

Prof. Dr. Helmut Klüter  
Institut für Geographie und Geologie  
Universität Greifswald

# **Optionen für den Standort Lubmin aus der Sicht der Wirtschafts- und Sozialgeographie**

Vortrag auf der Konferenz „Erneuerbare Energien als Impulsgeber für  
wirtschaftlichen Aufschwung in Mecklenburg-Vorpommern“

Greifswald, 2.11.2009

1. Rahmendaten, Lage
2. Bevölkerung
3. Beschäftigung und Wirtschaft
4. Freizeit und Tourismus
5. Finanzen
6. Mögliche Entwicklungspfade
7. Einige Handlungsempfehlungen



## Lubmin

2041 Einw. (2008)

13,87 km<sup>2</sup>

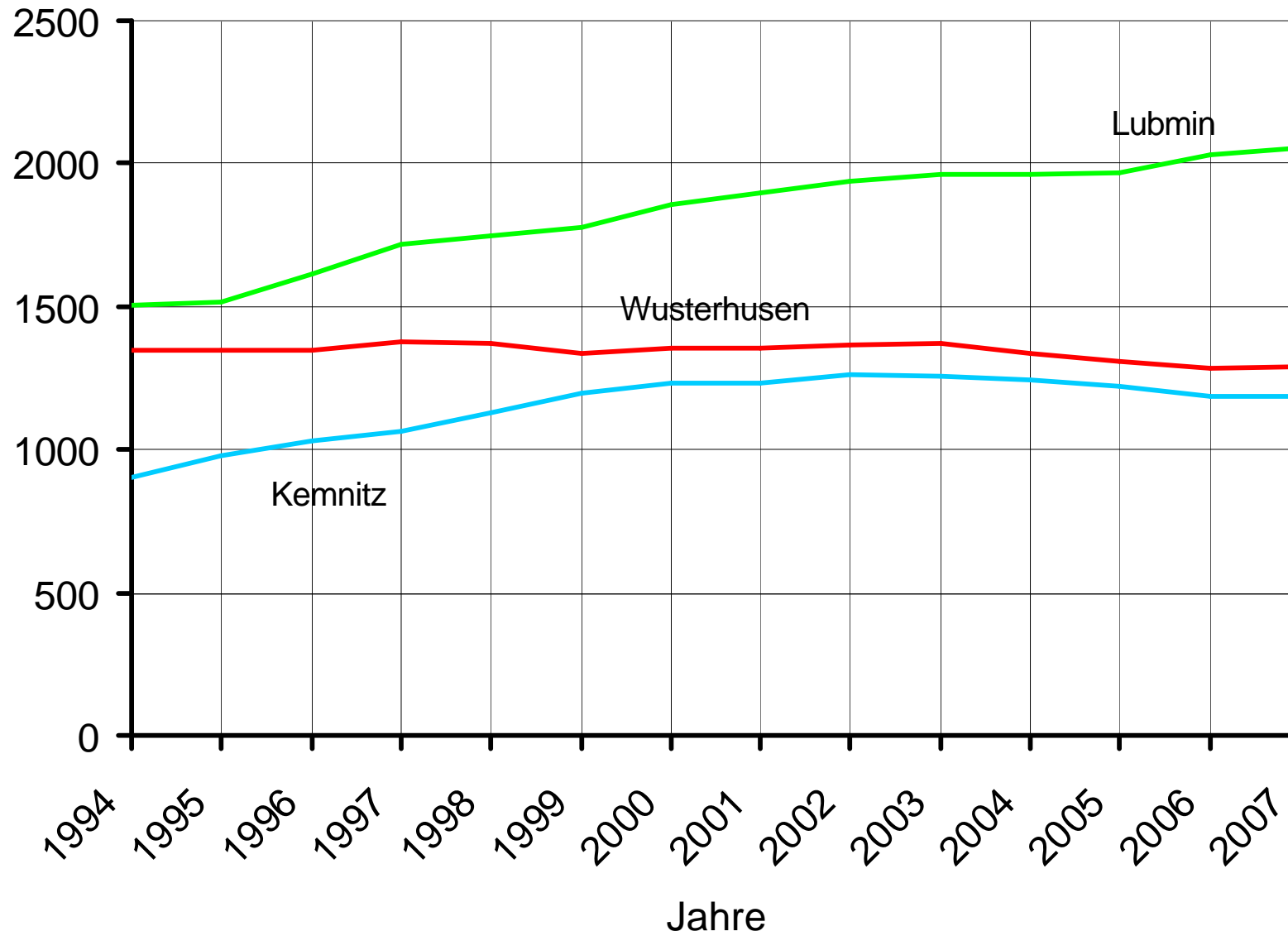
147 Einw./km<sup>2</sup>

Einziges  
vorpommersches  
Seebad, das auf dem  
Festland liegt und ohne  
Brücke erreichbar ist.

