3.931	1.905	2.026
2004*	5.024	2.473	2.551
2006	4.757	2.342	2.415
2008	4.612	2.277	2.335
2009	4.561	2.254	2.307
2010	4.542	2.254	2.288

\* Eingemeindung von Garlitz, Gößlow und Jessenitz



Quelle: Statistisches Landesamt M-V

Die Bevölkerungsentwicklung nach 1990 bis 2002 verlief in Lübtheen leicht rückläufig. Innerhalb der 12 Jahre hat die Stadt, zu der damals die Ortsteile Probst Jesar, Jessenitz-Werk, Trebs und Quassel gehörten, ca. 500 Einwohner verloren. Mit der Eingemeindung im Jahr 2004 stieg die Einwohnerzahl auf ca. 5.000. Seit den letzten sechs Jahren nahm die Zahl der Einwohner wiederum um ca. 500 Einwohner ab. Die letzten Daten der Stadtverwal-

tung vom Februar 2012 dokumentieren allerdings eine etwa gleichbleibende Einwohnerzahl von 4.600 für Bewohner mit Hauptwohnsitz in Lübtheen.

Diese gleichbleibende Entwicklung ist auch durch die Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet zu erklären. Zuzüge und Abwanderungen spielen eine große Rolle. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten / Todesfälle) hat sich seit 1990 ebenfalls dem allgemeinen Trend im Lande angepasst, d.h. die Zahl der Geburten ist über Jahre zurückgegangen, erholt sich aber auch langsam wieder (siehe auch Altersstruktur).

### Altersstruktur

Die Altersstruktur in der Stadt Lübtheen ist aus den Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes M-V für ausgewählte Jahre ausgewertet worden. Dabei sind solche Daten genutzt worden, die die Stadt in ihren jetzigen Grenzen aufzeigt.

Übersicht zur Altersstruktur in Lübtheen im Vergleich zum ehemaligen Landkreis Ludwigslust und zum Land Mecklenburg-Vorpommern, Angaben in %

	<b>Bevölkerung absolut</b>	<b>0-15 Jahre in %</b>	<b>15-65 Jahre in %</b>	<b>&gt;65 Jahre in %</b>
<b>Stadt Lübtheen 2004</b>	5.024	12,9	67,3	19,8
<b>Stadt Lübtheen 2008</b>	4.612	12,2	64,5	23,3
<b>Stadt Lübtheen 2010</b>	4.542	12,5	63,6	23,9
<b>Bilanz 2010 zu 2004</b>	<b>- 482</b>	<b>- 0,4</b>	<b>- 3,7</b>	<b>+ 4,1</b>
<b>ehem. Landkreis Ludwigslust (2010)</b>	122.564	12,3	67,7	20,0
<b>Land Mecklenburg-Vorpommern (2010)</b>	1.642.327	11,4	66,5	22,1

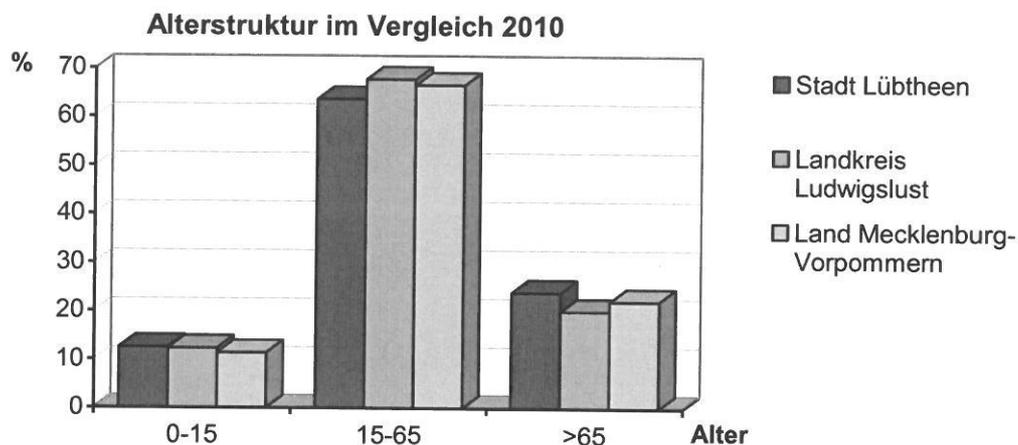
Quelle: Statistisches Landesamt M-V

In den letzten Jahren haben sich die Anteile der Bevölkerungsgruppen in der Stadt aufgrund der demografischen Veränderungen verschoben. Die Anteile der berufstätigen Altersgruppen sind zurückgegangen; die der Bürger im Rentenalter sind gestiegen. Die Zahl der Kinder nahm ab, wobei es in den letzten beiden Jahren eine positive Entwicklung gibt und insbesondere die Kinderzahlen in den Altersgruppen von 0 bis 3 Jahren angestiegen sind.

Die Stadt befindet in den Altersgruppen 0 bis 15 Jahre im Durchschnitt mit den Werten des Landkreises. Im Vergleich zu den Werten des Landes leben in Lübtheen mehr Kinder.

In der Gruppe der berufstätigen Altersgruppen sind die Werte geringer als der Landkreis und auch der Landesdurchschnitt. Höher als die Vergleichswerte des Landkreises und des Landes sind die im Gemeindegebiet von Lübtheen lebende Zahl der Menschen im Rentenalter.

Gründe können die wenigen Arbeitsstätten in der Region sein und die langen Arbeitswege zu den Nachbarregionen, die Jugendliche zum Abwandern veranlassen. Der hohe Anteil an Eigentumswohnungen oder Gebäuden spricht für die Bodenständigkeit der Bevölkerung bis ins hohe Alter.



### Wohnungsbestand

Die Angaben zur Entwicklung der Wohnungsbestandes der Stadt Lübtheen sind den Berichten des Statistischen Landesamtes M-V und aus der Stadtverwaltung Lübtheen entnommen bzw. zugearbeitet worden.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Belegung der Wohnungen in der Stadt im Vergleich zum Landkreis und zum Land M-V

Jahr	Stadt Lübtheen		Belegung der Wohnungen (Einwohner pro WE)		
	Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohner	Lübtheen	ehem. LK LWL	Land M-V
2000*	2.151	5.277	2,45	2,29	2,08
2005	2.191	5.024	2,29	2,16	1,93
2010	2.218	4.542	2,05	2,04	1,83

\*WE der Altgemeinden Garlitz, Gößlow u. Jessenitz sind berücksichtigt Quelle: Statistisches Landesamt M-V

Die Anzahl der im Gemeindegebiet innerhalb der letzten 10 Jahre entstandenen Wohnungen beträgt 67. Hierzu gehören Neubauten in Bebauungsplangebieten der Stadt Lübtheen Grüner Weg und Johannesstraße sowie Lückenbebauungen in den Ortsteilen. Der Nachholbedarf, der sich nach 1990 aufgrund von geringen Wohnraumgrößen, der Belegung oder der schlechten Ausstattung ergab, konnte abgebaut werden. Bedeutenden Anteil hatte hierbei die Stadtsanierung in der Altstadt. Mit der Sanierung der mehrgeschossigen Wohnblöcke verbesserten sich weiterhin die Wohnbedingungen für die Mieter im Bereich Marienstraße und Paulstraße.

Die Belegung der Wohnungen hat sich in den letzten 10 Jahren stark verändert. Immer mehr ältere Bürger leben allein in ihren Wohnungen, was sich an den Belegungszahlen für den Landesdurchschnitt eindeutig abzeichnet.

Die nachfolgende Übersicht liefert für die bebauten Ortsteile des Gemeindegebietes aktuelle Angaben zu Wohnungen und Einwohnern, die so nicht aus den Daten des Statistischen Landesamtes zu erhalten sind. Ohne dass Angaben zu den Altersstrukturen vorliegen, ist zu erkennen, dass in den ländlichen Gebieten in den Wohnungen bzw. Wohngebäuden mehr Personen leben.

Ortsteile der Stadt	Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohner	Belegung Einwohner pro WE
Benz	22	55	2,50
Brömsenberg	37	70	1,89
Garlitz	100	291	2,91
Gößlow	44	144	3,27
Jessenitz	57	159	2,80
Jessenitz-Werk	70	232	3,31
Lübbendorf	42	114	2,71
Lübtheen	1317	2839	2,16
Probst Jesar	42	114	2,71
Quassel	42	136	3,24
Trebs	43	122	2,84
Volzrade	46	116	2,52
Sonstige (Außenbereiche)		237	

Quelle: Stadtverwaltung Lübtheen, Angaben vom Februar 2012

Die mit dem F-Plan beabsichtigte längerfristige Vorbereitung von weiteren Wohnbauflächen wird sich auf das Stadtgebiet von Lübtheen konzentrieren, wobei die in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Standorte einer Rang- und Reihenfolge zugeordnet werden.

Der weitere Wohnungsneubau wird sich eindeutig auf das Stadtgebiet beschränken. In wenigen Ortsteilen bieten sich Ergänzungsflächen für einzelne Lücken an.

Vorrangiges Ziel ist es die bestehende soziale und technische Infrastruktur zu nutzen.

## 4 Entwicklung der Bauflächen

### 4.1 Planungsziele

Die Stadt Lübtheen hat sich von einem ehemals landwirtschaftlich geprägten Gebiet zum Industriestandort und mit ihrer Einordnung gemäß dem RREP Westmecklenburg als **Grundzentrum** mit überwiegendem Wohncharakter und Gewerbeansiedlung entwickelt. Aufgrund dieser Zuordnung hat die Stadt auf dem Gebiet der Grundversorgung eine Selbstversorgerfunktion mit dem Einzugsbereich zwischen Pritzier und Dömitz. So verfügt sie über:

- Einrichtungen der Kinderbetreuung - Schule, Hort, Kindertagesstätten und Tagesmütter,
- Gemeinbedarfseinrichtungen – Freiwillige Feuerwehren, Bürgerhaus, Museum, Kirchen,
- Einrichtungen des Gesundheitswesens – Haus- und Fachärzte,
- Einzelhandelseinrichtungen,
- Einrichtungen für ältere Bürger, Pflege- und Seniorenwohnungen
- Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- Haltepunkte des Öffentlichen Personennahverkehrs,
- Poststelle und
- Zweigstelle der Sparkasse sowie der Raiffeisenbank.

Diese Einrichtungen und Angebote konzentrieren sich im Wesentlichen im Stadtzentrum. Darüber hinaus befinden sich in einigen Ortsteilen landwirtschaftliche Betriebe von örtlicher und überörtlicher Bedeutung sowie Naherholungseinrichtungen.

Mit der geplanten Schließung des Bundeswehr-Truppenübungsplatzes wird die Stadt eine wichtige Einrichtung verlieren, die auch auf das gesellschaftliche Leben in der Stadt Auswirkungen hat. Als Vorschlag für eine künftige Nachnutzung des wald- und heidereichen Geländes ist nach Klärung der Bodenbelastung die Nutzung als Flächen für erneuerbarer Energie.

Die guten verkehrlichen Anbindungen über die Landesstraße L 06 zu den Bundesstrassen nach Boizenburg, Ludwigslust oder nach Dömitz und Dannenberg und darüber hinaus in die Region Hamburg bieten für Pendler günstige Bedingungen.

Ein Planungsziel für das Gemeindegebiet ist, die bestehenden **Naturräume** zu sichern, wobei die laut Landes- bzw. Landkreisverordnungen ausgewiesenen Schutzgebiete die bauliche Entwicklung stark beeinträchtigen.

Neben dem Naturpark Elbetal mit seinen weiten Wald- und Wiesenflächen sind für Besucher das umfangreiche Rad- und Wandernetz sowie die benachbarten Sehenswürdigkeiten in der unmittelbaren Umgebung von Bedeutung.

Der Ausbau der touristischen Infrastruktur in Gößlow, Jessenitz und Probst Jesar wird als wichtiges Entwicklungsziel in der ansonsten strukturschwachen Region betrachtet.

Für **Naherholung, Ferienerholung und landschaftsbezogene Freizeitgestaltung** sind in ausreichendem Maße die nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeigneten Flächen, in Abstimmung mit dem Naturpark und den Flächeneigentümern, zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten.

Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, ist durch Entwicklung und Ausschilderung des **Radwegenetzes** zu erleichtern.

Der **Waldflächenanteil** soll als ökologisch bedeutendes Landschaftselement und als Quelle nachwachsender Rohstoffe unter Berücksichtigung der Anforderungen der Landwirtschaft

und der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gesichert werden. Vorrangig soll die Arrondierung und Vernetzung vorhandener Waldflächen gefördert werden.

Oberstes Leitziel der weiteren **baulichen Entwicklung** ist die Innenentwicklung und Arrondierung von bebauten Bereichen. Sie soll schwerpunktmäßig in der Stadt Lübtheen vollzogen werden. In einigen Ortsteilen sind Ergänzungsbebauungen vorgesehen, die sich innerhalb von erschlossenen Gebieten vollziehen sollen. Als Planungsinstrumente zur Umsetzung der Entwicklung ergeben sich nach dem Baugesetzbuch für den Innenbereich die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (Klarstellungssatzung, Entwicklungssatzung, Ergänzungssatzung bzw. eine Kombination dieser), für den Außenbereich Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sowie Bebauungspläne nach § 9 oder § 13a BauGB und vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB.

Die **landwirtschaftliche Nutzung** und die **gewerbliche Nutzung** konzentrieren sich auf bereits bestehende Anlagen und Unternehmen, die ihre Erweiterungen im unmittelbaren Umfeld vollziehen werden. Hier dominieren die Anlagen der Agrarproduktion Lübtheen, des JAW Jessenitzer Aus- und Weiterbildung e.V., der Firma Brüggen Komponenten GmbH und der Firma Dankwardt GmbH. In den ländlichen Ortsteilen wird landwirtschaftlicher Nebenerwerb, Pferdehaltung/Reiterhof sowie Hobbytierhaltung betrieben und weiterentwickelt.

## 4.2 Wohnbauflächen

Die prägende Bebauung im Stadtgebiet von **Lübtheen** entwickelte sich entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Rudolf-Breitscheid-Straße. Der historische Stadtkern umfasst auf einer Fläche von ca. 70 ha den bebauten Bereich mit seinen Plätzen und Grünbereichen sowie die angrenzenden Randzonen.

Der überwiegende Teil der Bausubstanz in der Stadt stammt aus dem Ende des 18./Anfang des 19. Jahrhunderts. Bis 1918 war die Bebauung des Gebietes im Wesentlichen abgeschlossen. Die Bebauungsstruktur lässt auch heute noch die Entwicklung der Stadt aus Ackerbürgergehöften erkennen. Während der Bereich Kirchen- und Thälmannplatz kleinstädtischen Charakter trägt, leiten die anschließenden Bereiche mit großen Garten- und Hofflächen sowie Wiesen in die offene Landschaft über.

Bauliche Ergänzungen erfolgten durch ein- und zweigeschossige Wohnsiedlungen sowie durch mehrgeschossige Wohnblöcke überwiegend südlich der Altstadt. Nach 1990 entstand im Bereich Grüner Weg / Jessenitzer Weg neben zwei weiteren kleinen Wohngebieten ein Einkaufszentrum.

In den bebauten Ortsteilen **Benz, Brömsenberg, Garlitz, Gößlow, Jessenitz, Jessenitz-Werk, Lübbendorf, Probst Jesar, Quassel, Trebs** und **Volzrade** sind die Bebauungsstrukturen aus der Entwicklung der Dörfer als Gutdörfer bzw. Bauerndörfer entstanden – siehe auch Punkt 3.3. Für die Ortslagen von Benz, Jessenitz-Werk, Quassel und Garlitz (Teilbereich Drift) bestehen rechtskräftige Innenbereichssatzungen, die für die bauliche Entwicklung heranzuziehen sind.

In Lübtheen und den Ortsteilen entstanden in den letzten 10 Jahren insgesamt 67 neue Wohnungen. Diese Werte enthalten neue Wohnungen in neugebauten Gebäuden sowie Um- und Ausbauten. Die Sanierung vorhandener Wohnungen geht in diese Statistik nicht ein; diese Zahlen sind nicht bekannt.

In den letzten Jahren hat sich die Bautätigkeit auf ein bis zwei Wohnungen pro Jahr eingependelt. Die Zahl der neugebauten Wohnungen ist in den letzten zwei Jahren leicht angestiegen; neue Wohnungen in vorhandenen Gebäuden (etwa durch Dachgeschossausbau) entstehen kaum noch. Die seit 1990 entstandenen Wohnungen befinden sich nahezu ausschließlich in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Geschosswohnungsbau findet in Lübtheen nicht mehr statt.

### Entwicklungsflächen

Neue Einfamilienhäuser entstanden in den letzten Jahren fast ausschließlich in den B-Plan-Gebieten am südlichen Stadtrand im Bereich der Wohngebiete „Am Waldesrand“ und „Am Lanker Weg“ von **Lübtheen**. Die Kapazität der Flächen ist erreicht. Es stehen nur noch 13 Baugrundstücke zur Verfügung.

