

Gemeinde Leussow  
Amt Ludwigslust-Land  
Landkreis Ludwigslust  
19288 Leussow

Stand: September 2000

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (F-Plan)

Erläuterungsbericht

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (F-Plan)

## Erläuterungsbericht

### Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Regionale Bedingungen und geschichtliche Entwicklung
  - 1.1 Großräumige Entwicklungskonzeption
  - 1.2 Lage im Raum und Gemeindefunktion
  - 1.3 Geschichtliche Entwicklung
2. Natürliche Grundlagen
  - 2.1 Geologie, Lagerstätten, Oberflächenformen
  - 2.2 Gewässer
  - 2.3 Böden und Vegetation
3. Bevölkerung
  - 3.1 Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur
  - 3.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung
4. Verkehr und Versorgung
  - 4.1 Verkehr
  - 4.2 Wasserversorgung
  - 4.3 Energieversorgung/Telekom
  - 4.4 Abwasserbeseitigung
  - 4.5 Müllbeseitigung
5. Darstellungen im Flächennutzungsplan und Entwicklungsziele
  - 5.1 Allgemein
  - 5.2 Land- und Forstwirtschaft
    - 5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a) BauGB)
    - 5.2.1 Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b) BauGB)
  - 5.3 Darstellung der Ortslage Leussow
    - 5.3.1 Bauflächenaufnahme 1997 und 2000
    - 5.3.2 Bauflächendarstellung
    - 5.3.3. Entwicklungsziele und Arten der Nutzung
    - 5.3.4 Neu ausgewiesene Bauflächen
  - 5.4 Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen
  - 5.5 Tourismus und Naherholung
  - 5.6 Gemeinbedarfsanlagen
  - 5.7 Landschaftspflege
  - 5.8 Grün- und Freiflächen
6. Flächenbilanz
7. Zusammenfassung

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (F-Plan)

## Erläuterungsbericht

### 0. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leussow hat am 15. August 1991 einen Aufstellungsbeschluss für einen l. Teilflächennutzungsplan gefasst. Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Schwerin mit Schreiben vom 14.7.1993 die Forderung erhoben, einen Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde aufzustellen. Dieser Forderung folgend hat die Gemeindevertretung am 27. Oktober 1993 einen Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die gesamte Gemeinde gefasst.

Die Gemeindefläche ist dargestellt auf den Planteilen A und B. Auf dem Plan Teil A liegt die Ortslage Leussow mit dem Ortsteil Kavelmoor, auf dem Plan Teil B liegt der westliche Gemeindeteil mit seinen großen Waldflächen, die überwiegend als Truppenübungsplatz durch die Bundeswehr genutzt werden.

Bei der Aufstellung eines F-Planes sind die im § 1 BauGB formulierten Aufgaben der Bauleitplanung zu beachten. Diese sind u.a.:

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Ausweisung von ausreichend Bauland zu schaffen.
- Einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden, d.h. in der Gemeinde nur reine Wohnsiedelungen zu vermeiden.
- Den Bedürfnissen von Familien, Bildung, Sport, Freizeit und Erholung nachzukommen, d.h. Sportflächen, Wanderwege, Badestellen zu schaffen.
- Vorhandene und gewachsene Ortsteile zu erhalten und fortzuentwickeln.
- Das Orts- und Landschaftsbild zu gestalten, z.B. durch Strukturierung.
- Belange des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu berücksichtigen, z.B. Gewässer- und Biotopschutzstreifen anzulegen.
- Mit Grund und Boden sparsam umzugehen, d.h. Umnutzung vorhandener Baugrundstücke.

### 1. Regionale Bedingungen und geschichtliche Entwicklung

#### 1.1 Großräumige Entwicklungskonzeption

Die Gemeinde Leussow liegt im Südwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern in einem sehr dünn besiedelten ländlichen Raum. Mit seiner Lage nur ca. 15 km von der Niedersächsischen Grenze entfernt befindet sich Leussow in der Grenzregion des Landes Mecklenburg-Vorpommern, aus der sich besondere Schwierigkeiten ergeben (z.B. Abwanderung).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) ist die Gemeinde Leussow dem Nahbereich des Mittelzentrums Ludwigslust zugeordnet. Die Gemeinde befindet

befindet sich im besonders strukturschwachen ländlichen Raum und bis auf den Truppenübungsplatz der Bundeswehr im Fremdenverkehrsentwicklungsraum. Dieser Funktion möchte die Gemeinde auch in der Gestaltung ihrer Flächennutzungsplanung nachkommen, wobei sie den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nachdrücklich Beachtung schenkt. Danach sind Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung des Landes so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes, insbesondere auch in seiner Grenzregion, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden (Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 Nr. 1 LPlG M-V).

Ebenso sollen geeignete Gebiete als Fremdenverkehrs- und Erholungsräume umweltverträglich erhalten oder ausgestaltet werden. Der Zugang zu reizvollen Landschaftsteilen soll für die Allgemeinheit freigehalten oder nach Möglichkeit wieder eröffnet werden. Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, dass sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen und der Bevölkerung als Erholungsgebiet zugänglich sind (§ 2 Nr. 9 und 10 LPlG M-V).

Das im Teil B des Flächennutzungsplanes dargestellte Sondergebiet Bundeswehr folgt dem RROP, in dem diese Fläche als Verteidigungseinrichtung ausgewiesen worden ist.