Einziges Seebad im  
Umland von Greifswald,  
der größten  
Wachstumsgemeinde in  
Vorpommern

# Einwohnerentwicklung in Lubmin, Wusterhusen und Kemnitz 1994 bis 2007

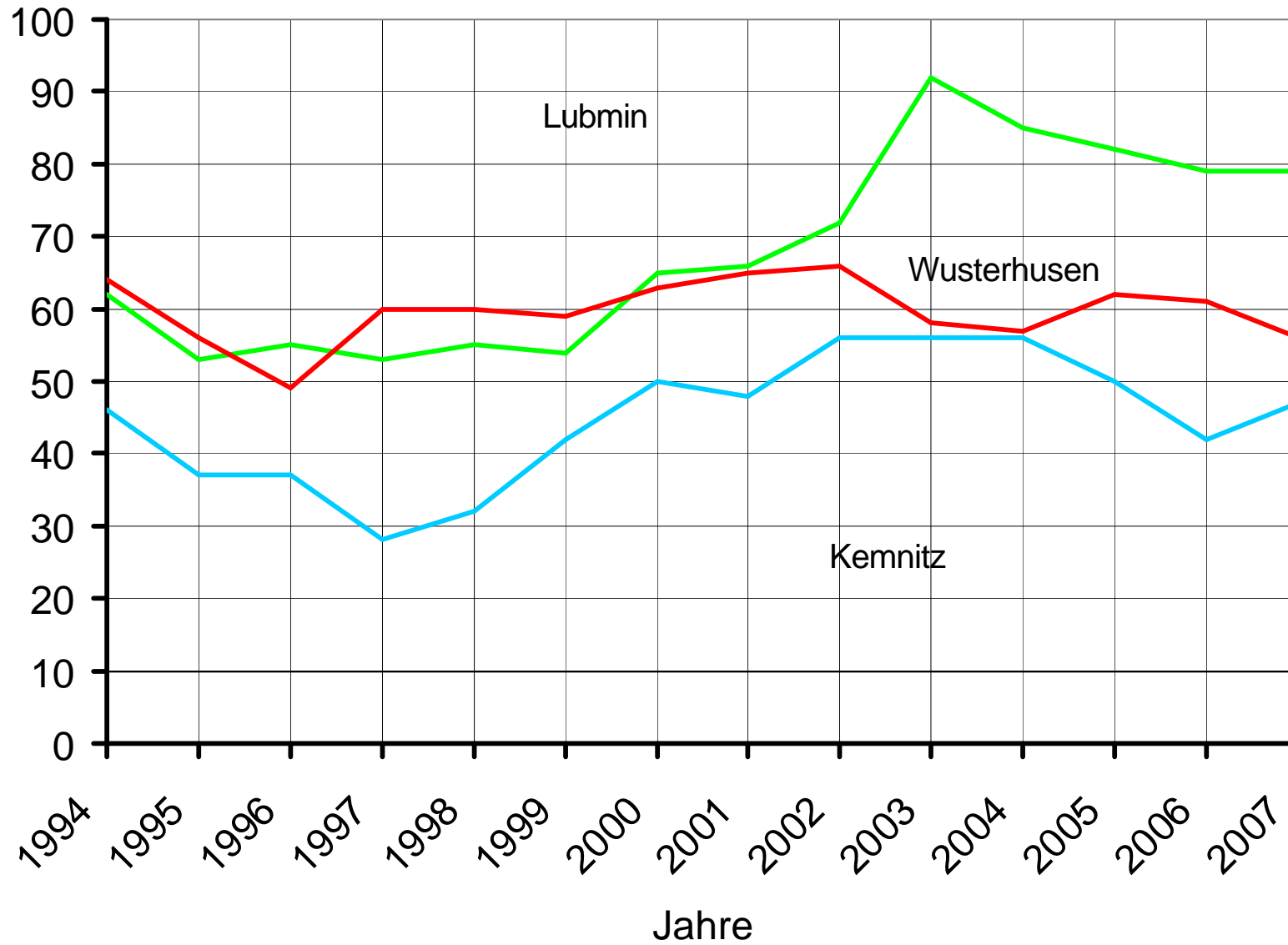
Personen



# Vergleich der Einwohnerentwicklung Lubmins mit Wusterhusen und Kemnitz

- Als einziger der drei Orte weist **Lubmin** eine stetig wachsende Einwohnerzahlen auf.
- **Wusterhusen**, das vor 2 Jahrzehnten fast so viele Einwohner wie Lubmin hatte, ist aufgrund stagnierender Einwohnerzahlen weit zurückgefallen.
- **Kemnitz**, das viel näher an Greifswald liegt, profitierte bis 2002 von der Suburbanisierung Greifswalds und stagniert seitdem ebenfalls.

Entwicklung der Anzahl der 0- bis 6-jährigen in Lubmin, Wusterhusen und  
Kemnitz 1994 bis 2007