Die allgemeine Tendenz der letzten Jahre ist die Nachfrage nach Bauflächen in den Städten. Hintergrund ist die günstige infrastrukturelle Ausstattung der Stadt mit Bildungs-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bis hin zur medizinischen Versorgung und Altenbetreuung. Dies trifft auch für Lübtheen zu.

Für die mittel- und langfristige Entwicklung in der Stadt sind drei Standorte angrenzend an bestehende Wohnbauflächen vorgesehen, die sich auf brach gefallenen und umzunutzen- den Flächen befinden:

Ortsteil	derzeitige Nutzung der Flächen	Lage / Erschließung	Flächen- größe	Anzahl künftiger Bau- grundstücke
Wohnbaufläche <b>W 1</b> An der Linden- schule	ehemalige Klein- gärten (stillgelegt)	nördlich der Ullrichstraße, angrenzend an die geplante Grünfläche als Parkanlage der Lindenschule und an- grenzend an landwirtschaftli- che Nutzflächen verkehrliche Anbindung über die Ullrichstraße	ca. 4,4 ha	40
Wohnbaufläche <b>W 2</b> Am Lüb- theener Bach	ehemalige Klein- gärten (stillgelegt)	nordwestlich der Neuen Stra- ße angrenzend an Wohnbau flächen und landwirtschaftli- chen Nutzflächen verkehrliche Anbindung über die Breitscheid-Str. und den Mühlenweg	ca. 4,3 ha	
Wohnbaufläche <b>W 3</b> Eichen- weg	teilweise bebaut, teilw. Leerstand - ehemalige land- wirtschaftliche Ställe	westlich der Ortsdurchfahrt, Anbindung über den Eichen- weg und die Lanscher Straße	ca. 6,2 ha	

Die Rang- und Reihenfolge für eine künftige Vorbereitung mit verbindlichen Bauleitplänen hat sich am Bedarf und der Flächenverfügbarkeit zu orientieren. Beabsichtigt ist damit eine Abrundung des Stadtgebietes im nördlichen und westlichen Bereich, erschlossen durch bestehende Straßen mit ausbaufähigen Versorgungsnetz.

Mit der Ausweisung von nationalen und europäischen Schutzgebieten ist das Stadtgebiet in seinen Entwicklungen sehr eingeschränkt. Die vorgesehenen Flächen W 1 bis W 3 stellen damit das Maximum an wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten dar, auch über den Zeitraum des F-Planes von 15 Jahren hinaus.

In den **Ortsteilen Garlitz, Probst Jesar, Quassel und Volzrade** beschränken sich die Wohnbauflächenentwicklungen auf Lückenbebauungen bzw. Ergänzungsflächen innerhalb der bebauten Ortslagen.

Ortsteil	derzeitige Nutzung der Flächen	Lage / Erschließung	Flächen- größe	Anzahl künftiger Bau- grund- stücke
<b>Garlitz</b> Wohnbaufläche	Grünfläche	Lückenschließungen im Bereich Wiesenweg am westlichen Ortsrand	ca. 0,4 ha	4
<b>Probst Jesar</b> Wohnbaufläche	Grünfläche	Ergänzungen des Baubestandes in der Ortslage durch Lückenschließung unter Beachtung des LSG	ca. 0,4 ha	4
<b>Quassel</b> Wohnbaufläche	Grünfläche	Fläche ist Bestandteil der rechtskräftigen Innenbereichszonierung, südlicher Bereich des nördlichen Lindenweges	ca. 0,4 ha	4
<b>Volzrade</b> Wohnbaufläche	Grünfläche	Lückenbebauung inmitten der Ortslage, westlich der neuen Dorfstraße (hier standen früher bereits drei Häuser)	ca. 0,3 ha	3

Die Beschreibung der komplexen baulichen Entwicklung in den bebauten Ortsteilen erfolgt im Abschnitt 4.6.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind gemäß der Baunutzungsverordnung neben den Wohnungen Versorgungs-, Schank- und Speiseeinrichtungen sowie kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Anlagen als auch Beherbergungsgewerbe zulässig. Ebenso sind auch nichtstörende Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe, landwirtschaftlicher Nebenerwerb und Nutzgärten möglich.

Den Plandarstellungen für Wohnbauflächen liegen die folgenden Differenzierungen für ländliche Bereiche zugrunde. Es werden **W – Wohnbauflächen** dargestellt, die in der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht die Gliederung in:

- WS - § 2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete,
- WR - § 3 BauNVO Reine Wohngebiete und
- WA – § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete.

Da der Flächennutzungsplan ein vorbereitender Bauleitplan ist, werden auf dieser Planungsebene keine differenzierten Festlegungen für die Flächen vorgenommen.

### 4.3 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt, wenn entweder Nutzungsansprüche dies erfordern oder gemischte Nutzungen durch verbindliche Bauleitplanungen vorgesehen sind. Des Weiteren werden Übergangszonen zwischen gewerblichen und Wohnbauflächen als gemischte Bauflächen oder Bereiche, deren Vorbelastung (z.B. Straßenlärm) eine Wohngebietsentwicklung ausschließt, geschaffen. Diese Form von Bauflächen findet sich in Lübtheen, Benz, Brömsenberg, Garlitz, Gößlow, Jessenitz, Jessenitz-Werk, Lübbendorf, Quassel und Volzrade.

Im Stadtgebiet von Lübtheen betrifft es vier bestehende Bauflächen. Auf der Fläche nördlich am Stadteingang angrenzend an das Gewerbegebiet befinden sich Wohnungen und Handelseinrichtungen. Im Bereich der Neuen Straße besteht ein Handwerksbetrieb mit Werkstatt und Wohnen. Im Gebiet Lanscher Straße / Grüner Weg sind die Verwaltungsgebäude der Agrargenossenschaft und Räumlichkeiten des JAW e.V. für die Lehrlingsausbildung, Weiterbildung und Werkstätten mit Wohnungen als gemischte Bebauung eingestuft. Und in

der südlich gelegenen Fläche am Trebser Weg sind neben der Wohnnutzung Kleinunternehmen und Handwerksbetriebe untergebracht. Hier grenzen die Flächen des ehemaligen Gaswerkes, das heute nur noch aus einer Gasdruckstation besteht, und die Flächen eines privaten Landwirtes an.

In der Altstadt wird der Bereich westlich der Kirche mit der Geschäftsstelle einer Bank sowie den Flächen eines Bau- und Gartenmarktes (Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>), einer Gaststätte und Läden den gemischten Bauflächen zugeordnet.

Der Bestand an gemischten Bauflächen in den bebauten Ortsteilen ist bereits unter 3.3 beschrieben worden.

### Entwicklungsflächen

Die weitere bauliche Entwicklung der gemischten Bauflächen beschränkt sich in Lübtheen auf eine geringfügige Erweiterung am Standort Neue Straße. Hier soll dem Handwerksbetrieb die Möglichkeit eingeräumt werden, sein Gewerbe in den geforderten Räumlichkeiten unterzubringen. Weiterführende Flächenausweisungen über den Bestand hinaus werden für diese Art der Flächennutzung nicht vorgenommen.

Den Plandarstellungen für gemischte Bauflächen liegen die folgenden Differenzierungen für ländliche Bereiche zugrunde. Es werden **M – gemischte Bauflächen** dargestellt, die in der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht folgende Gliederungen vor:

- MD - § 5 BauNVO Dorfgebiete und
- MI - § 6 BauNVO Mischgebiete.

Die Beschreibung der komplexen baulichen Entwicklung in den bebauten Ortsteilen erfolgt im Abschnitt 4.6.

### 4.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Gemeindegebiet von Lübtheen bestehen vier zusammenhängende gewerblich genutzte Flächen.

Am nördlichen Ortseingang von Lübtheen an der Breitscheid Straße befindet sich ein **Gewerbegebiet**, das nach 1990 entstand, und das derzeit nur teilweise ausgelastet ist. Im östlichen Stadtgebiet, erreichbar durch eine neue Verkehrsanbindung (Industriestraße) an die Kreisstraße K 20, ist das Gelände des ehemaligen Bergwerksareals und späteren Ernst-Thälmann-Fahrzeugwerks heute Produktionsstätte der **Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH** und mit ca. 390 Arbeitskräften größter Arbeitgeber in der Region.

In der Ortslage Jessenitz-Werk hat die **Firma Rudolf-Dankwardt GmbH** das ursprüngliche Bergwerks- und Kalischachtgelände und die spätere Zurichterei zu einem Gewerbe- und Industriestandort ausgebaut. Hier sind heute ca. 200 Beschäftigte tätig.

In der Ortslage Jessenitz hat sich das Gelände des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik zu einem Industrie- und Gewerbepark mit ca. 170 Beschäftigten entwickelt. Hier befinden sich neben der **Maschinenbau Jessenitz GmbH** auch der **JAW e.V.** (Jessenitzer Aus- und Weiterbildungsverein).

Kleinere **Handwerksbetriebe** wie Tischler, Elektriker, Klempner, Dachdecker, KFZ-Werkstatt sind derzeit teilweise noch in den gemischten Bauflächen untergebracht. Das Gewerbegebiet am nördlichen Ortseingang der Stadt ist für Firmen mit zusätzlichem Lagerflächenbedarf günstig gelegen, da es infrastrukturell gut erschlossen ist. Freie Flächen sind vorhanden, sodass langfristig auch Verlagerungen aus dem Stadtgebiet vorgenommen werden könnten.

Die Standorte für die Unternehmen sollen mit den Ausweisungen im F-Plan langfristig gesichert und entwickelt werden. Der wirtschaftliche Wandlungsprozess bewirkt Veränderungen in den Strukturen und Betriebsabläufen, die im ländlichen Raum wesentlich intensivere Auswirkungen auf alle Bereiche in der Stadt haben.

### Entwicklungsflächen

Im Gemeindegebiet sind Entwicklungsflächen für die Unternehmen BRÜGGEN und Dankwardt bereits berücksichtigt. Im Vorfeld der F-Plan Erarbeitung wurden hierfür die Bebauungspläne Nr. 8 (Firma BRÜGGEN) und Nr. 10 (Firma Dankwardt) aufgestellt, die teilweise rechtskräftig sind. Die beabsichtigten baulichen Erweiterungen sind übernommen worden. Insbesondere für das Unternehmen BRÜGGEN werden weitere Flächen für die Entwicklung benötigt - östlich des Betriebsgeländes und Zuordnung der angrenzenden Wohnbauflächen zur gewerblichen Nutzung. Hierzu ist der Bebauungsplan entsprechend fortzuschreiben. Für die Entwicklungsflächen, die sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ befinden, ist eine Herauslösung zu beantragen.

Für die baulichen Erweiterungen im Bereich der Ortslage Jessenitz-Werk (Firma Dankwardt und andere angrenzende Unternehmen) ist der Bau der Ortsentlastungsstraße auf dem Gelände des früheren Bahndamms eine wichtige Voraussetzung, die vor allem für die umgebende Wohnbebauung Verbesserungen bringen soll und zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastungen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten beitragen kann.

Den Plandarstellungen für gewerbliche Bauflächen liegen die folgenden Differenzierungen zugrunde. Es werden **G – gewerbliche Bauflächen** dargestellt, die in der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht folgende Gliederung vor:

- GE – § 8 BauNVO Gewerbegebiete und
- GI - § 9 BauNVO Industriegebiete.

Für den Standort Jessenitz ergibt sich Erweiterungsbedarf, der unter Punkt 4.6 mit aufgeführt ist.

### 4.5 Sondergebiete

Als Sondergebiete werden diejenigen Bauflächen dargestellt, die sich von den übrigen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Im Gemeindegebiet werden innerhalb der Ortslagen von Lübtheen, in Garlitz, Gößlow, Jessenitz-Werk und den Bereichen Neu Lübtheen sowie Lübtheen Ausbau hierfür Flächen festgesetzt, die als Sondergebiete für Erholung oder als Sonstige Sondergebiete existieren. Teilweise sind diese Flächen bereits mit verbindlichen Bauleitplanungen untersetzt worden. Bei den bisher nicht planerisch unteretzten Nutzungsausweisungen müssen jedoch, sobald sie über den Bestand hinausgehen, noch entsprechende Planungen erarbeitet werden.

#### Alten- und Pflegeeinrichtung Lobetal

#### SO „Lobetal“

Das Areal des Altenpflegeheimes am östlichen Stadtrand befindet sich an der Straße nach Probst Jesar. Es gehört zum Diakonissen Mutterhaus Lobetal e.V. und verfügt derzeit über 88 Heimplätze, 12 Plätze für die Tagesbetreuung und 14 Wohnungen für Betreutes Wohnen.

Die älteste Einrichtung in der Region entstand im architektonisch einheitlich gestalteten Stil und wurde in den letzten Jahren um vier neue Gebäude ergänzt.

Durch die westlich angrenzenden Gewerbeflächen der Firma Brüggens sind zusätzliche bauliche Erweiterungen (max. ca. 2,0 ha) nur möglich, wenn die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte eingehalten werden. Die Wiesen- und Grünfläche zwischen den benachbarten Bauflächen ist dabei weiterhin als Puffer anzulegen.

**Einkaufszentrum Grüner Weg****SO „Einkaufsmarkt“**

Das kleine Einkaufszentrum im südlichen Stadtgebiet entstand nach 1990. Es dient der Nahversorgung der Anlieger und der Bewohner aus den umliegenden Dörfern.

Neben einem Verbrauchermarkt sind eine Filiale der Sparkasse, einen Blumenladen, ein Schuhgeschäft und weitere kleine Geschäfte sowie Gastronomieunternehmen angesiedelt. Eine Erweiterung des Standortes ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

**Einkaufszentrum Kirchenplatz****SO „Einkaufsmarkt“**

Erreichbar über die Straße am Kirchenplatz befindet sich im Stadtzentrum ein Lebensmittel-Discounter-Markt. Der Standort soll durch einen Lebensmittel-Vollversorger-Markt komplettiert werden. Insgesamt ist für den Bereich eine Verkaufsraumfläche von 2.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Fläche des gesamten Sondergebietes beträgt ca. 0,9 ha, davon sind ca. 0,3 ha Bestandsfläche.

Derzeitig verfügt das Grundzentrum Lübtheen, deren Einzugsbereich mit ca. 8.000 Einwohner vom Amt Neuhaus bis zur Gemeinde Vielank reicht, über drei Lebensmitteldiscounter (am Grünen Weg, Rudolf-Breitscheid-Straße und Kirchenplatz) mit Verkaufsraumflächen von jeweils ca. 800 m<sup>2</sup>. Ein umfassendes Lebensmittelsortiment ist im Stadtgebiet nicht verfügbar. Zur Bereicherung der Angebotspalette, insbesondere auch für Bioprodukte, ist die Einordnung an diesem zentralen Punkt im Stadtgebiet vorgesehen. Die Flächen für ausreichende PKW-Stellplätze sowie die Zufahrten zum Standort sind gesichert.

**Motorcross -Bahn Lübtheen Ausbau****SO „Motorcrossbahn“**

Nördlich des Stadtgebietes in Lübtheen Ausbau befindet sich die ca. 5,0 ha große Fläche der Motorcross-Bahn. Seit 1992 betreibt der MC Lübtheen e.V. mit seinen ca. 25 Mitgliedern auf einer 1.500 m langen Sand-Misch-Boden Strecke hier saisonale Veranstaltungen für den Motorradsport. Die gute Erreichbarkeit über die L 06 und die Lage außerhalb von Wohnbauflächen ermöglichen diese Nutzung.

**Schießplatz am Truppenübungsplatz****SO „Schießplatz“**

Nordöstlich des Stadtgebietes befindet sich eingefasst von Waldflächen der Schießplatz des örtlichen Schützenvereins. Die Anlage auf der ca. 1,0 ha großen Fläche ist über die Verlängerung der Ullrichstraße und über die Kreisstraße von Lübtheen Ausbau zum Truppenübungsplatz erreichbar. Von der bebauten Ortslage liegt der Standort ca. 1,5 km entfernt.

**PV-Anlage – alte Deponie Lübtheen****SO „PV-Anlage“**

Als Standort für die Nutzung von Sonnenenergie/Photovoltaik ist die stillgelegte und abgedeckte Deponie im östlichen Stadtgebiet an der Straße nach Probst Jesar vorgesehen. Hierzu wird im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das ca. 4,0 ha große Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage“ aufgestellt. Geplant ist eine elektrische Leistung von ca. 1,8 MW.

**Biogasanlage Neu Lübtheen Lansch****SO „Biogas“**

Im Gemeindegebiet ist die im Außenbereich befindliche Silo-Fläche der Agrarproduktion westlich des Stadtgebietes für eine Biogasanlage mit derzeit 0,5 MW elektrischer Leistung vorgesehen. Der Standort ist über den Grünen Weg in Richtung Einzelgehöfte Neu Lübtheen erreichbar. Aufgrund möglicher Leistungserhöhungen sind bei der verbindlichen Bauleitplanung die Waldabstände sowie die benachbarten Naturschutzgebiete (LSG und SPA) zu berücksichtigen. Zu nächstgelegenen Wohnbebauung wird ein Abstand von ca. 1,2 km eingehalten. Der Standort der Anlage beschränkt sich damit auf die landwirtschaftliche Bestandsanlage als Silo-Lagerfläche und steht damit im funktionalen Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb. Alternativen zum Standort wurden abgeprüft. Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes wurde bereits beschlossen.