### 1.2 Lage im Raum und Gemeindefunktion

Die als Anlage 1 beigefügte Karte stellt die Lage der Gemeinde Leussow auf einem Lageplan M: 1:100.000 dar. Die Gemeinde liegt an der Kreuzung der Kreisstraße K 40 von Göhlen über Leussow nach Malliß mit der Landstraße L 04, von Zarrentin über Wittenburg, Hagenow, Picher und Leussow weiter über Tewswos nach Dömitz an der B 191. Leussow ist umgeben von den Gemeinden Belsch und Alt Krenzlin im Norden und Osten, Grebs, Niendorf und Tewswos im Süden und Vielank im Westen. Leussow gehört mit einer Gesamtfläche von ca. 20 km<sup>2</sup> flächenmäßig zu den größten Gemeinden des Landkreises Ludwigslust. Zu dem Kirchspiel Leussow gehören die Gemeinden und Ortsteile Göhlen, Klein Krams, Klein Krams-Ausbau, Loosen, Laupin und Kavelmoor.

Das Sondergebiet Bund umfasst den Truppenübungsplatz Lübtheen der Bundeswehr und wird vom Standort Lübtheen aus betrieben. Auswirkungen auf die Gemeinde ergeben sich durch Truppenbewegungen und durch die weithin hörbaren Schießübungen.

Die Entfernungen zu den umliegenden Städten betragen:

- zur Kreisstadt Ludwigslust 18 km
- nach Dömitz 16 km
- nach Lübtheen 23 km.

Mit seiner Lage im besonders strukturschwachen ländlichen Raum (Nr. 1.2, Karte Nr. 5 RROP) strebt die Gemeinde eine eigene Entwicklung unter Wahrung der ländlichen und landwirtschaftstypischen Eigenarten an, die dazu beitragen soll, dass die Bevölkerung in der Gemeinde verbleiben kann und einer Abwanderung in die zugehörigen Mittelzentren und Ordnungsräume und über die Landesgrenze hinweg entgegengewirkt wird.

### 1.3 Geschichtliche Entwicklung

---

Leussow ist ein altes Bauerndorf, zu dessen alten Dorflage gehörten ehemals 13 Bauern, 18 Büdner, 67 Häusler und ein Forsthof. Die Häusler und zum Teil auch die Büdner arbeiteten als Handwerker, in der Forst oder fuhren in die umliegenden Städte und auch bis nach Ham-

Hamburg. Als Handwerksbetriebe waren Maurergeschäfte, eine Sägerei, eine Stellmacherei, Maler, Tischler und Zimmerer anzutreffen.

Das städtebauliche Zentrum des Dorfes wird noch heute von der beeindruckenden neugotischen Kirche und den gut erhaltenen Bauernhäusern bestimmt. Der zur Gemeinde Leussow gehörende Ortsteil Kavelmoor wurde mit seiner Besiedlung erstmalig 1833 erwähnt. Der Name deutet auf moorige Lagen hin, die im Südwesten der Gemeinde zu finden sind.

Im unmittelbaren Bereich der Ortschaft Leussow sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Lediglich am Westausgang des Dorfes befindet sich eine ausgedehnte Siedlung aus der vorrömischen Eisenzeit. Die Möglichkeit, dass bei den notwendigen Erdarbeiten für die geplanten Mischgebiete in der Ortslage ur- und frühgeschichtliche Funde auftreten, ist sehr groß. Es ist deshalb sehr wichtig, dass das Landesamt für Bodendenkmalpflege bereits frühzeitig in die Planung für eventuelle Bebauungsgebiete mit einbezogen wird.

## 2. Natürliche Grundlagen

### 2.1 Geologie, Lagerstätten und Oberflächenformen

Leussow grenzt mit Höhen um NN + 20,0 m im Süden an das Rönitztal. Im Norden und Westen liegt Leussow auf einem großen Sander der Hagenower Sandplatte mit Höhen der Dünen zwischen NN + 37,0 m und NN + 48,0 m.

Die regionalgeologische Situation wird durch das ehemalige Geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern wie folgt beschrieben:

„Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines NE-SW streichenden Talsandgebietes der Weichselkaltzeit. Der nördliche Teil des umgrenzten Gebietes um Leussow und der Raum Kavelmoor sind überdünt. Die Dünenande sind 2 - 12 m mächtig und feinkörnig ausgebildet. Selten sind Mittel- und Grobsandkörner eingestreut. Die fein- bis mittelkörnigen Talsande weisen Mächtigkeiten von > 10 m auf. Das Gebiet um Kavelmoor wird im Süden durch aufgestaute bindige Tertiärsedimente tangiert. Sie treten jedoch erst tiefer als 10 m unter Flur auf. Die anstehenden, relativ gleichkörnigen Feinsande weisen eine hohe Erosionsempfindlichkeit und eine mittlere Verdichtungsfähigkeit auf. Sie sind jedoch kaum setzungsempfindlich und besitzen eine relativ hohe Scherfestigkeit. Als Baugrund sind sie gut geeignet. Der obere Grundwasserleiter 1 ist > 10 - 20 m mächtig und gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ungeschützt. Im Stauchungsgebiet von Kavelmoor tritt der ebenfalls ungeschützte Grundwasserleiter 3 zuoberst auf. Das Grundwasser fließt in südöstlicher Richtung zur Rönitz. Der Grundwasserspiegel wird bei 20 m NN erwartet. Lagerstättengeologisch wird auf das Quarzsandvorkommen im Raum Kavelmoor-Laupin hingewiesen, das in der Kenntnisstandanalyse "Quarzsand SW-Mecklenburg" erwähnt wird. Das Vorkommen könnte nach Prüfung eines wirtschaftlich vertretbaren Aufbereitungsaufwandes die gewünschte Glassandqualität aufweisen und damit für einen Abbau von Bedeutung sein. Da die Quarzsande diskordant unter den Loosener Kiesen liegen, ist eine gemeinsame nutzbringende Gewinnung denkbar.“

Das Quarzsandvorkommen ist im RROP jedoch nicht als Vorranggebiet/Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen worden.