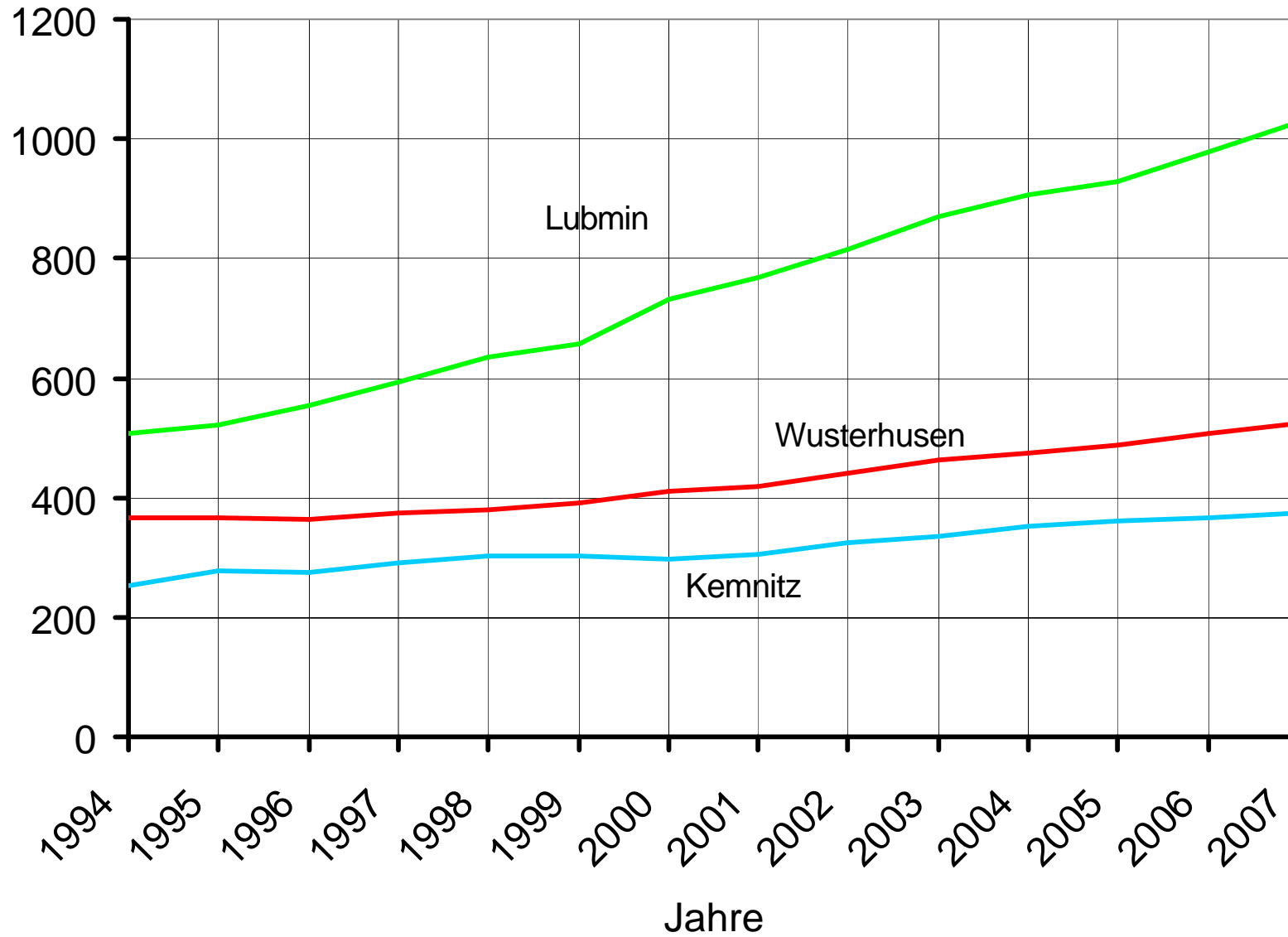


# Lubmin ist kinderreich

- Vor allem nach der 2000-Wende hat sich die Zahl der 0- bis 6-jährigen in Lubmin besser entwickelt als in Wusterhusen oder Kemnitz.
- Lubmin ist somit vor allem für Familien mit Kindern attraktiv. Der Strand und das Meer garantieren für diese Gruppe einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