**Reiterhof Garlitz****SO „Reiterhof“**

Als Sondernutzung existiert im westlichen Teil der Ortslage ein privater Reiterhof. Innerhalb dieses Sondergebietes befinden sich der Reitplatz, die Stallungen und die Pferdepension mit angrenzenden Grünflächen. Mit dieser Festsetzung soll das Gelände weiterhin für die Nut-

zung vorgehalten werden. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass Belastungen durch Staub, Lärm und Gerüche für die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung durch den Reiterhof nicht auszuschließen sind.

**Kanuanlegestelle Gößlow****SO „Marina“**

Südlich der Dorfstraße an der Sude wird die öffentliche Grünfläche mit dem Pavillon als Sondergebiet für Erholung SO „Marina – Kanu-Anlegestelle“ festgesetzt. Dieses Vorhaben wird über den JAW (Jessenitzer Aus- und Weiterbildung e.V.) umgesetzt und dient der touristischen Entwicklung des Lübtheener Bereiches.

**Zeltplatz an der Badestelle Probst Jesar****SO „Jugendzelten“**

Östlich der Badestelle am See von Probst Jesar ist im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes, der bereits als Biwack von der Bundeswehr genutzt wurde, für die Jugend der Gemeinde und für die Aktivitäten des Jessenitzer Aus- und Weiterbildung e.V. eine Fläche als Zeltlager vorgesehen. In Verbindung mit der Nutzung der Badestelle und abgelegen von der Wohnbebauung ist hier eine saisonale touristische Einrichtung beabsichtigt.

**Weiterbildung /****Seminarcenter Jessenitz-Werk****SO „Weiterbildung/Seminarcenter“**

Innerhalb der nördlich gelegenen Parkanlage befinden sich zwei ehemalige Villen aus der Blütezeit der Bergwerksnutzung, die privat genutzt werden. Hier sind zwei Sondergebiete als Weiterbildungs- und Seminarzentrum vorgesehen, die von Wald / Erholungswald umgeben sind.

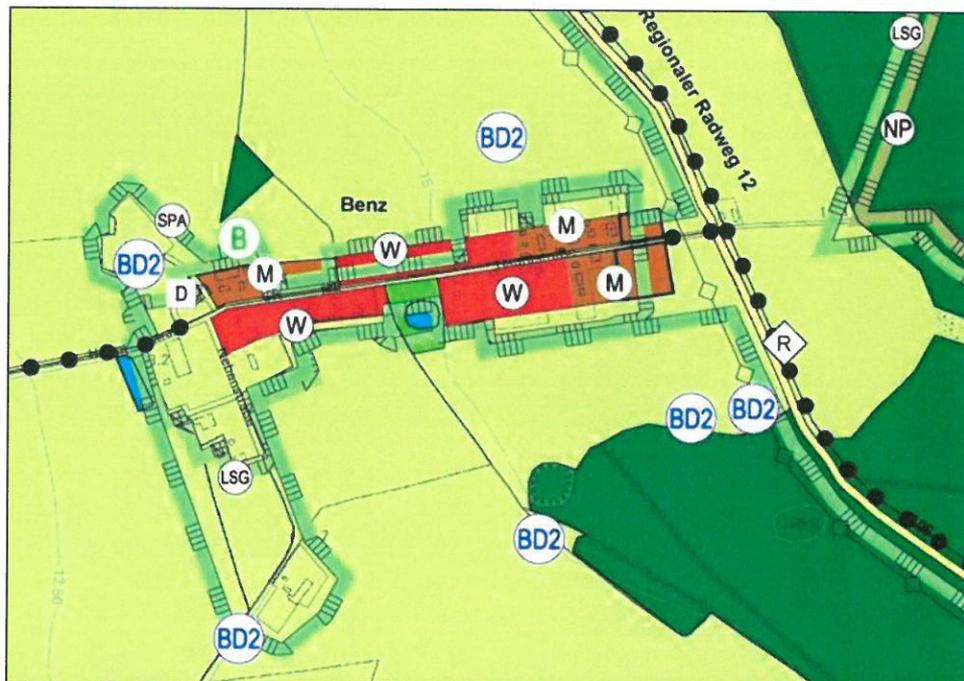


#### 4.6 ganzheitliche Entwicklung der bebauten Ortsteile

##### Benz

Die Festsetzung des Innenbereiches soll künftig so erfolgen, dass die unmittelbar im Zusammenhang befindliche Bebauung als Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Dabei sind die Abgrenzungen der Satzung übernommen worden. Zum vorhandenen Bestand in der gemischten Baufläche sind Ergänzungsflächen für ca. 3 bis 4 Grundstücke in östliche Richtung zur L 06 vorgesehen, die zu Wohnzwecken mit der Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerb dienen sollen. Die Ergänzungsflächen reichen über die Abgrenzung der bestehenden Innenbereichssatzung hinaus. Eine Änderung ist vorzunehmen. Gleichzeitig sind die SPA –Grenze im Bereich der rechtsgültigen Satzung anzupassen und eine Herauslösung aus dem LSG zu beantragen.

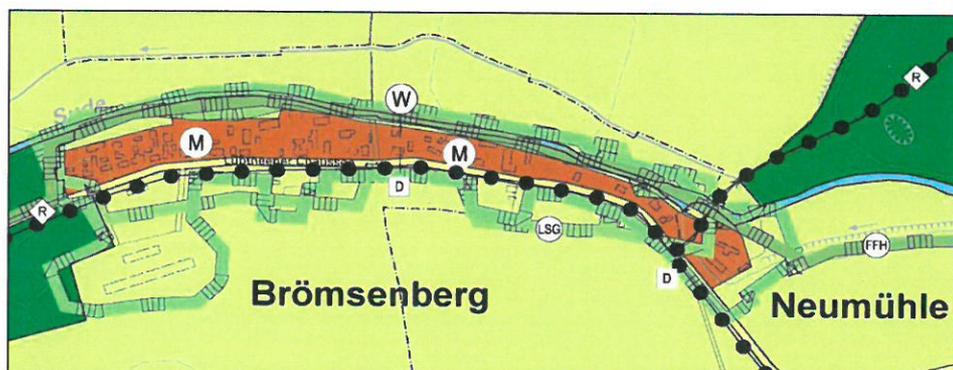
Hiervon unberührt bleiben die landwirtschaftlichen Stallanlagen im westlichen Ortsbereich, deren Entwicklung über die Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft geregelt werden.



Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

##### Brömsenberg

Die Festsetzung des Innenbereiches ist künftig so vorgesehen, dass die unmittelbar im Zusammenhang befindliche Bebauung als gemischte Baufläche ausgewiesen wird. Zusätzliche Entwicklungsflächen sind nicht beabsichtigt. Der Standort der Mühle mit seinen Nebenanlagen wird ebenfalls der gemischten Baufläche zugeordnet. Die Einzelgehöfte verbleiben im Außenbereich ebenso wie die landwirtschaftlichen Stallanlagen, deren Entwicklung über die Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft geregelt wird.



Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

### Garlitz

Die Festsetzung des Innenbereiches soll künftig so erfolgen, dass die unmittelbar im Zusammenhang befindliche Bebauung als Wohn- bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen wird. Zusätzliche Entwicklungsflächen sind am Wiesenweg vorgesehen. Ansonsten werden die bestehenden Nutzungen festgesetzt. Der Reiterhof mit seinen angrenzenden Nutzungen wird als Sondergebiet (siehe auch Punkt 4.5.) eingeordnet.

Hiervon unberührt bleiben die landwirtschaftlichen Stallanlagen, deren Entwicklung über die Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft geregelt wird.



Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

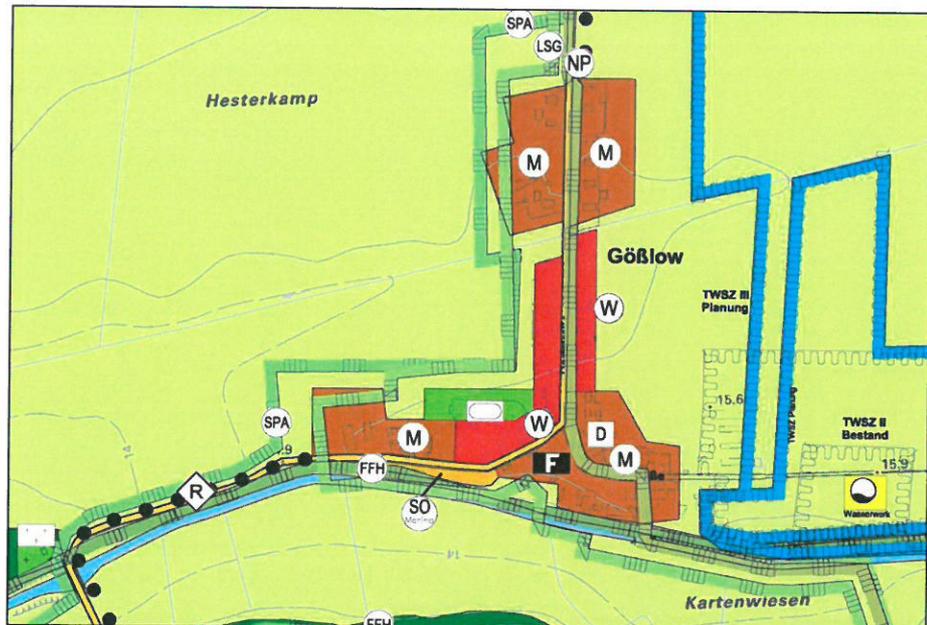
Flächen der Altgemeinde Garlitz und Teilflächen der Gemarkungen Lübtheen und Quassel befinden sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens (BVO) Garlitz. Damit können hier Eigentumsverhältnisse geändert werden.

### Gößlow

Die Festsetzung des Innenbereiches ist so vorgesehen, dass die unmittelbar im Zusammenhang befindliche Bebauung als Wohn- und gemischte Baufläche ausgewiesen wird. Zusätzliche Entwicklungsflächen sind nicht vorgesehen.

Hiervon unberührt bleiben die landwirtschaftlichen Stallanlagen, deren Entwicklung über die Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft geregelt wird. Die im Ort befindliche Sauenanlage der Ferkelproduktion Gößlow ist nach dem BImSchG genehmigt und genießt Bestandsschutz.

Südlich der Dorfstraße an der Sude wird die öffentliche Grünfläche mit dem Pavillon als Sondergebiet für Erholung SO „Marina – Kanu-Anlegestelle“ festgesetzt. Dieses Vorhaben wird über den JAW (Jessenitzer Aus- und Weiterbildung e.V.) umgesetzt und dient der touristischen Entwicklung des Lübtheener Bereiches – siehe Punkt 4.5.



Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

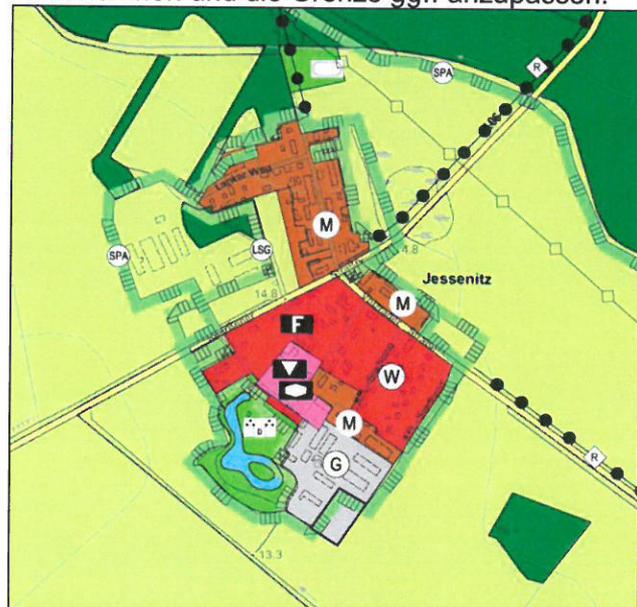
### Jessenitz

Die Festsetzung des Innenbereiches soll künftig so erfolgen, dass der Bestand mit seinen Nutzungen festgesetzt wird. Den Wohnbauflächen zugeordnet sind das Gemeindehaus und die Freiwillige Feuerwehr sowie das privat genutzte Gutshaus mit der denkmalgeschützten Parkanlage. Als Gemeinbedarfsflächen sind innerhalb der Ortslage die Flächen ausgewiesen, die der JAW für die Sport und Freizeit sowie zur Betreuung von Jugendlichen nutzt. Hierzu gehört auch das Jugendhotel. Außerdem ist der Umbau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle zur Mehrzweck- und Sporthalle vorgesehen.

Der nördliche Bereich wird für den Bestand als gemischte Bauflächen eingestuft. Hiervon unberührt bleiben die landwirtschaftlichen Stallanlagen, deren Entwicklung über die Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft geregelt ist.

Angrenzend an die Flächen der KFL-Siedlung bilden gemischte Bauflächen den Übergang zu den Gemeinbedarfseinrichtungen und zu den gewerblichen Bauflächen.

Gewerbliche Erweiterungen des JAW e.V. sind auf der südlich angrenzenden ca. 0,6 ha großen Fläche beabsichtigt. Damit grenzt die Fläche unmittelbar an die Fläche mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen. Gleichzeitig ist aufgrund der SPA –Grenze im Erweiterungsbereich eine Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen und die Grenze ggf. anzupassen.



Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

### Jessenitz-Werk und Trebs

Die Festsetzungen der Bauflächen in den Ortslagen Jessenitz-Werk und Trebs sollen künftig so erfolgen, dass der Bestand mit seinen Nutzungen erhalten und entwickelt werden kann. Die Wohnbauflächen in **Jessenitz-Werk** umfassen überwiegend die denkmalgeschützten Wohnanlagen des ehemaligen Marinearsenals und der ehemaligen Wohnsiedlung angrenzend an das Gewerbe.

Die gewerblichen Bauflächen in Jessenitz-Werk sollen sich künftig in westliche Richtung entwickeln, nachdem hier keine Einschränkungen durch ein ehemaliges Wasserwerk mehr vorliegen, die Munitionsbelastungen abgeprüft sind und die Umwandlung der Waldflächen erfolgt ist. Als zusätzliche Verkehrsanbindung wird hierfür die Trasse des ehemaligen Bahndamms als Entlastungsstraße vorgesehen, vor allem um den Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu reduzieren. Die neue Straße soll die Wohnbereiche weitestgehend vom Gewerbeverkehr entlasten.

Mit dem parallel im Verfahren befindlichen B-Plan Nr. 10 zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Dankwardt werden die benachbarten Nutzungen beachtet. Insbesondere die veränderte Verkehrserschließung mit der Umfahrung der Ortslage und dem Betriebsparkplatz soll zur Verkehrsberuhigung beitragen.

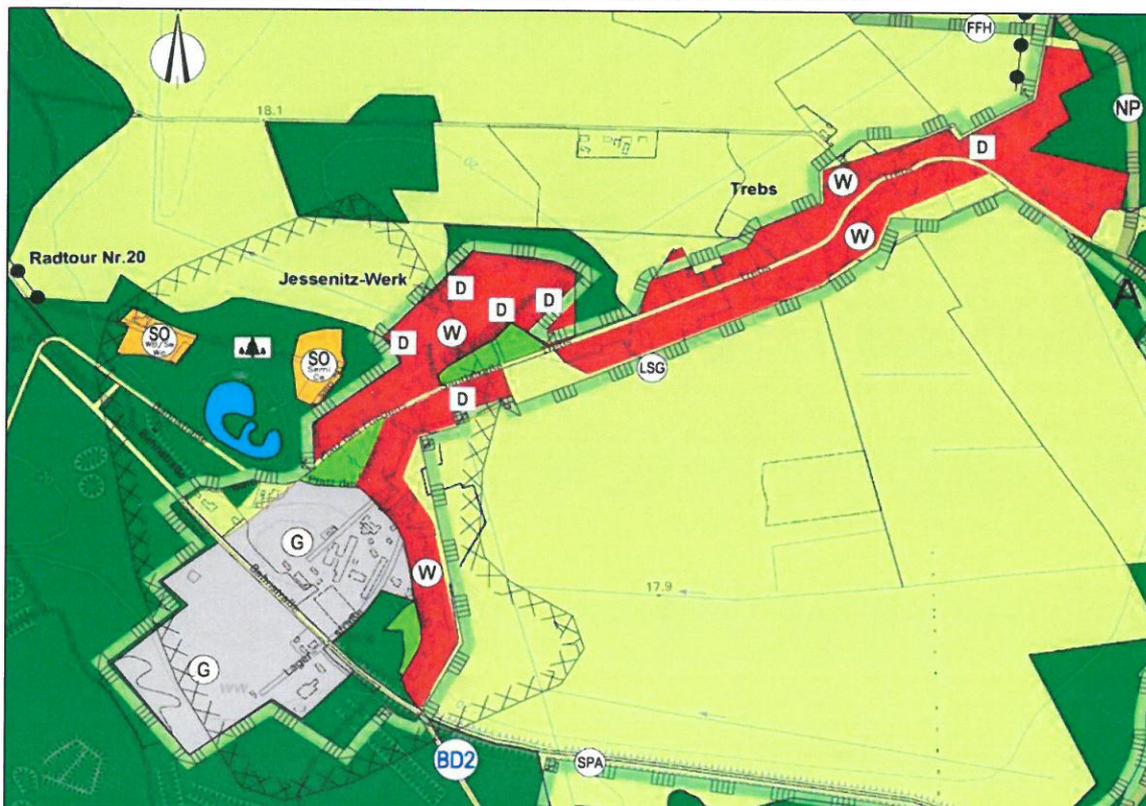
Im nordwestlich angrenzenden Erholungswald sind zwei Sondergebiete als Weiterbildungs- und Seminarzentren vorgesehen. Hier befinden sich zwei Villen, die zu diesen Zwecken umgenutzt werden sollen – siehe Punkt 4.5.