### 2.2 Gewässer

Landschaftsprägend ist das für eine großflächige Agrarwirtschaft ausgeräumte Tal der Rögnitz mit dem künstlich angelegten Ludwigsuster Kanal, der neben der Rögnitz verläuft und an der südlichen Grenze der Gemeinde in diese mündet, sowie der alte Moorgraben, der im Zuge der Melioration begradigt wurde und die Gemarkung von Nord nach Süd durchzieht. Daneben prägen das Gemeindegebiet die großen Be- und Entwässerungsgräben aus der Zeit der Kollektivwirtschaft, die die Feld- und Weideflächen durchziehen.

### 2.3 Böden und Vegetation

Die Vegetation in der Gemeinde ist geprägt durch die umfangreichen geschlossenen Waldflächen um den Rahmelberg im Westen und die Fahrenstücke im Nordosten sowie durch karge Bodenverhältnisse. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird zum überwiegenden Teil als Grünland und zum geringen Teil für den Kartoffel- und Maisanbau genutzt.

Ein Teil des Leussower Forstes wird als Truppenübungsplatz der Bundeswehr genutzt. Auf der als Anlage 2 beigefügten Karte sind die Grenzen des Truppenübungsplatzes in der Gemarkung Leussow im Maßstab 1:25.000 dargestellt.

## 3. Bevölkerung

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung. Bevölkerungsstruktur

*Tabelle 3.1.1 – Bevölkerungsentwicklung*

	1955	1964	1970	1974	1981	1989	1990	1993	1995	1997	1999
insgesamt	476	419	399	399	359	347	336	340	328	327	329
männlich		188		184	174	163	157	163	158	154	157
weiblich		231		215	185	184	179	177	180	173	172

So wie in den meisten ländlichen Gemeinden Mecklenburgs hat es auch in Leussow nach dem Kriegsende aufgrund des Flüchtlingszustroms aus den dt. Ostgebieten heraus zunächst einen starken Anstieg der Bevölkerungszahlen gegeben. Durch die spätere Landflucht nahm die Einwohnerzahl jedoch wieder ab.

1990 war folgende Bevölkerungsstruktur vorhanden:

*Tabelle 3.1.2- Bevölkerungsstruktur 1990*

Altersgruppe	Einwohner				Kreisdurchschnitt %
	männlich	weiblich	gesamt	%	
1	2	3	4	5	6
0-15	31	35	66	20	21
16-60	101	98	199	59	61
über 60	25	46	71	21	18
gesamt	157	179	336	100	100

Anhand der Daten ist erkennbar, dass in Leussow im Verhältnis zum Kreis ein größerer Anteil an älterer Bevölkerung ansässig ist.

### 3.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die weitere Bevölkerungsentwicklung wird wesentlich davon abhängen, ob es gelingen wird, in der Gemeinde neue Arbeitsplätze zu schaffen und alte Einrichtungen mit ihren Arbeitsplatz

zu erhalten. Neue Arbeitsplätze sollen durch die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und von Einrichtungen für den sanften Tourismus entstehen (Ferienwohnungen, Ferien auf dem Bauernhof u.a.).

#### 4. Verkehr und Versorgung

##### 4.1 Verkehr

Leussow hat keinen Bahnanschluss. ÖPNV gibt es viermal werktäglich nach Ludwigslust und zweimal wöchentlich nach Dömitz. Die Gemeinde stellt einen Knotenpunkt für den Busverkehr von Ludwigslust über Tewswos nach Dömitz mit Abzweig in Leussow über Grebs/Malliß nach Dömitz dar.

Für den Verkehr und Transport von Gütern ist Leussow an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen. Es liegt an der Kreisstraße K 40, die von Göhlen über Leussow nach Malliß an die B 191 führt und an der Landesstraße L 04, die von Zarrentin über Wittenburg, Hagenow, Picher und Leussow weiter über Tewswos an die B 191 bei Dömitz führt. Durch die Fertigstellung der Elbbrücke bei Dömitz ist Leussow so wie das gesamte Gebiet der Griesen Gegend verkehrsgünstiger erschlossen.

##### 4.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt zentral aus den Anlagen des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust. Für Feuerlöschzwecke werden die vorhandenen 3 Unterflurhydranten (davon einer in Kavelmoor), ein Stau an der Bäk und der Badeteich, der gleichzeitig Feuerlöschteich ist, genutzt.

##### 4.3 Energieversorgung/Telekom

Die Energieversorgung in Leussow erfolgt über den öffentlichen Versorgungsträger WE-MAG. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen werden.