# Entwicklung der Anzahl der Generation 50+ in Lubmin, Wusterhusen und Kemnitz 1994 bis 2007

Personen

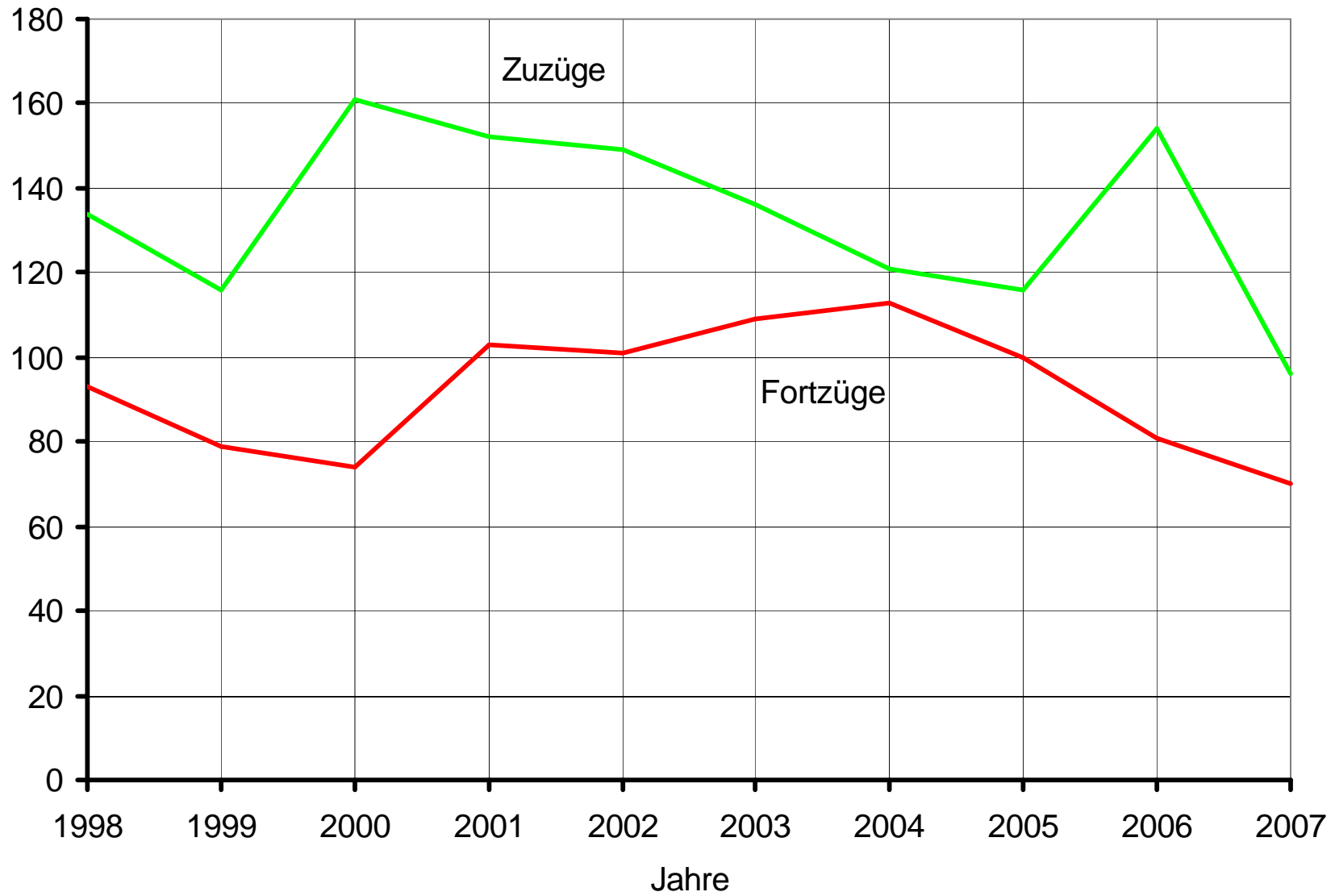


# Lubmin ist attraktiv für die Generation 50+

- In Lubmin hat sich die Zahl der Personen der Generation 50+ seit 1994 verdoppelt, während sie in Wusterhusen nur um ein Viertel und in Kemnitz noch weniger zugenommen hat.