Unter Berücksichtigung der Satzung nach § 34 BauGB, die den Innenbereich definiert, wird die Fläche um den ehemaligen Bahnhofsbereich dem Außenbereich zugeordnet.

Innerhalb der Waldflächen südlich der Ortslage befindet sich der Munitionszerlegungsbetrieb Jessenitz. Die bestehenden Anlagen zur Lagerung von explosionsgefährlichen Stoffen, zur Bearbeitung von expl. gefährlichen Stoffen und zur Wiedergewinnung und Vernichtung ist nach dem BImSchG genehmigt und genießt Bestandsschutz.

Die Ortslage **Trebs** wird auch weiterhin für die Nutzung als Wohnbauflächen eingestuft.

Unberührt von Nutzungsänderungen bleiben die landwirtschaftlichen Flächen und die nördlichen sowie östlichen Waldflächen in Jessenitz-Werk und Trebs erhalten.

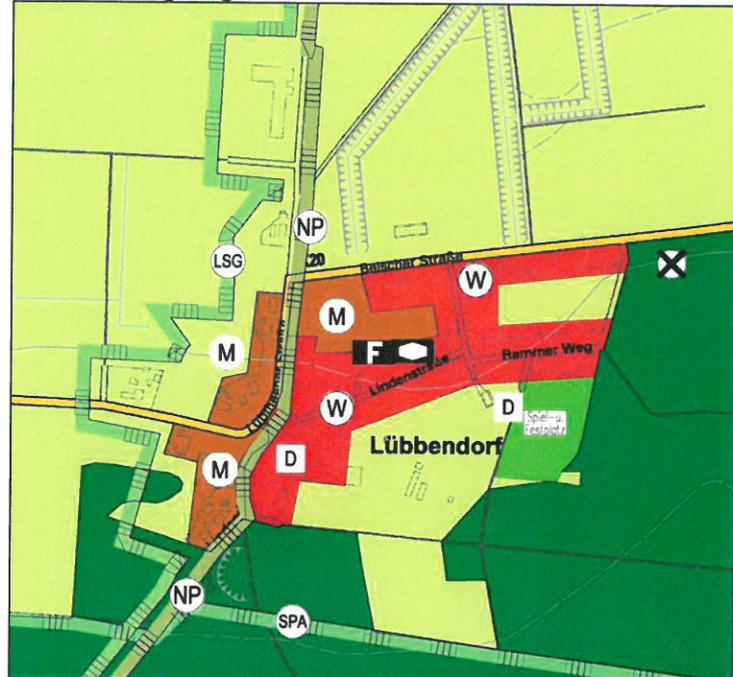


Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

### Lübbendorf

Die Festsetzung des Innenbereiches soll künftig so erfolgen, dass die unmittelbar im Zusammenhang befindliche Bebauung als Wohn- und gemischte Baufläche ausgewiesen wird. Zusätzliche Entwicklungsflächen sind nicht vorgesehen.

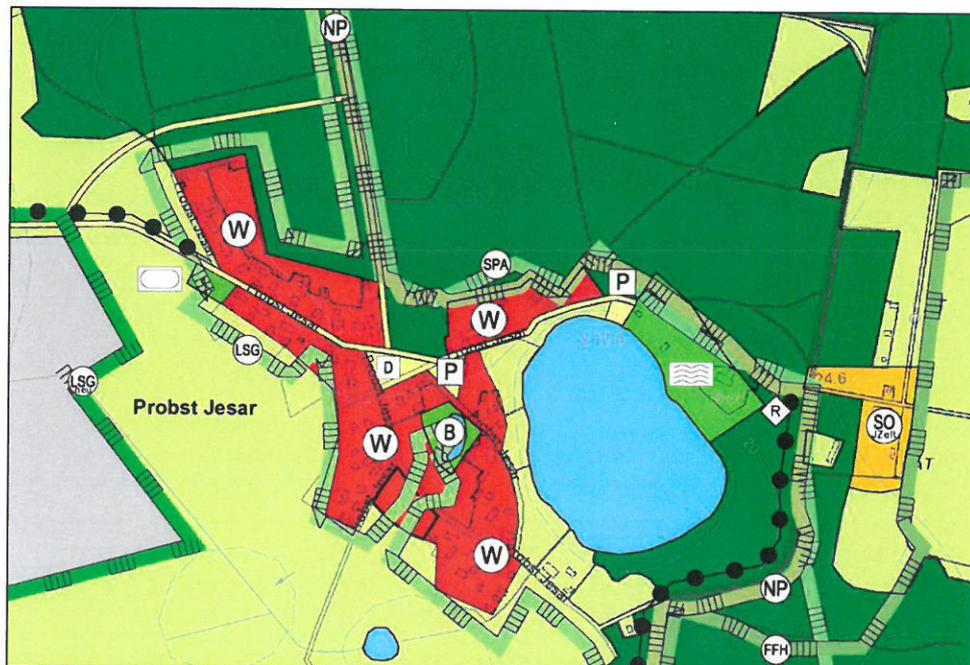
Hiervon unberührt bleiben die landwirtschaftlichen Stallanlagen, deren Entwicklung über die Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft geregelt wird.



Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

### Probst Jesar

Die Festsetzung des Innenbereiches ist künftig so vorgesehen, dass die unmittelbar im Zusammenhang befindliche Bebauung als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Innerhalb dieser Flächen sind auch Ferienwohnungen zulässig. Zusätzliche Entwicklungsflächen existieren in der Ortsmitte als Lückenschließung zwischen der bestehenden Bausubstanz. Zusätzlich ist östlich des Sees im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes das Sondergebiet „Jugendzelten“ vorgesehen – siehe Punkt 4.5.

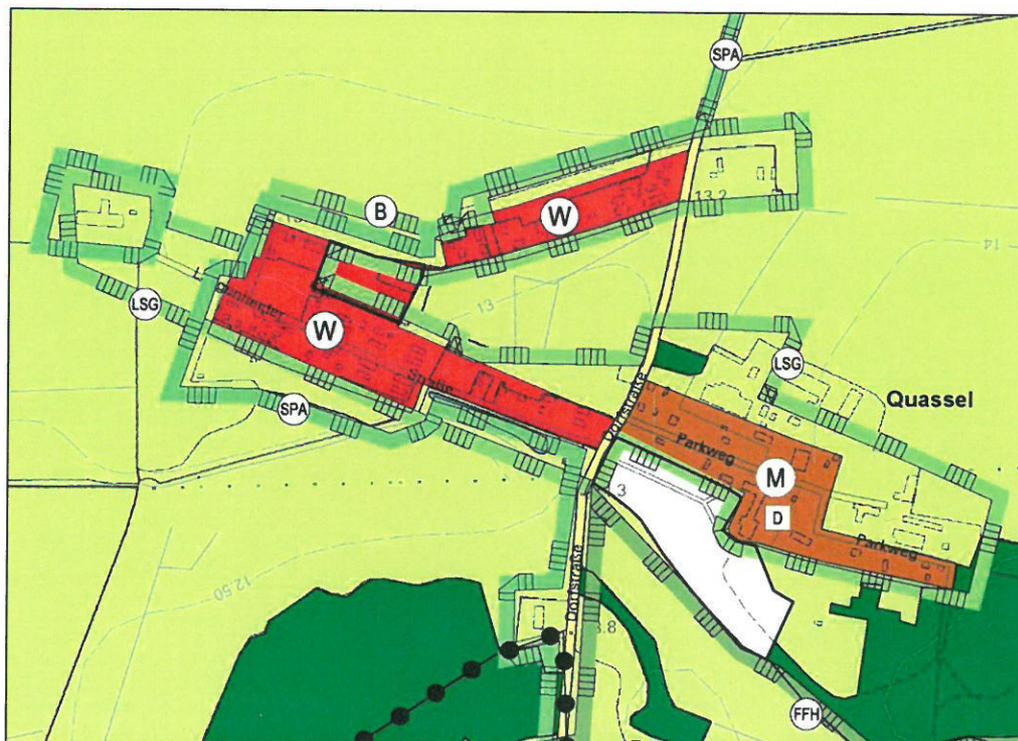


Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

### Quassel

Die Festsetzung des Innenbereiches soll künftig so erfolgen, dass der westliche Bereich zwischen Lindenweg und Langenheider Straße als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Neben dem vorhandenen Bestand sind die Ergänzungsflächen vorgesehen.

Der östliche Bereich am Parkweg mit dem Schlossareal wird für den Bestand als gemischte Bauflächen eingestuft. Hiervon unberührt bleiben die landwirtschaftlichen Stallanlagen, deren Entwicklung über die Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft geregelt wird. Der Alleenbestand zum Schloss und angrenzende Flächen waren der ehemalige Gutspark. Für diese Fläche erfolgt derzeit keine Darstellung einer Flächennutzung – Begründung siehe Volzrade.



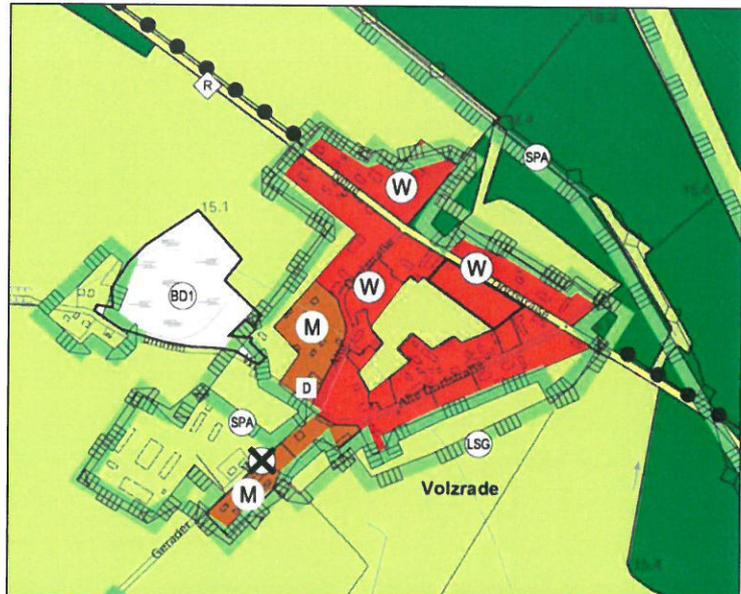
Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

### Volzrade

Die Festsetzung des Innenbereiches ist künftig so vorgesehen, dass die Bebauungen in der Alten und Neuen Dorfstraße als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Dazu gehört auch eine Lückenbebauung für ca. drei Grundstücke. Hier existierten früher bereits Wohnhäuser, die nach einem Brand nicht wieder aufgebaut wurden.

Der westliche Bereich am Geraden Weg und um das Gelände des ehemaligen Gutshauses (Baudenkmal) wird für den Bestand als gemischte Bauflächen eingestuft. Teile dieser Flächen werden für Hobby-Pferdehaltung genutzt. Von der Einstufung unberührt bleiben die landwirtschaftlichen Stallanlagen mit Rindern, deren Entwicklung über die Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft geregelt ist.

Die westlich des Gutshauses befindliche Grünfläche (heute Verbuschung / Wald) war ehemals der Gutspark. Da unterschiedliche flächige Ansprüche verschiedener Behörden (Naturschutzbehörde, Forstbehörde) vorliegen, erfolgt keine Darstellung einer Flächennutzung für den Park, sondern die Kennzeichnung als weiße Fläche nach § 5 Abs. 1, Satz 2 BauGB mit der Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt (dann nachrichtliche Übernahme der Parkanlage).



Ausschnitt Ortslage unmaßstäblich

### Flächenzusammenstellung Bauflächen Lübtheen und bebaute Ortsteile

Flächenart	Bestand (ha)	Neuausweisung (ha)
Wohnbauflächen	173,5	16,5
gemischte Bauflächen	59,0	-
gewerbliche Bauflächen	51,6	23,4
<u>Sondergebiete:</u> davon		
• Altenpflegeeinrichtung Lobetal	2,5	2,0
• Einkaufsmarkt Kirchenplatz	0,3	0,6
• Einkaufszentrum Grüner Weg	1,4	-
• Motorcrossbahn	5,0	-
• Schießplatz	1,0	-
• PV-Anlage (alte Deponie)		4,0
• Biogasanlage		2,0
• Reiterhof Garlitz	1,7	
• Marina Gößlow	0,5	
• Weiterbildung Jessenitz-Werk		0,7
• Semiarcenter Jessenitz-Werk		0,8
• Probst Jesar „Jugendzelten“		1,5
Gemeinbedarf (Schule, Kita, Feuerwehr, Museum)	6,6	

## 5 Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan ist die Ausstattung des Gemeindegebietes darzustellen mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Dazu zählen Schulen, Kirchen sowie sonstigen kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen.

Die erforderlichen Plandarstellungen im Flächennutzungsplan basieren einerseits auf struktur-politischen Zielsetzungen, die - aufbauend auf dem RREP Westmecklenburg - in den Entwicklungskonzepten bzw. Bedarfsplänen näher konkretisiert werden, andererseits auf den ortsspezifischen Bedarfsgrößen.

Die unter dem Sammelbegriff „Gemeinbedarf“ zusammengefassten Anlagen und Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan nach ihrem Bestand und beabsichtigten Erweiterungen bzw. Veränderungen dargestellt.

### **Verwaltung**

Die Verwaltung der Stadt erfolgt über die Mitarbeiter der Stadtverwaltung mit Sitz im **Rathaus** in der Salzstraße. Die hauptamtliche Bürgermeisterin von Lübtheen hält in diesem Gebäude ihre Sprechstunden ab. Auch Ausschusssitzungen finden hier statt.

Der städtische **Bauhof** nutzt südlich des Einkaufszentrums am Grünen Weg eine Fläche als Lager für Material und Baustoffe.

Stadtvertretersitzungen werden im **Bürgerhaus** am Ernst-Thälmann-Platz durchgeführt. In diesem Gebäude – das Olle Amtsgericht – stehen Räumlichkeiten für **Vereine** und für den **Jugendclub** zur Verfügung.

In der Stadt existieren folgende Vereine:

- Sportverein Concordia
- Lübtheener Tennisclub e.V.
- Ringer Verein Lübtheen e.V.
- Motorsportclub Lübtheen e.V.
- Schützenzunft von 1899 e.V. Lübtheen
- Angelverein Lübtheen e.V.
- Reit- und Fahrverein Lübtheen-Garlitz
- Heimat- und Kulturverein Lübtheen
- Kleingartenverein Lübtheen e.V.
- Kaninchenzuchtverein Lübtheen e.V. M119
- Rasse & Ziergeflügelzuchtverein Lübtheen
- Brieftaubenverein-Heimatliebe 09 244
- Theater Kulturkate e.V.
- gemischter Chor der Lindenstadt Lübtheen
- Braunkohle-Nein e.V.
- Leben mit allen Sinnen e.V.
- EC-Jugendkreis Lübtheen
- Volkssolidarität, Ortsverein Lübtheen
- Verein „Wir für Lübtheen“
- Schulförderverein Regionale Schule Lübtheen e.V.
- DRK Ortsverein Lübtheen
- VSVJessenitz

## Schule

Der zentrale Schulstandort „Lindenschule“ am nördlichen Ortseingang der Stadt wurde 2011 eingeweiht. Es konzentrieren sich nach der Sanierung des Plattenbaus auf diesem Areal die Grundschule mit Hort (165 Kinder), die Regionale Schule (152 Schüler) und die Mehrzweckhalle, die überwiegend als Sporthalle genutzt wird. Die Kinder und Jugendliche aus dem gesamten Gemeindegebiet nutzen diese Einrichtung. Die weiterführenden Gymnasien befinden sich in Hagenow, Wittenburg, Boizenburg und Dömitz. Zu allen Städten besteht Schulbusverkehr, der die Kinder von Lübtheen und den Ortsteilen zu den Schulstandorten befördert.

Die Schule in der Amtsstraße wurde nach den Umbaumaßnahmen für die Lindenschule aufgegeben. Das historisch imposante denkmalgeschützte Gebäude soll auch weiterhin als Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen werden. Es könnte als Privatschule von Bildungsträgern u.ä. genutzt werden. Die auf dem Gelände befindliche Sporthalle wird von Vereinen genutzt.

Seit mehreren Jahren wird das zweigeschossige Gebäude der ehemaligen Förderschule des Landkreises an der Jessenitzer Chaussee nicht mehr genutzt. Auch dieses Objekt könnte durch geeignete Träger zu einer gemeinschaftlichen Nutzung als Betreuungs- oder Wohnstätte entwickelt werden.