##### 4.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt zur Zeit über Hauskläranlagen. Sie entsprechen nicht den anerkannten Regeln der Technik und den Anforderungen, die sich aus dem notwendigen Gewässerschutz ergeben. Bis zu einem möglichen Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung sind für Neubauten Übergangslösungen erforderlich und die vorhandenen Anlagen nachzurüsten.

Die konkrete Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt mit der Erschließungsplanung der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung (Satzungen) und wird mit den entsprechenden Behörden des Landkreises Ludwigslust abgestimmt.

##### 4.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung wird durch die SWR Entsorgungs GmbH Ludwigslust 14-tägig vorgenommen. Viermal im Jahr wird Sperrmüll durch die gleiche Firma entsorgt.

## 5. Darstellungen im Flächennutzungsplan und Entwicklungsziele

### 5.1 Allgemein

Im Planteil B ist der Truppenübungsplatz der Bundeswehr als Sondergebiet Bund gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Der Planteil A stellt überwiegend Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a) BauGB), Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b) BauGB) und die Ortslage Leussow als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

### 5.2 Land- und Forstwirtschaft

Die Gemarkung Leussow besteht zu rd. 35 % aus landwirtschaftlichen Flächen (1988 = rd. 700 ha) und zu 60 % aus Waldflächen.

#### 5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a) BauGB)

Durch die landwirtschaftliche Kollektivierung der Nachkriegszeit wurde die über Generationen gewachsene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzungsstruktur mit den vielen Wegen, Buschreihen und -gruppen, ungenutzten Flächen aufgelöst und sind im Zuge der radikalen Meliorations- und Rationalisierungsmaßnahmen Flächengrößen von 20 bis 135 ha geschaffen worden. Eine der zukünftigen Aufgaben wird es sein, die großen Schläge zu verkleinern und so die Landschaft zu strukturieren.

Die durchschnittliche Ackerzahl beträgt 20-29 (Nr. 6.2, Karte Nr. 10 RRÖP). Die kargen Böden eignen sich vorwiegend für Grünland. Zur Zeit ist jedoch ein großer Teil der landwirtschaftlichen Flächen stillgelegt oder wird exzessiv genutzt. Pächter der westlich der Ortslage Leussow vorhandenen Stallanlagen ist die Agrarproduktion Krenzlin e.G., Sitz Klein Krams. Durch diese Genossenschaft werden auch ca. 400 ha Acker- und Weideland bewirtschaftet.

#### 5.2.2 Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. b) BauGB)

Die umfangreichen Waldflächen gehören zum geringen Teil (z.B. nördlich der Ortslage) privaten Bauern und zum größeren Teil dem Land Mecklenburg-Vorpommern (z.B. Fahrenstücke, Goosbusch) bzw. dem Bund (ca. 680 ha Waldflächen werden durch die Bundeswehr genutzt).

### 5.3 Darstellung der Ortslage Leussow

#### 5.3.1 Bauflächenaufnahme 1997 und 2000

Die Bautätigkeit für Wohnungen soll sich hauptsächlich innerhalb der vorhandenen Ortslage unter Ausnutzung vorhandener Gebäude (Modernisierung und Umnutzung) entwickeln, um so dem § 1 BauGB folgend die natürlichen Lebensgrundlagen d.h. auch die Landschaft, zu schützen und mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Bis 1997 befand sich nördlich der Lindenstraße und östlich der Bergstraße direkt hinter der Wohnbebauung eine Schweinestallanlage mit zwei Ställen, in denen bis zu 300 Läufer gehalten wurden. Eine Viehhaltung in diesem Umfang innerhalb der geschlossenen Ortslage wäre aufgrund der bestehenden Verhältnisse sicher nicht mehr genehmigungsfähig und entspricht auch nicht den Vorstellungen der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung, kennzeichnet jedoch die Prägung des Ortes bis in die jüngste Vergangenheit.

Zur Darstellung der Situation in Leussow hat die Gemeinde 1997 eine Bauflächenaufnahme durchgeführt. Diese wurde nach einer Begehung im Januar 2000 aktualisiert. In den nachfolgenden Tabellen „Aufnahme der Flächennutzung der Bauflächen 2000“ (vorhanden/geplant) sind angegeben:

Spalten	Angaben
2 bis 7	Die Nutzung, für die das Gebäude bzw. die Anlage mit Wohnhaus, Ställen u.a. gebaut wurde. Das lässt auf die Grundstücksgröße und heute mögliche Nutzung schließen.
8 bis 13	Die vorhandene Nutzung.
14 und 15	Vergleich der Angaben in Spalte 12 von 1997 zu 2000 mit (+) als Zuwachs im Bereich Tierhaltung und (-) als Aufgabe der Tierhaltung.
16 bis 22	Die mögliche und erwünschte Nutzung. Diese "Möglichkeit der Nutzung" soll weitgehend erhalten bleiben. Eine Entwicklung im Dorf ist nur möglich, wenn jederzeit auf nahezu jedem Baugrundstück möglich sind Viehhaltung, Beherbergung, Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, Gebäude oder Ausbau mit mehr als zwei Wohnungen
23 bis 27	Die Bauflächendarstellungen, bei der die mögliche und erwünschte Nutzung nach BauNVO allgemein zulässig ist.

Aus der genannten Aufnahme ergibt sich für die einzelnen Straßen folgende Beurteilung:

#### Friedensstraße

An der Friedensstraße liegt das alte Bauerndorf des Rundlings mit Pastorat und Schule. Die Grundstücke sind groß, es gibt viele Wirtschaftsgebäude bzw. hat solche gegeben. Die Größe der Grundstücke wäre auch geeignet für die Errichtung neuer Wirtschaftsgebäude.