- Der Wohnwert Lubmins für die Generation 50+ ist als sehr hoch einzustufen.
- Das Wachstum dieser Gruppe verläuft stetig. Die Hälfte der Bevölkerung gehört heute dieser Gruppe an.

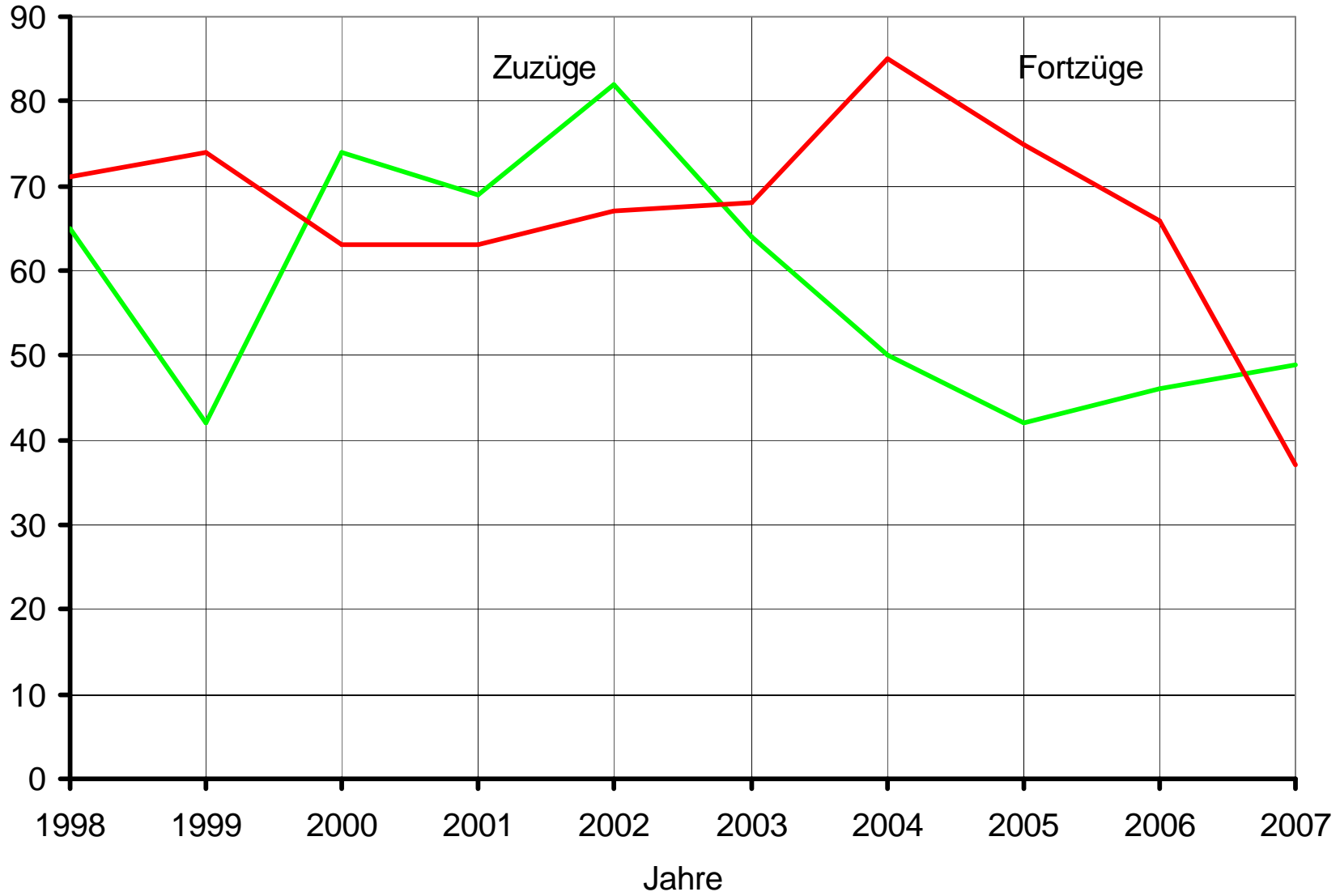
## Zu- und Fortzüge in Lubmin 1998 bis 2007 über die Gemeindegrenzen