## Kindertagesstätten

Im südöstlichen Stadtgebiet Salzstraße/Bahnhof befindet sich die Kindertagesstätte der AWO mit 90 Plätzen. Diese Anlage ist gesondert gekennzeichnet.

Im Ortsteil Lübbendorf besteht eine weitere Einrichtung mit 26 Plätzen. In Gößlow bietet eine Tagesmutter Unterbringungsmöglichkeiten für Kleinkinder an. In der Ortslage Jessenitz betreibt der JWA e.V. eine Kindertagesstätte mit 16 Plätzen.

Beabsichtigt ist der Bau einer neuen Einrichtung mit ... Plätzen im Stadtzentrum hinter dem alten Postgebäude. Alle Anlagen befinden sich innerhalb von Wohnbauflächen.

Der Bedarf kann mit diesen Einrichtungen abgedeckt werden.

## Gesundheitliche Einrichtungen

Lübtheen gehört zum Einzugsbereich des Krankenhauses in Hagenow. Für die ärztliche Grundversorgung stehen drei Arztpraxen von niedergelassenen Allgemeinmedizinern, vier Facharztpraxen und zwei Physiotherapiepraxen zur Verfügung. Ergänzt werden diese Einrichtungen durch eine Apotheke und das DRK-Pflegeheim mit 55 Heimplätzen. Für das betreute Wohnen bietet das DRK außerdem 23 Wohneinheiten an. Im Zentrum der Stadt wird das Gebäude der alten Post für Seniorenwohnungen umgebaut.

Diese Einrichtungen befinden sich innerhalb der Wohn- bzw. gemischten Bauflächen.

## Freiwillige Feuerwehr

In Lübtheen und den Ortsteilen Garlitz, Gößlow, Jessenitz und Lübbendorf sind Standorte der Freiwilligen Feuerwehren für das Gemeindegebiet vorhanden. Der städtische Standort befindet sich im Bereich Amtsstraße und liegt damit zentral im Stadtgebiet. Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine schnelle Einsatzbereitschaft.

## Kirche / Friedhof

Die Innenstadt von Lübtheen wird von der unter Denkmalschutz stehenden evangelischen Kirche geprägt. Alte Linden umgrenzen die städtische Grünanlage mit dem dominanten Baudenkmal. Ein historisches Kriegerdenkmal ergänzt die Nutzung.

## Museum

Das Heimatmuseum der Stadt ist seit 2003 im ehemaligen Küsterhaus (altes Schulgebäude) gegenüber dem Kirchenplatz in der Schulstraße untergebracht. Es beherbergt Ausstellungen zur Geschichte der Stadt, insbesondere zu Handwerk, Gewerbe und Industrie (Bergbau und Eisenbahn) und hat sich zu einem wichtigen Kommunikationspunkt entwickelt.

## **6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge**

Die Funktionsfähigkeit einer Gemeinde hing immer schon stark von gegebenen internen Verkehrsanbindungen und deren Verknüpfung mit dem Umland ab. Dies gilt in hohem Maße auch für Lübtheen. Hier spielten die Verkehrslage und die daraus resultierenden Verkehrsanbindungen im Verlauf der Siedlungsgeschichte immer eine herausragende Rolle.

Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L 06, die von Dömitz nach Pritzier führt und die auf die B 5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Über die Landesstraße L 061 und die Kreisstraße K 19 werden die Verbindungen zum Amt Neuhaus hergestellt. Über die Anbindungen nach Pritzier und Hagenow werden das überregionale Straßennetz (BAB 24) und die Bahnstrecke Berlin – Hamburg erreicht.

Um 1890 wurde im Zusammenhang mit dem Bergwerksbau eine Bahnstrecke von Lübtheen nach Malliß eröffnet. Nach der Vernichtung der Schächte um 1912/1916 entfiel die Grundlage hierfür. Die Strecke blieb noch bis nach dem Krieg in Betrieb und wurde 1946 als Reparationsleistung an die ehemalige Sowjetunion abgebaut.

Der nächste Haltepunkt der Deutschen Bahn an der Bahnstrecke Schwerin - Hamburg befindet sich ca. 7,0 km nördlich von Lübtheen in Pritzier.

### **Regionales Straßennetz**

Als örtliche Verbindungsstraßen fungieren die Kreisstraßen Nr. K18 und K19 westlich von Lübtheen nach Garlitz und Langenheide. Im östlichen Gemeindegebiet stellen die K19, K20 und K29 nach Lübbendorf, Gößlow und Neuenrode her. Alle übrigen Straßen sind innerörtliche Erschließungsstraßen. Der Ausbauzustand ist unterschiedlich. Teilweise wurden in den letzten Jahren umfangreiche Erneuerungen vorgenommen.

Neu aufgenommen ist die Ortsentlastungsstraße im Ortsteil Jessenitz-Werk, die auf der Trasse der ehemaligen Bahnanlage zu den gewerblichen Bauflächen im westlichen und südlichen Gebiet verläuft und die für die Erschließung der Firma Dankwardt, der Tischlerei und dem Munitionsbergungsdienst überörtlichen Charakter besitzt.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Gemeindegebiet verkehren Busse bzw. Schulbusse in die benachbarten Städte Neuhaus, Dömitz, Lauenburg, Boizenburg, Hagenow, Wittenburg, Zarrentin und Schwerin. Ein engeres Netz an Fahrten existiert innerhalb des Gemeindegebietes. Die Ludwigsluster Verkehrsgesellschaft mbH bietet mit dem „Anrufbus“ einen besonderen Service an, den vor allem gerne ältere Menschen nutzen.

### **Rad- und Wanderwege**

Gute Wanderwege und Radwege sind im Gemeindegebiet vorhanden und sie bieten die Möglichkeit für erholsame und abwechslungsreiche Ausflüge in die Umgebung bis hin zur Elbe.

Im F-Plan sind die im Gemeindegebiet vorhandenen und geplanten Radwege, die auch zum Wandern genutzt werden können, dargestellt. Grundlage ist das Regionale Radwegkonzept Westmecklenburg, das im November 2009 vom Planungsverband Westmecklenburg beschlossen wurde.

Für das Gemeindegebiet enthält diese Unterlage die regional bedeutsame Radtour **Nr. 20** "Rund um Lübtheen" mit einer Länge von 32 km, die folgende Orte passiert: Lübtheen – Neu Lübtheen – Trebser Hochmoor – Jessenitz-Werk – Quassel – Probst Jesar – Garlitz.

Weiterhin sind im Territorium vorhanden:

Regionaler Rundwanderweg **R 12**, Länge 64 km Zarrentin – Neuhaus – Lübtheen – Vielank - Tripkau

Begründung

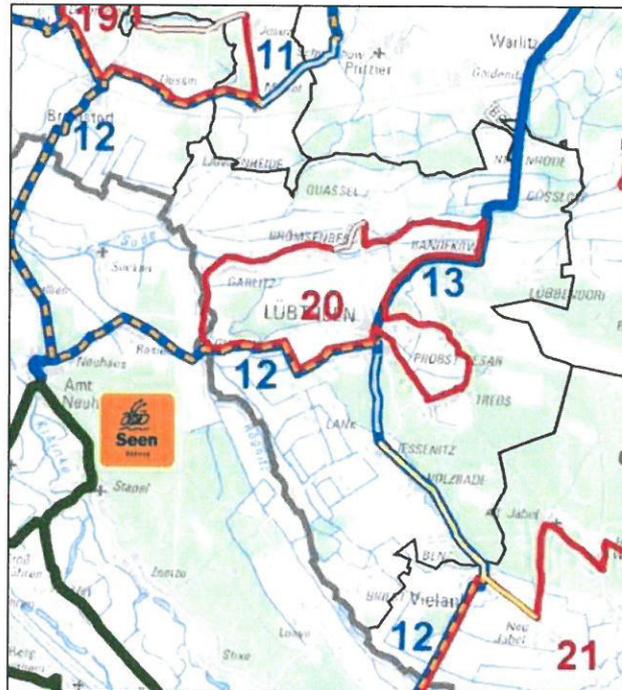
Stand: Oktober 2013

Dieser Weg stellt die Verbindung von Radwegen der ehemaligen deutsch-deutschen Grenze zwischen dem Biosphärenreservat Schaalsee durch die Schaalniederung und dem Biosphärenreservat Mecklenburgisches Elbetal zum Mecklenburgischen Seenradweg und Elberadweg her.

Regionaler Rundwanderweg **R 13**, Länge 46 km Lübtheen – Hagenow – Wittenburg - Tessin  
Mit diesem Weg wird die Verbindung vom mecklenburgischen Elbetal zur Biosphäre Schaalsee und zu den angrenzenden Städte Hagenow und Wittenburg hergestellt.

Der noch in der Planung befindliche Abschnitt zwischen dem südlichen Ortsausgang der Stadt und Jessewitz wird von den Bürgern kritisch bewertet. Die Führung durch den Wald ist aus Sicherheitsgründen ungünstig.

Die Stadt übernimmt stattdessen den Trassenverlauf parallel zur L 06 als Rad- und Wanderweg – siehe Darstellung in der Planzeichnung.



Ausschnitt aus dem regionalen Radwegekonzept Westmecklenburg, Stand 2009

Ein lokaler Rad- und Wanderweg wird für die direkte Verbindung von den Ortsteilen Garlitz und Brömsenberg nach Lübtheen zum Radweg an die L06 vorgesehen. Dieser ist vor allem für die Schulkinder erforderlich.

Als weiterer zusätzlicher lokaler Rad- und Wanderweg im südlichen Bereich des Gemeindegebietes wird im F-Plan aufgrund des geplanten Brückenbaus über die Rognitz die Wegeverbindung Benz – Briest – Laave ausgewiesen. Damit wird für die Einwohner und die Nachbarn aus Niedersachsen ein weiterer Rundweg in diesem Bereich ermöglicht.

### Parkplätze / Stellplatzanlagen

Als Parkplätze von besonderer Bedeutung sind im Stadtgebiet von Lübtheen der Standort Ernst-Thälmann-Platz und in der Ortslage Probst Jesar die Flächen zum Abstellen im Bereich der Badestelle gekennzeichnet.

Weiterhin sind die großflächigen Anlagen zum Abstellen der PKW und LKW (Nachtparkplätze) bei den Gewerbeflächen im Süden von Lübtheen und in Nachbarschaft der Ortslage Jessewitz-Werk festgesetzt worden.

## 7 **Ver- und Entsorgung**

Die Stadt gehört dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale und dem Abwasserzweckverband Sude-Schaale mit Sitz in Wittenburg an, der für die Medien Wasser und Abwasser zuständig ist.

### 7.1 **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Trinkwasser erfolgt über das zentrale Wasserwerk in Gößlow, das sich nordöstlich der Ortslage befindet und als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt ist. Die Versorgung ist für die geplante Entwicklung des Gemeindegebietes ausreichend.

Die Brunnenanlage des Wasserwerkes einschließlich der derzeitigen und der geplanten Trinkwasserschutzzonen sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Die Unterlagen für die künftigen Schutz zonen sind durch die Fachbehörde des ehemaligen Landkreises Ludwigslust übermittelt worden.

Bei allen Planungen sind die Nutzungsbeschränkungen gemäß den Richtlinien zu beachten und einzuhalten.

Das ehemalige Wasserwerk in Jessenitz-Werk besteht nicht mehr. Die dazu gehörigen Schutz zonen sind aufgehoben worden.

### 7.2 **Abwasserentsorgung**

Für die Stadt Lübtheen und die Ortsteile Probst-Jesar, Jessenitz-Werk und Trebs existiert eine **zentrale Abwasseranlage** westlich der Bebauung am Lübtheener Bach, verkehrstechnisch erreichbar über die Schulstraße und den weiterführenden Sandweg. Die biologische Kläranlage wurde in den letzten Jahren modernisiert und entspricht dem neuesten Stand der Technik. Der Standort ist als Fläche für Versorgungsanlagen im Plan enthalten. Der Anschluss von weiteren Entwicklungsflächen ist möglich.

Die übrigen Ortsteile besitzen keine zentrale Entwässerung. Hier ist die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer über Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben zu gewährleisten. Eine zentrale Entsorgung ist für diese Bereiche nicht vorgesehen. Die Kleinkläranlagen sind so umzurüsten, dass sie dem neuesten Stand der Technik entsprechen.

Die Direkteinleitung von unverschmutztem **Niederschlagswasser** in ein Oberflächengewässer darf nur im unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen. Die Möglichkeit der dezentralen Versickerung von unverschmutztem Regenwasser hat entsprechend der Satzung der Gemeinde auf den Grundstücken zu erfolgen.

Im Gemeindegebiet existieren natürliche Gewässer und Brunnen, die die Sicherung der **Löschwasserversorgung** garantieren sollen. Die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke aus den öffentlichen Trinkwasserleitungen ist nur in Ausnahmefällen möglich.

### 7.3 **Energieversorgung**

#### 7.3.1 **Elektroenergie**

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Elektroenergie erfolgt vom Umspannwerk Hagenow aus.

Die Elektroenergieversorgung wird durch die vorhandenen Leitungen und Stationen im Gemeindegebiet abgesichert. Zuständiger Stromversorger ist die WEMAG AG mit Sitz in Schwerin.

Vom Unternehmen sind bisher keine wichtigen Standorte für Trafo-Stationen im Gemeindegebiet zugearbeitet worden.

### 7.3.2 Erdgasversorgung

Im südöstlichen Stadtgebiet befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes eine Gasdruckstation, die über Hoch-, Mittel- und Niederdruckleitungen die Versorgung der Betriebe und der Haushalte der Stadt gewährleistet.

Der Verlauf der Hochdruckgasleitung ist nach Übermittlung des Trassenverlaufs durch das Unternehmen eon Hanse in die Planzeichnung als ungefährender Verlauf übernommen worden.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Alle Maßnahmen im Bereich der Leitungstrassen sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen eon Hanse abzustimmen.

### 7.4 Erneuerbare Energien

Im Gemeindegebiet Lübtheen bestehen derzeit noch keine Standorte, die erneuerbare Energien produzieren. Nach dem Gutachten „Windenergienutzung und Naturschutz“ bzw. „Windpotenzial und Flächenanalyse“ sind derzeit keine Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen. Auch in den Dokumenten des RREP Westmecklenburg sind für die Region Lübtheen ebenfalls keine Vorranggebiete für diese Nutzung enthalten.

Entsprechend der BauGB-Novelle von 2011 haben sich die Gemeinden mit dem Klimaschutz auseinanderzusetzen. Ein Aspekt in der gemeindlichen Entwicklung zum Klimaschutz ist die Prüfung von Standorten/Flächen für erneuerbare Energien. Die Standortentscheidung für erneuerbare Energien ist im Gemeindegebiet unter Zugrundelegung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und der gesetzlichen Bestimmungen des EEG (Energieeinspeisegesetzes) zu treffen.

Die Gemeinde orientiert sich auf die Ausweisung von Flächen für die Photovoltaikanlagen und auf eine Biogasanlage. Windenergieflächen wären aufgrund der Lage als Nachnutzung für einige Flächen auf dem Gelände des Truppenübungsplatzes möglich.

Als Standort für die Nutzung von Sonnenenergie/Photovoltaik ist die stillgelegte und abgedeckte Deponie im östlichen Stadtgebiet an der Straße nach Probst Jesar ausgewiesen. Diese Art der Stromerzeugung verursacht geringere Emissionen als Windkraft- und Biogasanlagen und ist damit auch in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnbebauung möglich.

Als Standort für eine Biogasanlage im Gemeindegebiet ist die Silo-Fläche der Agrarproduktion westlich des Stadtgebietes, erreichbar über den Grünen Weg in Richtung Einzelgehöfte Neu Lübtheen, mit max. 2,4 MW elektrischer Leistung vorgesehen. Bei der Standortwahl sind die Waldabstände sowie die Lage in und am Rande von Naturschutzgebieten (LSG und SPA) zu berücksichtigen.

### 7.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Abfall ist über die entsorgungspflichtige Körperschaft – Landkreis Ludwigslust-Parchim - zu gewährleisten.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

### 7.6 Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung soll dem Bedarf der Haushalte angepasst werden. Bei geplanten Baumaßnahmen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen. Es besteht noch erheblicher Nachholbedarf im Gemeindegebiet.

Eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist anzustreben.

Das Unternehmen Ericsson Service GmbH hat die Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG übernommen. Für das Gemeindegebiet von Lübtheen bestehen keine Richtfunkstrecken.

## 8 Grünflächen

Neben der Prägung des Gemeindegebietes durch einen großen Wald- und Grünflächenanteil sind Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen mit bestimmend für das Ortsbild. Ein Erhalt und die Entwicklung der Flächen ist erforderlich.