Vorhanden sind:

- Pastorat
- ehemalige Schule
- Forsthof
- 2 Großviehhalter
- auf 11 von 21 Grundstücken wird Kleinvieh gehalten

#### Lindenstraße

Die Lindenstraße ist gleichzeitig Durchgangsstraße der Gemeinde und überwiegend mit Häuslereien bebaut. Auf 15 von 32 Grundstücken wird Kleinvieh gehalten. Auf einem Grundstück werden von Frühjahr bis Herbst bis zu 150 Gänse, Enten und Hühner gehalten. Auf einem weiteren Grundstück befindet sich ein Imker sowie ein Taubenzüchter.

#### Bergstraße

Auch die Bergstraße ist ein Häuslerende.

#### Loosener Straße und Feldstraße

In der Loosener Straße werden auf zwei verschiedenen Grundstücken einige Schafe und Ziegen gehalten; in der Loosener Straße und der Feldstraße befindet sich je ein Großviehhalter.

Aus der aktuellen Bauflächenaufnahme ist ersichtlich, dass die Kleintierhaltung und auch in geringem Umfang die Haltung von Pferden oder Rindern zugenommen hat. Die Kleintierhaltung umfasst zur Zeit vorrangig Geflügel. Dabei sind stets Hühner, Gänse und meist auch Enten zwischen 10 und 20 Stück vorhanden, jeweils mit dazugehörigen Hähnen. Weniger

Weniger häufig sind Kaninchen anzufinden, vereinzelt Ziervogelvolieren oder mehr exotisches Geflügel wie Pfauen, verschiedene Fasanenarten, Perlhühner.

### 5.3.2 Bauflächendarstellung

Die bebauten und zu bebauenden Flächen werden als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Wegen der geringen Größe der bebauten Ortslage und der wenigen zusätzlichen Bauflächen ist die Darstellung unterschiedlicher Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht geeignet.

Wie aus den Spalten 23 und 24 der vorstehenden Bauflächenaufnahme entnommen werden kann, ergibt sich in der

#### Friedensstraße,

dass nach Grundstücksgröße, vorhandenen Gebäuden und Neubauten die möglichen und gewünschten Nutzungen zu 100 % auf einer gemischten Baufläche (M) möglich sind, auf einer Wohnbaufläche (W) dagegen nur zu 19 %. Eine Wohnbauflächendarstellung (W) würde eine bedeutende Nutzungseinschränkung darstellen.

#### Lindenstraße,

dass alle möglichen und erwünschten Nutzungen zu 100 % auf einer gemischten Baufläche möglich sind. Abschnittsweise könnte hier ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt werden. Das wird aber nicht für sinnvoll gehalten, da die Darstellung des Nutzungszieles der Gemeinde nur verkompliziert.

#### Bergstraße,

dass die möglichen und gewünschten Nutzungen der Grundstücke auf einer Wohnbaufläche nur auf zwei von zwanzig Grundstücken möglich wäre.

#### Loosener Straße und Feldstraße,

dass in der Loosener Straße und in der Feldstraße die möglichen und erwünschten Nutzungen zu 100 % auf gemischter Baufläche (M) möglich sind. Für eine große Zahl der Grundstücke wäre die mögliche und erwünschte Nutzung auch in einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) möglich. Auf die Darstellung kleinteiliger Bauflächen auf F-Planebene wurde jedoch verzichtet.

### 5.3.3. Entwicklungsziele und Arten der Nutzung

Leussow ist eine Gemeinde, die in der Vergangenheit stark durch die Landwirtschaft geprägt wurde. Die Aufteilung des Ortes nach "Bauernenden" und "Häuslerenden" ist noch heute zu erkennen. Die Dorfaufteilung ist Ausdruck der unterschiedlichen Bau- und Siedlungsepochen und ist traditionell gewachsen. Auf allen Grundstücken wurde immer in irgendeiner Form

- Landwirtschaft und Gartenbau betrieben,
- Vieh gehalten oder
- Handwerk betrieben.

Hieran will der Flächennutzungsplan anknüpfen. Auf gemischten Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit dazugehörigen Wohnungen
- Kleinsiedlungen
- Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Speisewirtschaften

- Beherbergungsgewerbe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung, Kirche Kultur, Sport
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ziel der Gemeinde ist es u.a., auf den großen Grundstücken der alten Hofstellen (Bauern, Büdner, Häusler) die Ansiedlung von Neueinrichter verschiedener landwirtschaftlicher Betriebsformen zu ermöglichen. Weiterhin sollen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Dienstleistungsbetriebe und andere gewerbliche Einrichtungen auch im Wege der Umnutzung leerstehender Wirtschaftsgebäude angesiedelt werden können. Dadurch sollen für den Erhalt der Gemeinde Leussow die Abwanderung der Bevölkerung gestoppt und Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch die Darstellung gemischter Bauflächen sollen einseitige Nutzungsstrukturen vermieden und ein lebendiges Gemeinschaftsleben durch ein gleichberechtigtes Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden.

Diese planerischen Vorstellungen lassen sich nicht realisieren mit der Ausweisung eines Klein Siedlungsgebietes (WS). Nach § 2 BauNVO wären nicht allgemein zulässig:

- Wohngebäude auch mit mehr als zwei Wohnungen
- überörtliche Einzelhandelsbetriebe
- überörtliche Speisewirtschaften
- Beherbergungsgewerbe
- sonstige Gewerbebetriebe
- ausnahmsweise nur Anlagen für Verwaltung, Kirche, Kultur, Sport.

Auch die Darstellung Allgemeiner Wohngebiete (WA) vermag die Vorstellungen der Gemeinde nicht wiederzugeben. Nicht zulässig wären:

- landwirtschaftliche Betriebsformen,
- Beherbergungsgewerbe, Speisewirtschaften, Läden und Handwerksbetriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen

Um die planerischen Vorstellungen der Gemeinde zu verwirklichen, kommt es gerade auf die Zulässigkeit dieser Nutzungen an. Neben gewerblichen Einrichtungen sollen auch landwirtschaftliche Betriebsformen innerhalb der geschlossenen Ortslage angesiedelt werden können. Darunter zu verstehen wären Neueinrichter oder auch andere neuere Formen landwirtschaftlicher Betriebe, die von den Erben der Hofstellen oder Käufern der Hofstellen betrieben werden wie:

- Nebenerwerbsbetriebe mit Großviehhaltung in kleinerer Stückzahl
- Kleinsiedlungen
- kleinere Reiterhöfe
- Privattierhalter von kleinerer Stückzahl Rinder, Pferde, Schafe, Schweine u.a.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, denkbare, gewünschte und mögliche Nutzungen, wie z.B.

- Beherbergung
- Landwirtschaft und Gartenbau (in unterschiedlichen Formen)
- Viehhaltung (in unterschiedlichen Formen)
- Wohnen
- Handwerk und Gewerbe

auf die bereits bebauten Flächen zu verteilen, d.h. dafür besondere Ortsteile zu schaffen. Wer auf seinem Grundstück z.B. Beherbergung einrichten will, der soll das überall in der Gemeinde können, wenn es nach Grundstücksgröße und anderen gesetzlichen Vorschriften möglich ist.

In Einzelfällen beabsichtigt die Gemeinde ggf. mit Hilfe von Bebauungsplänen und ähnlichen Planinstrumenten Bau- und Ansiedlungsrechte für Betriebe mit Arbeitsplätzen zu schaffen. Dem darf zuallererst der Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

Im Bereich der ehemaligen Schule besteht durch die Aufgabe des Schulbetriebes das Planungserfordernis mehrere Gebäude und umfangreichen Freiflächen einer neuen Zweckbestimmung zuzuführen. Derzeit berät und diskutiert die Gemeinde über mehrere Varianten, dazu gehören die Umgestaltung zu einem Schullandheim, der Umbau zu einem Objekt für betreutes Wohnen oder der Ausbau zu einem Objekt "Ferien im Haustierzoo". Für diesen Bereich hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Im Bereich der Teil-Abrundungssatzung entlang der Lindenstraße östlich der Kirche wurden Baugrundstücke verkauft.

#### 5.3.4. Neu ausgewiesene Bauflächen

Neu ausgewiesene gemischte Bauflächen liegen an vorhandenen ruhigen Nebenstraße oder ihren Verbindungen. Dadurch werden auch die Erschließungskosten minimiert. Dabei kommt den Gärten und Freiflächen innerhalb der Ortslage eine besondere Bedeutung zu. Sie bieten zahlreichen Arten der Pflanzen- und Tierwelt Lebensraum. Es kann daher nicht Ziel sein, die Bebauung innerhalb der Ortslage auf Kosten dieser Flächen so zu verdichten, dass das Dorf einen Stadtrandsiedlungsstruktur erhält.

Für die gemischten Bauflächen wurden folgende Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin übernommen:

1. Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Punkt 2 BauNVO

Für gemischte Bauflächen werden auf der Grundlage der VDI 2058, Ziffer 3.3.1 c) Immissionsrichtwerte "Außen" tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) gefordert. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die auf gemischten Bauflächen zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe dürfen die o.g. Richtwerte nicht überschreiten. Sie sind auf den Flächen im Zuge der präzisierenden Bauleitplanung so anzusiedeln, dass die Immissionen in Richtung zur Wohnbebauung hin abnehmen.

2. Spezielle Forderungen

Generell ist sicherzustellen, dass durch alle bestehenden sowie hinzukommenden Gewerbebetriebe keine Überschreitungen der vorgegebenen Richtwerte hervorgerufen werden können. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Belästigungen durch weitere Emissionen (Abgase, Staub u.a.m.) erfolgen können. Für die Beheizung sind nur umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl u.a.) zuzulassen.

Zu der freien Strecke der L 04 dürfen (außerhalb der Ortsdurchfahrt) direkte Zufahrten und Anbindungen nicht angelegt werden. Für die verkehrliche Erschließung der dargestellten Plangebiete sind vorrangig vorhandene Straßen und Wege innerhalb der Ortsdurchfahrtgrenzen zu nutzen. Das Gleiche gilt auch für die K 40.

#### 5.4 Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen

In Leusow sind einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Diese sind zwei Fuhrunternehmen, eine Gastwirtschaft, eine Bäckerei, ein Elektriker, eine Fenster/Türen-Firma, eine Sägerei, ein Blumengeschäft und eine Tischlerei mit zusammen insgesamt ca. 16 Arbeitskräften.