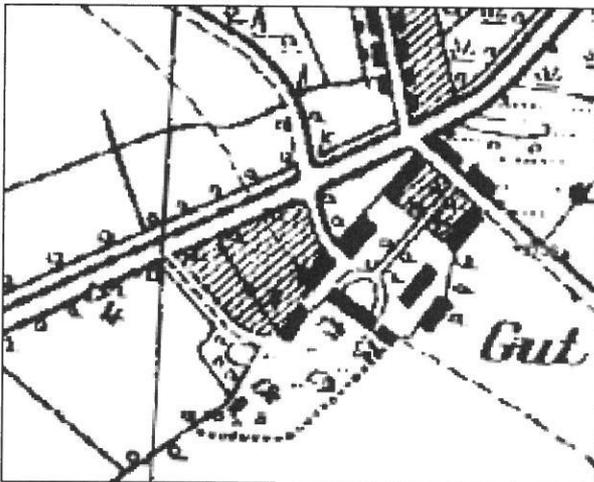
Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Kategorien erfasst:

- Parks, Grünflächen, Friedhofsflächen und Freibäder
- Dauerkleingärten, Hausgärten
- Sportflächen

### **Parks, Grünflächen, Friedhofsflächen und Badefläche**

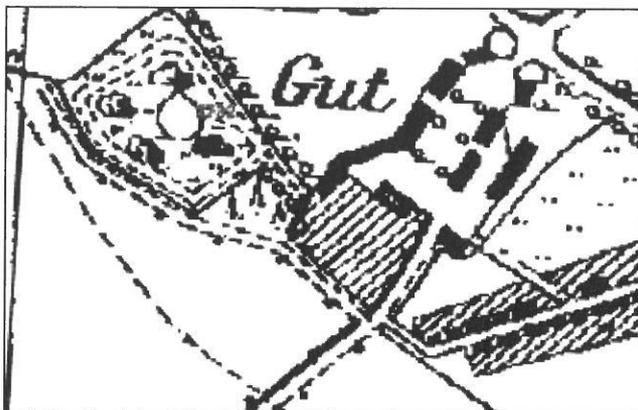
#### Parks

Für den Park in **Jessenitz** liegt eine denkmalpflegerische Zielstellung vor. Er ist zudem als Denkmal in der Liste des Landkreises geführt.



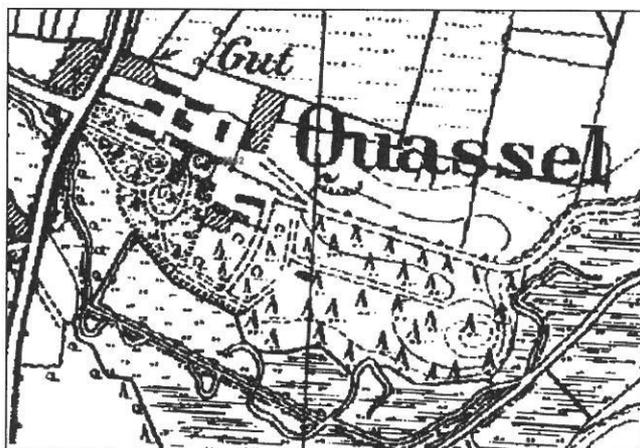
*Park Jessenitz - Preussische Landesaufnahme Messtischblatt M 1: 25.000 ca. 1910*

Für den Park in **Volzrade** liegt keine denkmalpflegerische Zielstellung vor. Er ist zudem nicht als Denkmal in der Liste des Landkreises geführt. Da weitere unterschiedliche flächige Ansprüche seitens anderer Behörden (Naturschutzbehörde, Forstbehörde) vorliegen erfolgt keine Darstellung einer Flächennutzung.



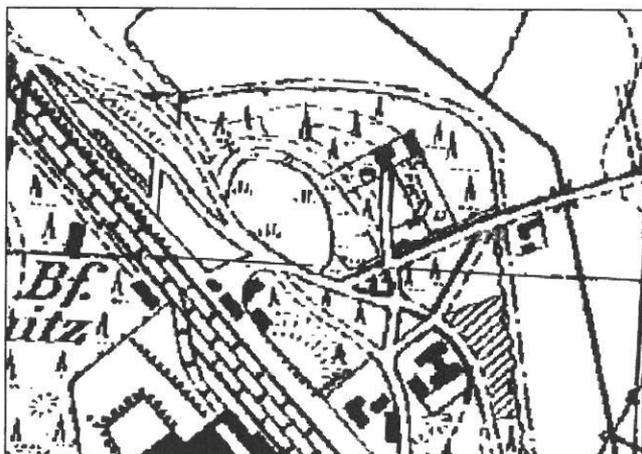
Park Volzrade - Preussische Landesaufnahme Messtischblatt M 1: 25.000 ca. 1910

Für den Park in **Quassel** liegt keine denkmalpflegerische Zielstellung vor. Er ist zudem nicht als Denkmal in der Liste des Landkreises geführt. Da weitere unterschiedliche flächige Ansprüche seitens anderer Behörden (Naturschutzbehörde, Forstbehörde) vorliegen, erfolgt keine Darstellung einer Flächennutzung.



Park Quassel - Preussische Landesaufnahme Messtischblatt M 1: 25.000 ca. 1910

Für die parkähnliche Anlage in **Jessenitz Werk** liegt keine Einstufung als Park bzw. eine denkmalpflegerische Zielstellung vor. Die beiden Villen sind nicht als Denkmal in der Liste des Landkreises geführt, daher erfolgt eine Darstellung als Erholungswald.



Jessenitz Werk - Teich und Villa - Preussische Landesaufnahme Messtischblatt M 1: 25.000 ca. 1910

## Grünflächen

In der Ortslage von Lübtheen sind verschiedene Grünflächen festgeschrieben worden:

- Dr. Chrysander-Parkanlage mit Büste

Die Grünfläche in der Breitscheidstraße ist als Denkmal in der Liste des Landkreises geführt.

- Grünfläche um die Kirche, Kirchenplatz
- Parkanlage am Mühlenweg
- Festplatz, am Jessenitzer Weg, 26.200 m<sup>2</sup>
- Schießstand der Schützenzunft, ca. 1,0 ha und
- geplante Grünfläche für einen Park an der Lindenschule ca. 5.000 m<sup>2</sup>

Bei der städtebaulichen Planung geht man von einem Orientierungswert von etwa 13 m<sup>2</sup>/EW an öffentlichen Grünflächen aus. Bezogen auf die Einwohnerzahl im Stadtgebiet von 2.839, sind ca. 3,7 ha öffentliche Grünfläche erforderlich und diese sind auch - weit mehr, als der Richtwert es vorgibt - vorhanden.

In den nachfolgenden **Ortsteilen** sind folgende Grünflächen im F-Plan festgeschrieben worden:

### Benz

- private Freiflächen am Teich und nördlich der Dorfstraße

### Garlitz:

- Grünfläche am Denkmal
- private Freifläche in der Ortsmitte
- private Freifläche / Reitplatz am Reiterhof

### Jessenitz Werk / Trebs

- Grünfläche am Platz des Friedens
- Grünfläche an der Sandstraße

### Lübbendorf

- Spiel und Festplatz am Wald

### Probst Jesar

- Grünfläche am Teich

### Volzrade

- private Freiflächen (Wiesen/Gärten im F-Plan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt) in der Ortsmitte

Der **Friedhof** von Lübtheen befindet sich östlich der Gipsstraße Richtung Lobetal. Die Flächengröße beträgt ca. 45.907 m<sup>2</sup> und ist für die Einwohnerzahl sehr ausreichend bemessen. Auf dem Gelände befindet sich mit der Pentschen Grabkapelle ein in der Kreisliste geführtes Denkmal.

Der Friedhof mit Kapelle im Ortsteil Gößlow befindet sich an der Kreisstraße K 29 an der Brücke über die Sude, kurz vor dem Ortseingang aus Richtung Lübtheen kommend. Die Flächengröße beträgt 3.996 m<sup>2</sup> und ist für die Einwohnerzahl ausreichend bemessen.

Die **Badestelle** am Probst Jesaer See ist als Stätte für die Naherholung für die Bürger der Gemeinde ein wichtiger Anlaufpunkt im Sommer und auf Dauer zu erhalten. Da sie im Nahbereich zahlreicher Schutzgebiete liegt, ist eine Erweiterung aber nur sehr bedingt möglich. Innerhalb der Ortslage Probst Jesar befinden sich PKW-Stellplatzflächen für die Nutzer des Freibades.

## Dauerkleingärten / Hausgärten

Im Zusammenhang mit den Grünanlagen und Parks sind Kleingartenanlagen als gestaltete Landschaft nicht nur ein Betätigungsfeld für Klein- und Hobbygärtner, sondern durch die Öffnung für jedermann auch eine „grüne Anlage“, die umfassend als Erholungsanlage für weite Bevölkerungskreise nutzbar ist.

Stand früher eine zusätzliche Ernährungsquelle im Vordergrund, so sucht man heute auch einen Freiraum, in dem Freizeitbeschäftigungen im Zusammenhang mit gärtnerischen Tätigkeiten ausgeübt werden können.

Kleingartenanlagen bestehen in Lübtheen nur noch auf einer Fläche von 6,03 ha. (früher 10,09 ha). Damit steht jedem Einwohner eine Fläche von ca. 21,23 m<sup>2</sup> Brutto-Kleingartenfläche zur Verfügung.

- Kleingartenanlage "2,06 ha" Grüner Weg
- Kleingartenanlage "3,97 ha" Schulstraße (verbliebener Bereich des stadtabschließenden Gürtels von der Lindenstraße bis zur Ulrichstraße)

Bei K. Borchard (Städtebauliche Werte) wird ein mittlerer Bedarf von 10 – 17 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche je Einwohner angegeben. In Lübtheen wird ein Versorgungsgrad erreicht, der weit über den o. g. Zahlen liegt.

Die zwar deutlich sinkende, aber immer noch hohe Beliebtheit der Kleingärten entspricht der Tradition sowie der veränderten wirtschaftlichen und sozialen Situation (niedriges Einkommen, Vorruhestands- und Altersübergangsregelungen, Arbeitslosigkeit).

Lübtheen ist geprägt durch tiefe Grundstücke / große Quartiere wodurch die Grundstücke einen hohen Anteil Freifläche besitzen, der zum großen Teil (wenn auch mit abnehmender Tendenz) noch gärtnerisch (als Hausgärten) oder für Hobbykleintierhaltung genutzt wird. Dies ist ein sehr positiv zu würdigender ökologischer aber auch sozialkultureller Aspekt (Stadtbild / Freizeitnutzung).

## Sportplätze

Die erforderlichen Sportplatzflächen betragen bei einem Ansatz von 4,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner in der Gemeinde und einer Einwohnerzahl von 3.442 EW (Stadt Lübtheen + OT Jessenitz-Werk, Trebs, Probst Jesar und Quassel.) in der Stadt ca. 13.768 m<sup>2</sup> Bruttonutzfläche.

In der Ortslage von Lübtheen sind 3 Sportflächen festgeschrieben worden:

- Vereinssportplatz Trebser Weg, 50.800 m<sup>2</sup>
- Sportplatz an der Lindenschule, 9.374 m<sup>2</sup>
- Motocrossbahn Lübtheen Ausbau, 48.915 m<sup>2</sup>

Lübtheen verfügt somit über eine Bruttonutzfläche von ca. 109.089 m<sup>2</sup>, so dass der Bedarf an vorhandenen Sportflächen ausreichend bemessen ist.

In den nachfolgenden **Ortsteilen** sind folgende Freizeitanlagen im F-Plan festgeschrieben worden:

Gößlow:

- Sportplatz / Spielplatz 2.200 m<sup>2</sup>

Probst Jesar

- Bolzplatz 4.100 m<sup>2</sup>
- Badestelle 14.180 m<sup>2</sup>

Jessenitz

- Sportplatz am Wald 9.300 m<sup>2</sup>

Garlitz

- Sport- / Spielplatz 800 m<sup>2</sup>

## **9 Wasserflächen**

### Standgewässer

Einziges See der Region ist der Probst Jesaer See. Er ist Badegewässer und gleichzeitig Angelrevier.

### Überschwemmungsgebiete

Nordwestlich Garlitz ist im Einzugsgebiet der Elbe für das Teilgebiet Polder Neue Sude-Ost (Wasserbuchblatt: 70031) seit 1987 ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. In der Planzeichnung sind die Flutpolder Langenheide und Neue Sude-Ost entsprechend gekennzeichnet. Weiterhin ist als potenzielles Überschwemmungsgebiet die ausgewiesene Fläche des NSG „Rögnitzwiese“ übernommen worden. Derzeit erfolgt im Rahmen der Bearbeitung der EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie eine Neubestimmung und Festlegung der Hochwasserrisikogebiete, diese sollen bis Dezember 2013 vorliegen.

Gemäß § 76 Abs.1 WHG sind Überschwemmungsgebiete Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Die Landesregierung setzt nach § 76 Abs. 2 Nr. 2 WHG durch Rechtsverordnung die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete als Überschwemmungsgebiete fest.

Das derzeitige eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe aus dem Jahr 1983 beträgt am Pegel Boizenburg 10,60 m NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einem Wasserstand von 610 cm a.P. Boizenburg (9,90 m NHN) müssen diese Polder geflutet werden. Eine Flutung erfolgt bei Erreichen oder Überschreiten des o.g. Kehrwertes und ist unabhängig vom Sudeabschlusswehr. Die Steuerung der Flutpolder erfolgt durch den Neuhauser Deich- und Unterhaltungsverband (NDUV). Im Hochwasserfall ist mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind nicht auszuschließen.

### Fließgewässer

Einzugsbereich der Rögnitz (Gewässer I. Ordnung): (durch Dücker tlw. nicht natürliche Einzugsbereiche, z.B. entwässern Flächen westlich der Rögnitz in den Simmergraben)

- Lübtheener Bach
- Simmergraben
- Rögnitz

Einzugsbereich der Sude (Gewässer I. Ordnung):

- Sude
- Schmaar
- Strom
- Neue Sude

Durch Maßnahmen im Umfeld der Gewässer erster Ordnung darf es zu keiner Verminderung des hydraulischen Leistungsvermögens in den Gewässern kommen. Eine Beeinträchtigung der Unterhaltung an diesen Gewässern ist auszuschließen. Zu beachten ist weiterhin die Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie an Gewässern I. Ordnung.

Weitere Angaben zu den Gewässern siehe Umweltbericht.

## 10 Landwirtschaft und Wald

Flächen für Landwirtschaft und Wald nehmen etwa 91 % der Gemeindegebietsfläche ein. Etwa 35 % des Gemeindegebietes werden von Acker- und Grünlandflächen bzw. Heide eingenommen. Grünlandflächen beschränken sich dabei im Wesentlichen auf die Niederungen (Niedermoorgrünland) vor allem im Bereich Rögnitz / Simmergraben (Sude). Heide ist noch im Bereich des Truppenübungsplatzes vorhanden.

Die Agrarproduktion Lübtheen e.G. ist mit seinen 60 Beschäftigten ein bedeutender Arbeitgeber im Gemeindegebiet. Sie bewirtschaftet 2.100 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in der Region und produziert Getreide, Hackfrüchte und Grünland. Außerdem betreibt sie die Selbstvermarktung tierischer Produkte. Dazu unterhält sie im Ortsteil Volzrade eine Rinderstallanlage mit 260 Tieren. Weitere 40 Rinder stehen in Anlagen in Neu Lübtheen und Lübtheen.

Eine Erweiterung der Tierhaltung über den Bestand hinaus ist nicht vorgesehen.

### **Standorte bestehender Stallanlagen im Gemeindegebiet:**

Lübtheen:

- gemischte Baufläche Eichenweg (keine Tiere), Agrarproduktion Lübtheen e.G.
- Bereich Lanscher Str. hinter der Wohnbebauung, landw. Fläche: 37.633 m<sup>2</sup> (Rinder), Agrarproduktion Lübtheen e.G. / privat
- Trebser Weg (Pferde), privat

Benz

- ohne Stall, (Damwild), privat
- Kuhstall, Landwirtschaftsbetrieb Heidmann

Brömsenberg

- 224 Jungrinder und 160 Trockenkühe, es gibt 4 Angestellte, LAVI (Land- und Vieherzeuger) Garlitz GmbH

Garlitz:

- Sondergebiet Reiterhof (Pferde), privat / Stadt Lübtheen
- LAVI Rinderproduktion

Gößlow:

- Schweinestallanlage mit 650 Sauen, es sind 3 Angestellte beschäftigt, Eigentümer: GmbH und Co. KG, GF Heinrich Müller

Jessenitz:

- Außenbereich / gemischte Baufläche (Tiere: Schweine, z. Zt. sind die Ställe leer), Agrarproduktion Lübtheen e.G.

Lübbendorf

- Rinderanlage mit 200 Mastrindern, es sind 14 Angestellte beschäftigt, Neuenroder Land- und Tier GmbH

Neuenrode

- Außenbereich (Rinder), Neuenroder Land- und Tier GmbH

Quassel:

- Außenbereich / gemischte Baufläche, (Rinder), privat

Volzrade:

- Außenbereich (260 Rinder), Eigentümer: Agrarproduktion Lübtheen e.G.
- Pferde

## Waldflächen

Im aktuellen Bestand der Nutzungstypen herrschen Waldflächen entsprechend LWaldGM-V vor (58 % der Gemeindefläche), wobei der höchste Prozentsatz der Waldgebiete auf Nadelwälder entfällt. Die ausgedehnten Nadelwälder sind überwiegend aus forstlichen Umbaumaßnahmen und Aufforstungen der ehemaligen Heidewaldflächen im 19. Jahrhundert hervorgegangen. Bei den Laubwäldern dominieren feuchte und nasse Bruchwälder.