Der überwiegende Teil der Erwerbstätigen der Gemeinde pendelt in die Kreisstadt Ludwigslust oder in umliegende Gemeinden (ca. 80 Personen).

Aufgabe des hier vorliegenden Flächennutzungsplanes ist es u.a. die Möglichkeiten der gewerblichen Entwicklung mit dem zugehörigen Wohnungsbau weiter voranzubringen. Dadurch können innerhalb der Gemeinde in begrenztem Umfang Arbeitsplätze geschaffen werden.

### 5.5 Tourismus und Naherholung

Laut RROP Westmecklenburg liegt Leussow im Fremdenverkehrsentwicklungsraum. Wegen der attraktiven und ruhigen Lage des Forstes Leussow westlich der Ortslage und der geringen Bevölkerungsdichte ist es vorstellbar, dass sich hier ein sanfter Tourismus entwickelt, zu dem z. B. gehören:

- ein ausreichendes Angebot der Gastronomie,
- Übernachtungsmöglichkeiten,
- ausgewiesene Wander- und Fahrrouten,
- Lehrpfade,
- Freiflächen(Sport, Spiel, Grill, Parken),
- Pferdehöfe oder – pensionen,
- Vereinsleben,
- aktive Kirche.

Auf diesem Gebiet sind erhebliche Investitionen erforderlich. Mit den planungsrechtlichen Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes sollen die erforderlichen Investitionen gefördert werden und ein umwelt- und sozialverträglicher Tourismus sich entwickeln können. Dazu ist im Flächennutzungsplan vorgesehen:

- Erhalt und Erweiterung privater und öffentlicher Grünflächen mit Hausgartengürtel um den alten Ortskern,
- Ausweisung von Mischgebieten als Bauland,
- Ausweisung einer großen Zahl von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die zum größten Teil aus der Biotopkartierung des Umweltamtes des Landkreises Ludwigslust übernommen wurden,
- Darstellung von ca. 18 km Wanderwegen auf vorhandenen Wegen oder auf alten ausgewiesenen Wegeflurstücken, die zur Zeit überackert sind. Zusätzlich wurde parallel zu der von Westen nach Osten führenden ortsquere Straße (K40 und L 04) ein Wanderweg eingetragen. Auf welcher Seite der Landes- bzw. Kreisstraße der Wanderweg realisiert wird und in welchem vorteilhaften Abstand, muss bei der konkreten Planung festgelegt werden.
- Gewässerschutzstreifen für den westlich der Ortslage verlaufenden Moorgraben, den Ludwigsluster Kanal und die Rognitz.

Als störend für jede positive Entwicklung der Gemarkung wirkt sich die Nähe zum Truppenübungsplatz Lübtheen aus. Auch die Bevölkerung, vor allem die Gewerbetreibenden haben diesen Zustand schon öffentlich beklagt. Der Gefechts- und Hubschrauberlärm könnte negative Auswirkungen sowohl für den Fremdenverkehr als auch das Wohnen haben.

### 5.6 Gemeinbedarfsanlagen

Derzeit hat Leussow kein eigenes Gemeindehaus. Nach der erfolgten Amterneubildung gehört die Gemeinde Leussow zum Amt Ludwigslust-Land.

In Leussow gab es eine Grundschule, an der etwa 80 Kinder aus Leussow und den umliegenden Gemeinden und Ortsteilen unterrichtet wurden. Der Schulestandort wurde 1995 aufgegeben.

In der Gemeinde gibt es die Möglichkeit, Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren im Kindergarten betreuen zu lassen. Zur Zeit werden 25 Plätze genutzt. Damit ist die Einrichtung ausgelastet.

Leussow hat eine neugotische Kirche, deren Pfarrstelle seit Ende 1993 wieder besetzt ist. Gottesdienste werden seitdem wieder regelmäßig durchgeführt. Der Kirchenchor wurde neu gegründet und hat Mitglieder aus dem gesamten Kirchspiel.

Der Friedhof in Leussow befindet sich zum überwiegenden Teil auf Kirchenland. Er wird zur Zeit jedoch von der Gemeinde verwaltet und auch genutzt. Der dargestellte Friedhof ist Grabstelle für die Gemeinde Leussow mit dem Ortsteil Kavelmoor.

### 5.7 Landschaftspflege

Die Gemeinde Leussow mit dem Ortsteil Kavelmoor liegt am östlichen Rand der bewaldeten dünenreichen Hochfläche des Leussower Forstes und nordwestlich des ausgeräumten Tales der Rögnitz. Ein Nebental der Rögnitzniederung mit dem Moorgraben schneidet in die großen Ackerflächen ein.

Die Lage der Gemeinde inmitten der Griesen Gegend mit dem hierfür typischen mecklenburger Landschaftsbild und der geringen Bevölkerungsdichte eignet sich vorzüglich für einen umwelt- und sozialverträglichen Tourismus.

Durch die großflächige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der letzten Jahrzehnte wurde vieles zu Ungunsten des ursprünglichen Naturbildes der Landschaft verändert. Dazu gehört vor allem die Beseitigung der kleinteiligen Flächenstruktur mit einer Anzahl von Wegen, Wegrändern, Busch- und Baumgruppen, Hecken, vernässtem und extensiv genutztem Grünland. Es wird zu den zukünftigen Aufgaben gehören, durch kleinräumigere Nutzungen und vernetzende Strukturen diese nachteiligen Veränderungen der Nachkriegszeit zu korrigieren. Das dient nicht nur der Förderung und Wiederbelebung des Naturhaushaltes sondern auch der Steigerung der Attraktivität des Erholungsraumes.

Im Flächennutzungsplan sind biologisch-ökologisch wertvolle Lebensräume als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die zum größten Teil aus der Biotopkartierung für die Gemeinde Leussow vom Umweltamt des Kreises Ludwigslust übernommen wurden. Nordöstlich der Ortslage sind zwei einzelne Flächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die dem Ausgleich für vorzunehmende Eingriffe dienen sollen. Geeignet für solche Ausgleichsmaßnahmen ist auch die Herstellung von Grünzügen entlang der dargestellten Wanderwege (Linienelemente).

Besonders hingewiesen sei hier auf den naturnahen Verlauf des kleinen klaren Baches (Moorgraben) im Norden der Gemarkung, der von Schwarzerlen umsäumt ist und auf deren Böschung als Bewuchs Frauenfarn dominiert, auf das Wasserloch nördlich der Landstraße L 04 auf der Hälfte der Strecke zwischen Kavelmoor und Leussow, das durch seine Eingrünung mit einer dichten Gehölzbepflanzung nicht nur Wasservögeln sondern auch Nieder- und Rehwild Schutz bietet und auf die landschaftsprägenden gewässerbegleitenden Doppelbaumreihen, die auf den steilen Böschungen des vor mehr als zwei Jahrhunderten gebauten Ludwigsluster Kanals stehen.

Im Bereich des Sondergebietes Bund wurden ebenfalls umfangreiche biologisch-ökologisch wertvolle Flächen dargestellt. Dazu gehört ein großflächiges Trockenbiotop von ca. 100 ha sowie zwei kleineren mit je 20 ha und 2 ha, die vorwiegend mit Sandtrockenrasen besiedelt sind.

### 5.8 Grün- und Freiflächen

Neben Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den gemischten Bauflächen sind folgende Grünflächen ausgewiesen worden:

*Tabelle 5.8.1- Grünflächendarstellungen*

Flächennutzung	Größe (ha)		
	vorhanden	geplant	gesamt
Hausgärten	9,1	3,9	13,0
Grünflächen, öffentlich	0,2	0,6	0,8
Friedhof	1,6	-	1,6
Sport- und Spielplatz	0,2	-	0,2
gesamt	11,1	4,5	15,6

Leussow ist wie andere Gemeinden in diesem Gebiet durch seine großen Hausgärten gekennzeichnet. Auch diese sind ortsbildprägend und daher als besondere Grünflächen ausgewiesen, um so in diesem Bereich eine unmäßige hintere Bebauung zu verhindern.

Weiter gehört zu den Grünflächen eine Fläche für Sport und Spiel hinter der ehemaligen Schule. Der Sportplatz ist gut einzugrünen und so gegen die umliegende Bebauung abzusichern. Die Gemeindevertretung ist der Auffassung, dass dieser Sport- und Spielplatz in das Dorfzentrum gehört und ausgehende Störungen hingenommen werden können.

### 6. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle ist die Gesamtflächenbilanz der Gemeinde Leussow zusammengestellt, die auch die vorhandenen und geplanten Bauflächen enthält.

Tabelle 6 - Flächenbilanz

Flächennutzung	§	Größe (ha)			
		vorhanden	geplant	gesamt	v.H.
gemischte Baufläche (M)	1(1)2 BauNVO	21,3	2,3	23,6	1,2
Flachen für den Gemeinbedarf	5(2)2 BauGB	0,1	-	0,1	
Sondergebiet - Bund	11 BauNVO	677,2	-	677,2	33,5
Grünflächen	5(2)5 BauGB	11,1	4,5	15,6	0,8
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5(2)10 BauGB	-	6,7	6,7	0,3
Wald	5(2)9b BauGB	595,9	-	595,9	29,4
Fläche für die Landwirtschaft	5(2)9a BauGB	718,4	-13,5	704,9	34,8
Gesamt		2.024,0	0,0	2.024,0	100,0
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5(2)10 BauGB				
- Sukzession im Wald			12,6	12,6	
- Sukzession in landw. Flachen			1,7	1,7	
- Sukzession im SO - Bund			138,0	138,0	

## 7. Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung legt hiermit den Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Leussow vor, der nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 16. Januar 1995 ausgelegt worden ist. Er dient der Ordnung der Flächennutzung in diesem Bereich, um so die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den Bau von Wohngebäuden u.a. zu entwickeln. Wesentliches Planungsziel war und ist es, den dörflichen Charakter der Ortslage zu erhalten und das Landschaftsbild und den Naturhaushalt möglichst nicht zu zerstören, sondern eher zu verbessern.

Aufgrund der Versagung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das ehemalige Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt am 15. Juni 1998 und den Hinweisen des Verwaltungsgerichtes Schwerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 21. Dezember 1999 wurde der Erläuterungsbericht überarbeitet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Planteil A und B in der Fassung vom 07. November 1995 und der Erläuterungsbericht vom September 2000 wurden durch die Gemeindevertretung Leussow am 30. November 2000 erneut beschlossen. Der Flächennutzungsplan und der Erläuterungsbericht werden dem Ministerium für Arbeit und Bau zur Genehmigung vorgelegt.

Dezember 2000