Das zuständige Forstamt Kaliß befindet sich in Alt Kaliß. In der Gemeinde sind Wälder mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen vorhanden. Die Bundeswehr unterhält für seine Waldflächen eine eigene Försterei / Verwaltung. Der überwiegende Teil des Waldes im Gemeindegebiet liegt innerhalb von nach Naturschutzrecht geschützten Flächen.

Die Waldflächen im Bereich um Jessenitz-Werk sind in ihrer Nutzung durch die Munitionsverseuchung stark eingeschränkt.

Angaben zu Naturschutzaspekten der landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen befinden sich im Umweltbericht.

Hinweis: Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten. Unterschreitungen des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Forstverwaltung.

Gehölzbestandene Parke und Grünanlagen können nach LWaldG M-V diesem unterliegen. Geregelt ist dabei aber nur der Umgang in denkmalgeschützten Parkanlagen.

## 11 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

Für das Gebiet der Gemeinde Lübtheen wurde bisher kein Landschaftsplan erarbeitet. Eine Erstellung ist entgegen § 12(2) NatSchAG M-V im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen, weil entsprechend die Planungen im Gemeindegebiet

- keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen,
- nicht den Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen,
- nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam sind. Die Übernahme der Schutzgebiete erfolgt nachrichtlich.

Im Zuge der Planentwurfserstellung erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit den Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes und eine Orientierung der Darstellungen am tatsächlichen Bedarf.

Über den Bestand und bestehende Festsetzungen hinausgehende Darstellungen von Bauflächen umfassen in den Ortsteilen vier Ergänzungsflächen in Probst Jesar, Quassel, Volzrade und Garlitz (mit max. 18 neuen Bauplätzen für einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahre), zwei erweiternde Gewerbeflächen in Jessenitz und Jessenitz-Werk sowie zwei Sondergebiete in Jessenitz Werk und Gößlow.

Im Stadtgebiet Lübtheen werden neben einer gewerblichen Erweiterungsfläche und Bauflächen für Erneuerbare Energien (Biogasanlage / Photovoltaik), Erweiterungsflächen für den Handel und eine wohnungsbauliche Innenentwicklung (max. 40 Bauplätze für einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren) der Ortslage ausgewiesen. Aufgrund der sehr engen Grenzziehung der Schutzgebiete erlauben sich darüber hinaus eigentlich keine weiteren baulichen Entwicklungen. Generell wird davon ausgegangen, dass aufgrund der sehr engen Grenzziehung um die Bebauung diese die Schutzzwecke der Schutzgebiete nicht beeinträchtigt, so dass als positiver Umkehrschluss moderate Erweiterungen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen können.

Der F-Plan enthält weiterhin keine Neudarstellungen zur überörtlichen Erholungsnutzung. Die Fläche der Kanuanlegestelle "Marina" Gößlow wird nachrichtlich übernommen.

Die überörtlichen Rad- und Wanderwege anderer Planungsträger werden nachrichtlich wiedergegeben. Lokale Wege ergänzt. Eine Berücksichtigung der Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes und des Hochwasserschutzes erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.

Die Gemeinde Lübtheen hat zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der weiteren Umweltbelange im Zuge des F-Plans eine Umweltprüfung durchgeführt und einen Umweltbericht als besonderen Teil der Begründung erstellt.

### **11.1 Überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für geplante Eingriffe**

Bereits auf der Ebene der F-Planung sollen für neu geplante Bauflächen überschlägig ausreichende Ausgleichsflächen dargestellt werden. Der konkrete Nachweis der Bemessung und Verfügbarkeit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Nachrichtliche Übernahmen aus laufenden Bauleitverfahren erfolgen für die

- 1. Änderung und Ergänzung BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Betriebserweiterung der Firma BRÜGGEN Komponenten GmbH" sowie 2. Änderung
- Neuausweisung B-Plan Nr. 10 der Stadt Lübtheen für das Gebiet „ Betriebserweiterung der Firma Dankwardt“, im Ortsteil Jessenitz-Werk

Als nicht erheblich sind eingestuft:

- vier Ergänzungsflächen in Benz, Garlitz, Probst Jesar, Quassel und Volzrade (mit bis zu je 4 neuen Bauplätzen)

Durch den F-Plan werden im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht die Eingriffe nach dem Mecklenburger Modell überschlägig für die nachfolgenden Flächen bilanziert:

- die Wohnbauflächen in Lübtheen, auf bisherigen Kleingarten,- oder landwirtschaftlicher Produktionsflächen – Ställe (nur Vorzugsstandort)
- die Erweiterung des Sondergebietes „Lobetal“
- die Sondergebiete in Jessenitz-Werk „Seminarcenter“ und „Weiterbildung“,
- das Sondergebiet Einkaufszentrum Kirchenplatz
- die Fläche für Erneuerbare Energien „Biogas“ in Neu Lübtheen
- die Fläche für Erneuerbare Energien „PV-Anlage“ – ehemalige Deponie Lübtheen
- die Gewerbliche Baufläche des JAW e.V. in Jessenitz
- das Sondergebiet „Marina“ in Gößlow.
- das Sondergebiet „Jugendzelten“ bei Probst Jesar

### **11.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen**

Nachrichtliche Übernahmen für Ausgleichsflächen erfolgen aus laufenden Bauleitverfahren.

Eine Ausweisung von weiteren Flächen ist derzeit nicht möglich. Maßnahmen ergeben sich innerhalb der Flächenfülle an Schutzgebieten und sich aus den Schutzzwecken resultierenden Maßnahmen (Managementplänen für FFH und SPA – Gebieten) und weiteren EU- Vorgaben, wie der Wasserrahmenrichtlinie. Hier sind die jeweiligen Fachämter / Planwerke zu konsultieren bzw. zu prüfen. Wären die Maßnahmen finanzierbar (pro Ausgleichspunkt) und mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung MV vereinbar / erfassbar, ergäbe sich eine Fülle von Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes.

## **12 Sonstige Nutzungen**

### **12.1 Altlastverdachtsflächen**

Im Gemeindegebiet existieren nach dem Altlastenkataster des ehemaligen Landkreises Ludwigslust verschiedene Altlastverdachtsflächen, die unterschiedlich eingestuft sind. In den

bebauten Ortsteilen sind diese größtenteils als Standorte dargestellt. In der nachfolgenden Übersicht sind alle Standorte ausgewiesen.

Nr	Gemarkung/ Ortsteile	Ort/Lage	Ort/Lage	Bezeichnung
A229	Garlitz	F04, Fst 01, 05	F04, Fst 01-04	Deponie
A230	Garlitz	F04, Fst 6/2	F04, Fst 06;	Deponie
A231	Bandekow (Lübtheen)	F04, Fst 11	F04, Fst 11	Deponie mit Hausmüll und Blechschrott
A232	Lübbendorf	F02, Fst 83, 85	F02, Fst 85	Deponie
A233	Bandekow (Lübtheen)	F02, Fst 27/2,3	F02, Fst 27/3	Deponie
A234	Lübbendorf	F02, Fst 79	F02, Fst 79	Deponie
A235	Gößlow	F04, Fst 08; 12/1	F04, Fst 08	Deponie
A236	Gößlow	F04, Fst 14	F04, Fst 14	Deponie
A237	Lübbendorf	F02, Fst 151	F02, Fst 151	Deponie
A238	Lübtheen	F05, Fst 01, 02, 07, 08/2	F05, Fst 1-2, 6-8	Deponie
A239	Quassel	F03, Fst 60/1	F03, Fst 60	Deponie
A421	Langenheide	F03, Fst 44	F03, Fst 44	Deponie mit Hausmüll und Bauschutt?
M021	Lübtheen	östl. Lübtheen über 67	östl. Lübtheen über 67 km <sup>2</sup>	Schieß-/TÜP, Schieß/Hublandpl., PZ, Inf, Art-Schießpl., SPL u.PZ- Fahrstrecke, Forst- haus
R019	Lübbendorf	F02, Fst 97	F02, Fst 97; Lüb- bendorf	Schießstand
R020	Lübtheen	F08, Fst 120/26	F08, Fst 120/22; Jessenitz	Spreng-/TÜP
S221	Garlitz	F02, Fst 473, 474	F02, Fst 473; LPG(P)	LPG(P), Tankstelle
S222	Gößlow	F01, Fst 81/12	F01, Fst 81/5	LPG(T), Tankstelle
S223	Lübtheen	F08, Fst 27/11	F08, Fst 27/11	Zurichterei u. Ind.- produktion
S225	Lübtheen	F04, Fst 131/35	F04, Fst 131/35; LPG	Tankstelle LPG
S227	Quassel	F01, Fst 178/5-7, 179/3	F01, Fst 178/4, 5, 179/3; LPG(P)	Tankstelle, MTS- Werkstatt n. Info. Herr Müller !
S393	Lübtheen	F05, Fst 51/1, 53/2	F05, Fst 51/1, 53/2, 3	Gaswerk Lübtheen
S405	Benz-Briest	F03, Fst 11/5, 12/1 ; F04, Fst 03, 11/1, 12; F05, Fst 07; F06, Fst 05; F09, Fst 09/12, 21, 31	F03, Fst 01, 12, 21, 22, 31, 32; F04, Fst 02/11, 12, 21; F05, Fst 07; F06, Fst 05; F09,	Stallanlage

Nr	Gemarkung/ Ortsteile	Ort/Lage	Ort/Lage	Bezeichnung
			Fst 09/12, 21, 31	
S406	Garlitz	F04, Fst 114/7	F04, Fst 114	Düngerlagerhalle
S413	Lübtheen	F05, Fst 11/9	F05, Fst 10, 11/3	Fahrzeugwerk Ernst-Thälmann, Tankstelle, Beizerei
S414	Lübtheen	F11, Fst 75/4	F11, Fst 75	KFZ-Bastler, privat
S426	Volzrade	F02, Fst 24/7	F02, Fst 24/5	Tankstelle
A426	Volzrade	F01, Fst 25/1, 66/1,2, 144	F01, Fst 25/1, 66/2, 144	Deopnie begrünt

Quelle: LK LWL, Bereich Altlasten, Ansprechpartner Frau Thiem übermittelt am 29.04.2011

Mit der Aufnahme in den Plan erfüllt die Gemeinde ihre Sorgfaltspflicht und übernimmt die „Warnfunktion“.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Verfärbungen / Gerüche) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren.

## 12.2 Lagerstätten - Abbauflächen

Das Bergamt Stralsund übermittelte die folgenden Angaben zur bergbaulichen Situation in Lübtheen.

### Bergbauberechtigungen

Im Gemeindegebiet existiert ein Erlaubnisfeld für den Bodenschatz Braunkohle.

Aus den Unterlagen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburgs von August 2011 wird unter Punkt 5.6 Rohstoffvorsorge - Diatomeenkohle festgeschrieben, dass ein Abbau im Raum Lübtheen nicht unterstützt werden soll. Es wird beschrieben, dass es ein umfangreiches Kohlevorkommen mit geschätzten Vorräten von 5 bis 6 Mrd.t gibt. Aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz sowie dem Tourismus soll ein Braunkohleabbau aber nicht weiter verfolgt werden.

Das Erlaubnisfeld (Eigentümer MIBRAG Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH) wird nach Prüfung des Sachverhaltes - bestehender Rechtsstreit zwischen dem Bergamt Stralsund und dem Inhaber der Erlaubnis - nicht in die Planzeichnung übernommen. Das Verfahren ist weiterhin beim Verwaltungsgericht in Schwerin anhängig. Bis zur Gerichtsentcheidung ist die Befristung der „Erlaubnis“ nicht an ein Datum geknüpft.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 23.05.2012 wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass der Braunkohleabbau aus raumordnerischer Sicht nicht unterstützt wird, da Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz sowie dem Tourismus zu erwarten sind. Diese Auffassung wird von den Stadtvertretern geteilt.

Da der Flächennutzungsplan sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen hat, bleibt es dabei, dass eine Übernahme in die Planzeichnung des F-Planes für das Erlaubnisfeld von der Stadt abgelehnt wird und damit langfristig kein Abbau im Gemeindegebiet erfolgen soll.

### Alter Bergbau

Zwei ehemalige Schachtanlagen existieren im Bereich der Stadt Lübtheen. Die untertägigen Anlagen dienten der Salzgewinnung. Sie werden als

- Altbergbau Lübtheen (Friedrich Franz) und
- Altbergbau Jessenitz (Herzog Regent) geführt.

Der Einwirkungsbereich der untertägigen Auffahrung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Beide Schachtröhren sind bergmännisch verwahrt und stehen unter weiterer Kontrolle des Bergamtes Stralsund. Es ist keine Beeinflussung durch die Grubenbaue zu erwarten.

### **12.3 Truppenübungsplatz**

Mit der beabsichtigten Aufgabe der Nutzung des Truppenübungsplatzes durch die Bundeswehr ergeben sich für die Region um Lübtheen entscheidende Einschnitte für das gesellschaftliche Leben, für ortsansässige Unternehmen und auch für die weitere Flächennutzung.

Da die Flächen dem Bund gehören, wird eine Umnutzung nur in gemeinsamer Abstimmung erfolgen können. Teile des 62 km<sup>2</sup> großen Geländes könnten für die Nutzung von erneuerbaren Energien festgesetzt werden. Es bieten sich hierbei Standorte für Photovoltaikanlagen oder für Windenergieanlagen (auf Heide/Grünlandflächen) an, die unter Berücksichtigung der nationalen und europäischen Schutzgebiete und des Waldabstandes näher zu untersuchen sind. In den derzeitigen Planunterlagen sind hierzu noch keine Aussagen enthalten.

Mit der Kennzeichnung weißer Flächen innerhalb des abgegrenzten Geländes, nimmt die Stadt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB Flächen von der Darstellung aus und beabsichtigt diese zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen, wenn Nutzungsvorstellungen für diese Flächen existieren.

## **13 Denkmalschutz**

### **13.1 Baudenkmale**

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust, Stand 18.12.1996, aktualisiert nach Stellungnahme des LK LWL-PCH vom 12.09.2013, sind folgende Baudenkmale für die Ortslagen im Gemeindegebiet Lübtheen eingetragen:

<b><u>Benz</u></b>	Trafostation, an der Kreuzung
<b><u>Briest</u></b>	Dorfstraße 8, Wohnhaus
Briest	Dorfstraße 9, Wohnhaus
Briest	Dorfstraße 10, Wohnhaus
<b><u>Brömsenberg</u></b>	Wassermühle mit Holzwehr (Lübtheen-Ausbau 10)
Brömsenberg	Lübtheener Chaussee 21, Wohnhaus
<b><u>Gößlow</u></b>	Hofstraße 26, ehem. Dorfgemeinschaftshaus (Flur:2/ Flurstück:13)
Gößlow	ehem. Gutsanlage (gesamt Flur:2) mit ehem. Gutshaus – Hofstraße 5a/5b (Flurstück: 7/1 und 8/1),Wohnhaus, Hofstraße 1 (Flurstück: 14),Wirtschaftshof mit Stallscheune mit schmalen Stall (Flurstück: 17,18), Torhaus mit mittiger Durchfahrt (Flurstück: 18, 2/1), angrenzende Stallscheune und Kuhstall (Flurstücke: 2/1 und 3/1) mit Hopfplasterung /Straßenführung (Flurstücke: 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 14, 15, 16, 17,18) und begrenzender Mauer (9/5 und 9/6)
Gößlow	Hofstraße 5a/5b, ehem. Gutshaus mit Schweinestall

<b><u>Gudow</u></b>	Neulübtheener Weg 11, Hallenhaus
<b><u>Jessenitz</u></b>	Schloßstraße 01 ( alt: Dorfstr.03) , Gutshaus mit Park
<b><u>Jessenitz-Werk</u></b>	Fritz-Reuter-Straße 1/3/5/7/9/11/13/15/17/19, Siedlungshäuser des Marinearsenals
Jessenitz-Werk	Fritz-Reuter-Straße 2/4/6/8/10/12, Siedlung
Jessenitz-Werk	Parkstraße 1-6, Siedlungshäuser des Marinearsenals
Jessenitz-Werk	Sandstraße 1-6, Siedlungshäuser des Marinearsenals
<b><u>Lübbendorf</u></b>	Lindenstraße 36, Vorderhaus und Hallenhaus
Lübbendorf	Gefallenendenkmal 1914/1918
Lübbendorf	Lindenstraße 38, Fachwerkhaus am Ende der Straße
Lübbendorf	Lindenstraße 35, Hallenhaus von 1818
Lübbendorf	Rammer Weg 23, Hallenhaus von 1799
Lübbendorf	Lindenstraße 33, Hallenhaus von 1781
<b><u>Lübtheen</u></b>	Breitscheidstraße 27, Wohnhaus mit Scheune
Lübtheen	Breitscheidstraße 30a, Schulhort
Lübtheen	Breitscheidstraße, Dr. Chrysander-Parkanlage mit Büste
Lübtheen	E.-Thälmamm-Platz 6, ehem Amtshaus mit Trockenmauer, Pferdestall und Gefängnis
Lübtheen	Friedhof, Pentzsche Grabkapelle
Lübtheen	Geschwister- Scholl- Straße 16/18, Villa und Fachwerkgebäude
Lübtheen	Gipsstraße 3, Wohnhaus
Lübtheen	Johannes-Straße 2, Gedenktafel für Franz Thaele
Lübtheen	Kirchenplatz 1, Wohnhaus
Lübtheen	Kirchenplatz 5, Wohn- und Geschäftshaus mit Tür
Lübtheen	Kirchenplatz 6, Wohnhaus
Lübtheen	Kirchenplatz 7, Pfarrhaus mit Pfarrscheune
Lübtheen	Kirchenplatz 12, Raiffeisenbank
Lübtheen	Kirchenplatz 14, Fassade
Lübtheen	Kirchenplatz 15, Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Haustüren
Lübtheen	Kirchenplatz 16, Gebäude der Bergbaubehörde, ehem.
Lübtheen	Kirchenplatz 18, Post
Lübtheen	Kirchenplatz mit Kirche und Gefallenendenkmal 1914/1918 und Gefallenendenkmal 1870/1871
Lübtheen	Lindenstraße 12, Scheune
Lübtheen	Lindenstraße 22, Wohnhaus mit Tür
Lübtheen	Lindenstraße 25, Hallenhaus von 1834
Lübtheen	Lindenstraße 26, Hallenhaus von 1809
Lübtheen	Neue Straße 8, Wohnhaus
Lübtheen	Neue Straße 10, Wohnhaus
Lübtheen	Salzstraße 3, sog. "Langer Jammer"
Lübtheen	Salzstraße 17, Rathaus
Lübtheen	Schulstraße 2, Küsterei, ehem. mit Scheune
Lübtheen	Schulstraße 4, Wohnhaus
Lübtheen	Stellingstraße 8, Vorderhaus mit Tür und Scheune
Lübtheen	Stellingstraße 15, Gedenktafel für Dr. med. Bernhard Aronsohn
Lübtheen	Stellingstraße 16, Vorderhaus mit Tür
Lübtheen	Stellingstraße 18, Gedenktafel für Dr. Friedrich Chrysander
Lübtheen	Ullrichsstraße 2, Wohnhaus
Lübtheen	Ullrichsstraße 3, Vorderhaus mit Scheune
<b><u>Probst-Jesar</u></b>	Gefallenendenkmal 1914/1918
<b><u>Quassel</u></b>	Dorfstraße 02, ehm.Gutshaus mit Verbindungsbau, Feldsteinmauer, Einfriedung und Portal

Quassel	Langenheider Weg 4, Wohnhaus (ehem. Schule)
Quassel	Langenheider Weg 3/5, Wohnhaus
Quassel	Langenheider Weg 12/12a, Wohnhaus

**Trebs**                      Trafostation

**Volzrade**                    Alte Dorfstraße 38, Gutshaus

Für diese Denkmale gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes M-V, insbesondere die Erhaltungspflicht (§ 6) und der Genehmigungsvorbehalt für Um- und Ausbauten (§ 7).

Weiterhin sind gemäß § 7 Ab. 1 b DSchG M-V Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen genehmigungspflichtig, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen können. Dazu gehören auch alle baulichen Einrichtungen von Ver- und Entsorgungssystemen, wie z. B. Elektro, Wasser, Gas und Telekom. Aber auch alle Ausgleichsmaßnahmen und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen wie Planungen von Hecken, Alleen, Baum und Gehölzpflanzungen u.s.w. an im oder der Umgebung von Baudenkmalen.

Die Denkmale sind aufgrund ihrer Vielzahl im Plan nur symbolhaft gekennzeichnet worden. In der Legende wird auf diesen Punkt in der Begründung verwiesen, der die genauen Angaben enthält.

### **13.2 Bodendenkmale**

Aufgrund der Stellungnahme des LA für Kultur und Denkmalpflege vom 29.05.2012 sind Bodendenkmale im Gemeindegebiet von Lübtheen ausgewiesen worden. Diese befinden sich teilweise innerhalb sowie außerhalb von Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind.

Es handelt sich hierbei um die nachrichtliche Übernahme von zwei unterschiedlichen Bodendenkmalen gemäß § 11 DSchG M-V. Mit BD1 sind Bodendenkmale gekennzeichnet, bei denen einer Überbauung oder Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden kann. Für die als BD2 ausgewiesenen Bodendenkmale kann eine Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des LK LWL-PCH sowie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in Schwerin.

### **13.3 Gartendenkmale**

Im Gemeindegebiet existieren Denkmaleintragungen für Parks und Grünanlagen (siehe auch Pkt. 8 Grünflächen). Die Grünfläche in der Breitscheidstraße ist als Denkmal in der Liste des Landkreises geführt.

Für den Park in Jessenitz liegt eine denkmalpflegerische Zielstellung vor. Er ist zudem als Denkmal in der Liste des Landkreises geführt.

Da weitere unterschiedliche flächige Ansprüche seitens anderer Behörden (Naturschutzbehörde, Forstbehörde) vorliegen, erfolgen keine Darstellungen einer Flächennutzung für den Park in Volzrade und den Park in Quassel. Mit der Kennzeichnung als weiße Fläche gemäß § 5 Abs. 1, Satz 2 BauGB existiert die Möglichkeit die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen (dann nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten Parkanlage, soweit sie als Gartendenkmal in der Liste des LK LWL-PCH aufgenommen ist).

Für die parkähnliche Anlage in Jessenitz Werk liegt keine Einstufung als Park bzw. denkmalpflegerische Zielstellung vor. Die beiden Villen sind nicht als Denkmal in der Liste des Landkreises geführt, daher erfolgt eine Darstellung als Erholungswald.

Generell ist zu beachten:

- Baudenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz M-V , insbesondere für Gartendenkmale sind in den Grenzen ihrer räumlichen Ausweisung darzustellen, (so im Maßstab des F-Plan darstellbar, vollständige Liste siehe Begründung)
- Erhaltungs- und Sanierungsgebot gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz M-V.
- Auf die Einhaltung und Gewährleistung der Wahrnehmung der spezialgesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V ist hinzuweisen.

Da es für die Gartendenkmale (außer Jessenitz) bisher keine detaillierten Bestandsaufnahmen und keine denkmalpflegerischen Konzepte gibt, können keine detaillierten Aussagen zum denkmalpflegerischen Umgang mit den Gehölz- / Grün-Beständen getroffen werden, zu denen auch Fällungen / Rodungen gehören. Denkmalgeschützte Parkanlagen können aufgrund Ihres Verwilderungszustands auch zudem per Definition in Teilbereichen oder der Gesamtheit Wald sein. Hier sind die Neuregelungen des Landeswaldgesetzes für denkmalgeschützte Parkanlagen zu berücksichtigen.

Die Darstellung im F-Plan erfolgt für die Gartendenkmale als Grünfläche, ohne detaillierte Gehölzdarstellung. Auf die notwendige konzeptionelle Untersetzung und die einzuhaltenden gesetzlichen Bestimmungen gemäß Denkmalschutzgesetz M-V wird hiermit verwiesen.

#### 14 Klimaschutz

Die im F-Plan vorgesehenen Maßnahmen:

- schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Innen- vor Außenentwicklung,
- Standortfestlegungen für erneuerbare Energien

entsprechen den Zielen des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde. Danach sollen bereits im F-Plan Möglichkeiten ausgewiesen werden, die dazu beitragen die menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung, zu fördern, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Diesem Ziel wird die Stadt hiermit gerecht.

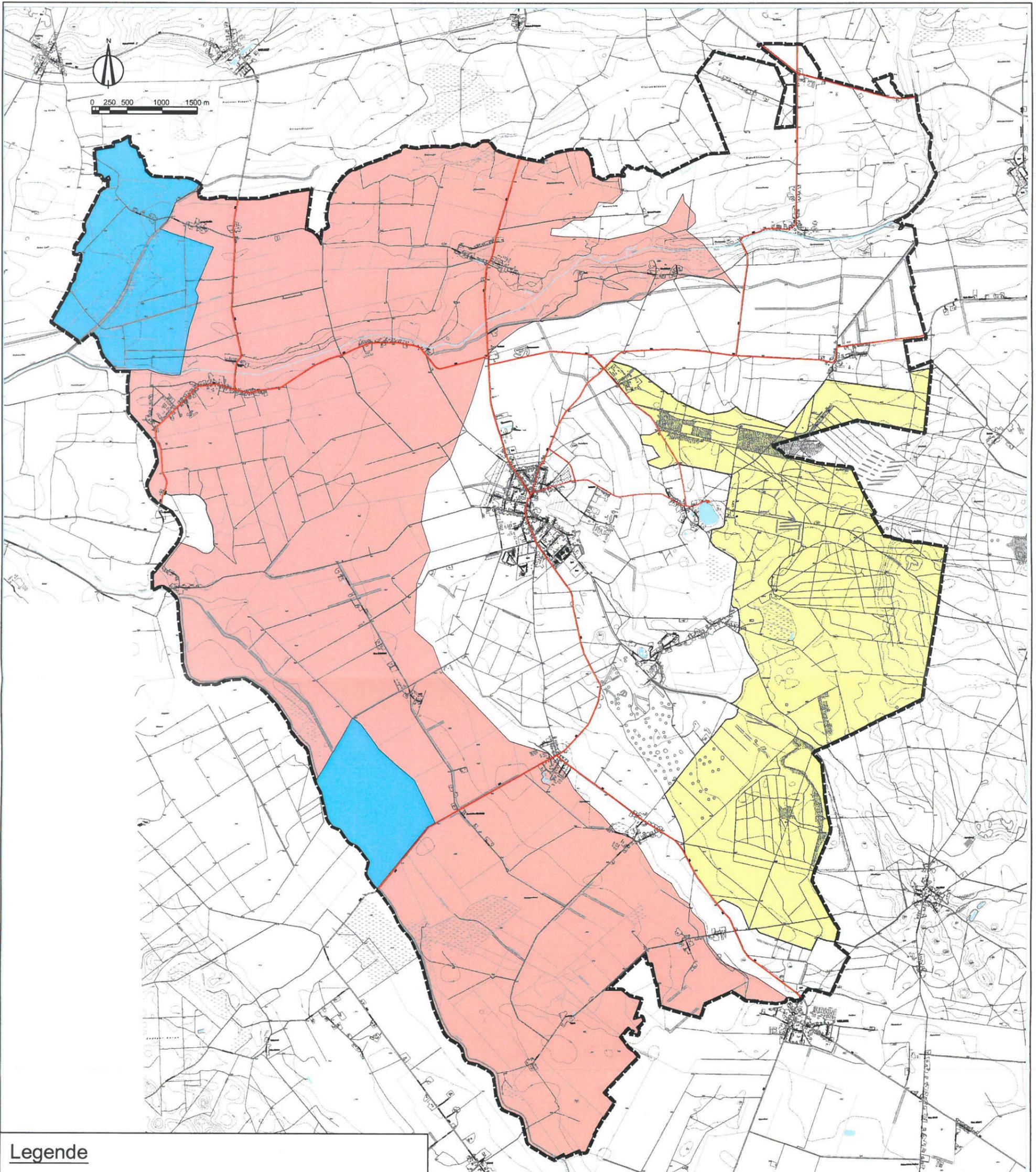
19. Dez. 2014

Lübtheen, .....



*[Handwritten signature]*

.....  
Die Bürgermeisterin



**Legende**



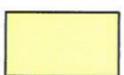
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes



Vorranggebiet Küsten und Hochwasserschutz



Vorbehaltsgebiet Küsten und Hochwasserschutz



Truppenübungsplatz



Hauptverkehrsstraßen

**ZUSATZKARTE ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT LÜBTHEEN**  
**Nutzungsbeschränkungen in der Stadt Lübtheen**

Kartengrundlage:

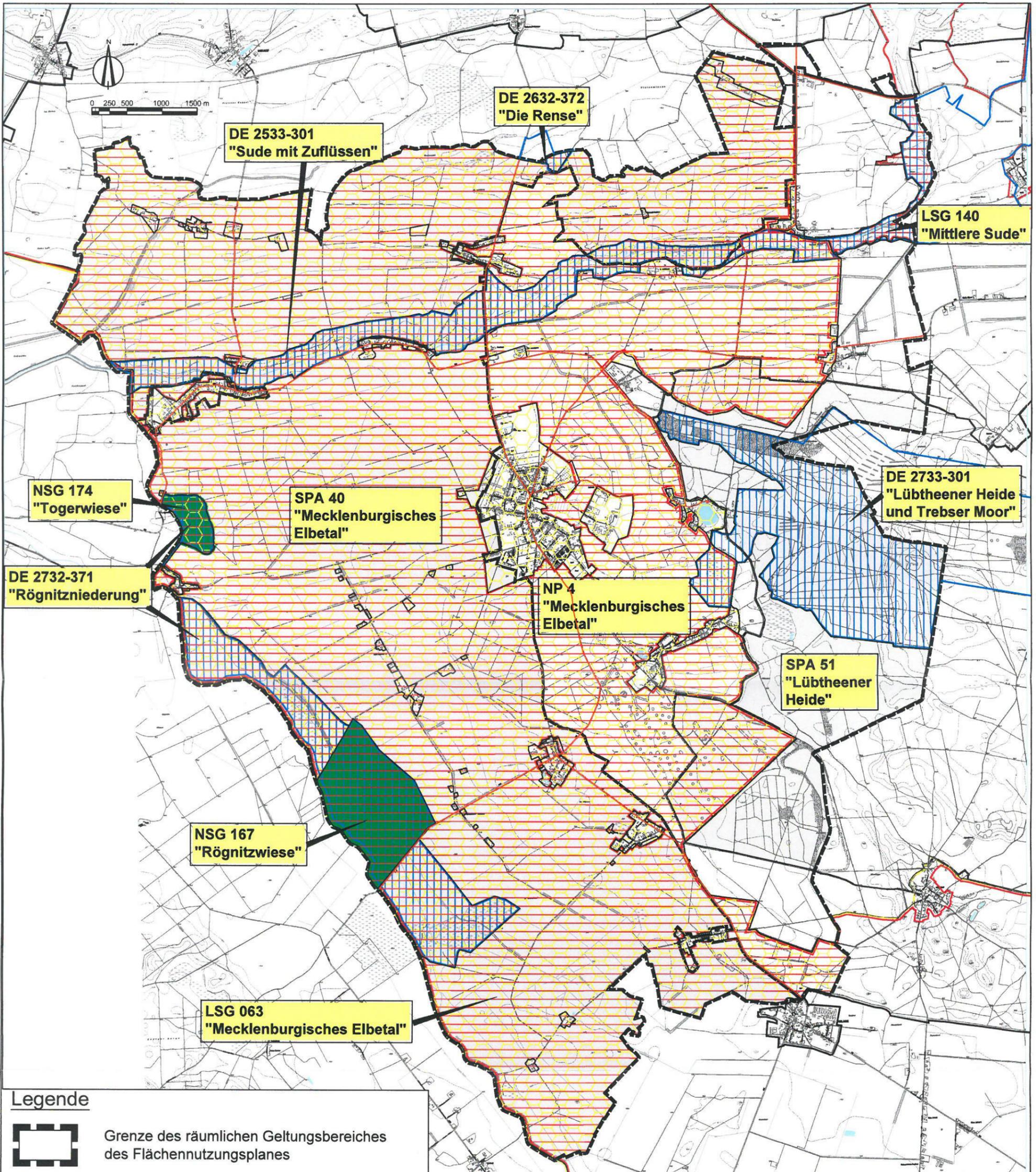
**digitale Karten vom LVerMA M-V**  
**Stand M 1:1 000**

Karten 2

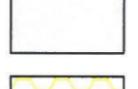
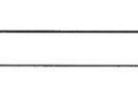
Auftragnehmer: Landschaftsarchitekt Kersten Jensen  
 Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt  
 Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung  
 CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice

19057 Schweln, Zapfenweg 3  
 e-mail: k.jensen@buero-sj.de  
 Telefon: 0385-489759802  
 Fax: 0385-489759809



**Legende**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes
-  Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet
-  Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA)
-  Naturpark (NP)
-  Naturschutzgebiet (NSG)
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG)

**ZUSATZKARTE ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT LÜBTHEEN**  
**Schutzgebiete des Naturschutzes in der Stadt Lübtheen**

Kartengrundlage:

digitale Karten vom LVerM A-M-V  
 Stand M 1:1 000

Karten 1

Auftragnehmer: Landschaftsarchitekt Kersten Jensen  
 Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung  
19057 Schweln, Zapfenweg 3  
 e-mail: k.jensen@buero-nv.de  
 Telefon: 0385/489759802  
 Fax: 0385/489759809

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt  
 Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung  
(CAD - zeichnen) - GIS - Computerservice  
19057 Schweln, Zapfenweg 3  
 e-mail: f.ortelt@buero-nv.de  
 Telefon: 0385/489759802  
 Fax: 0385/489759809