Personen



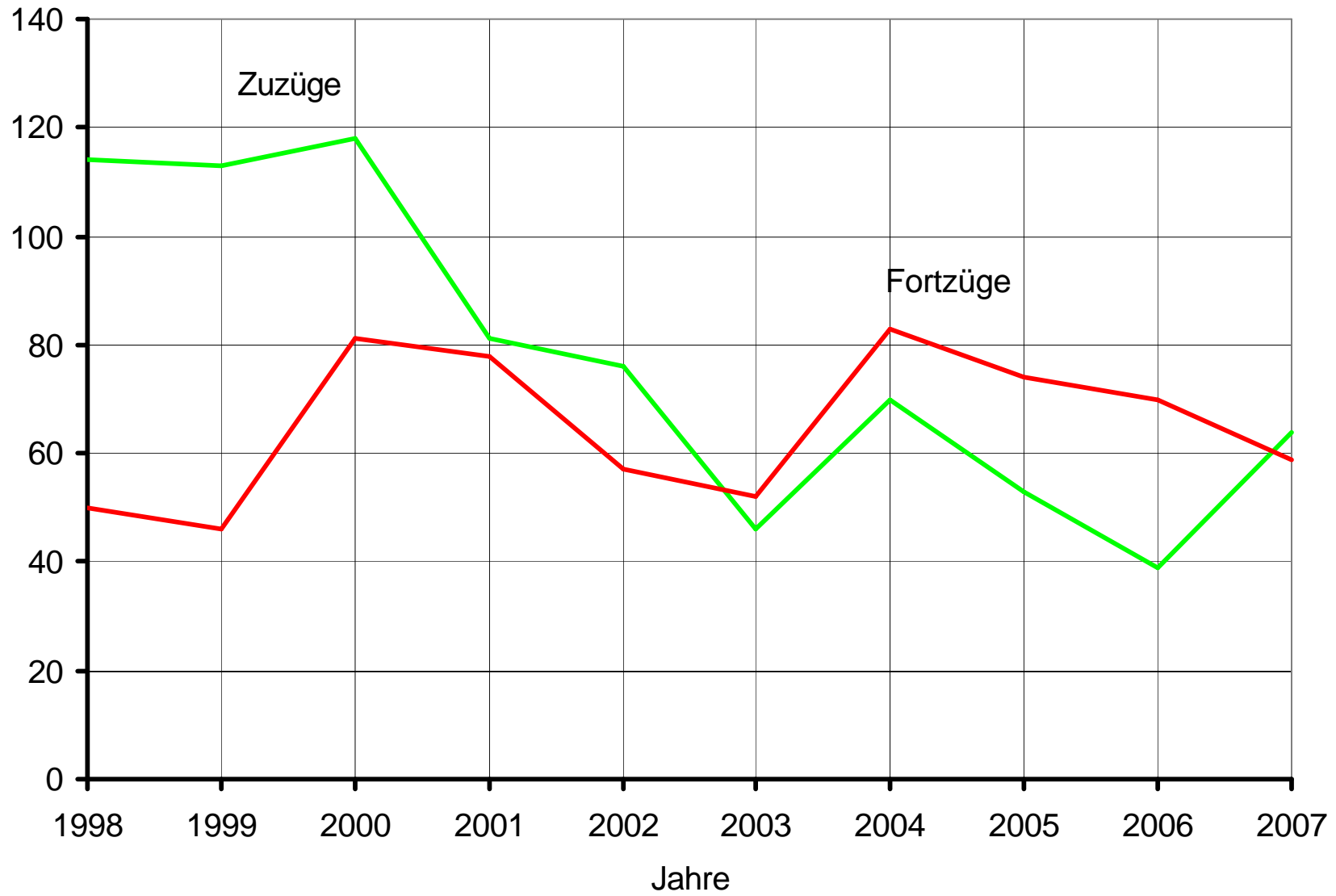
# Zu- und Fortzüge in Wusterhusen 1998 bis 2007 über die Gemeindegrenzen

Personen



# Zu- und Fortzüge in Kemnitz 1998 bis 2007 über die Gemeindegrenzen

Personen

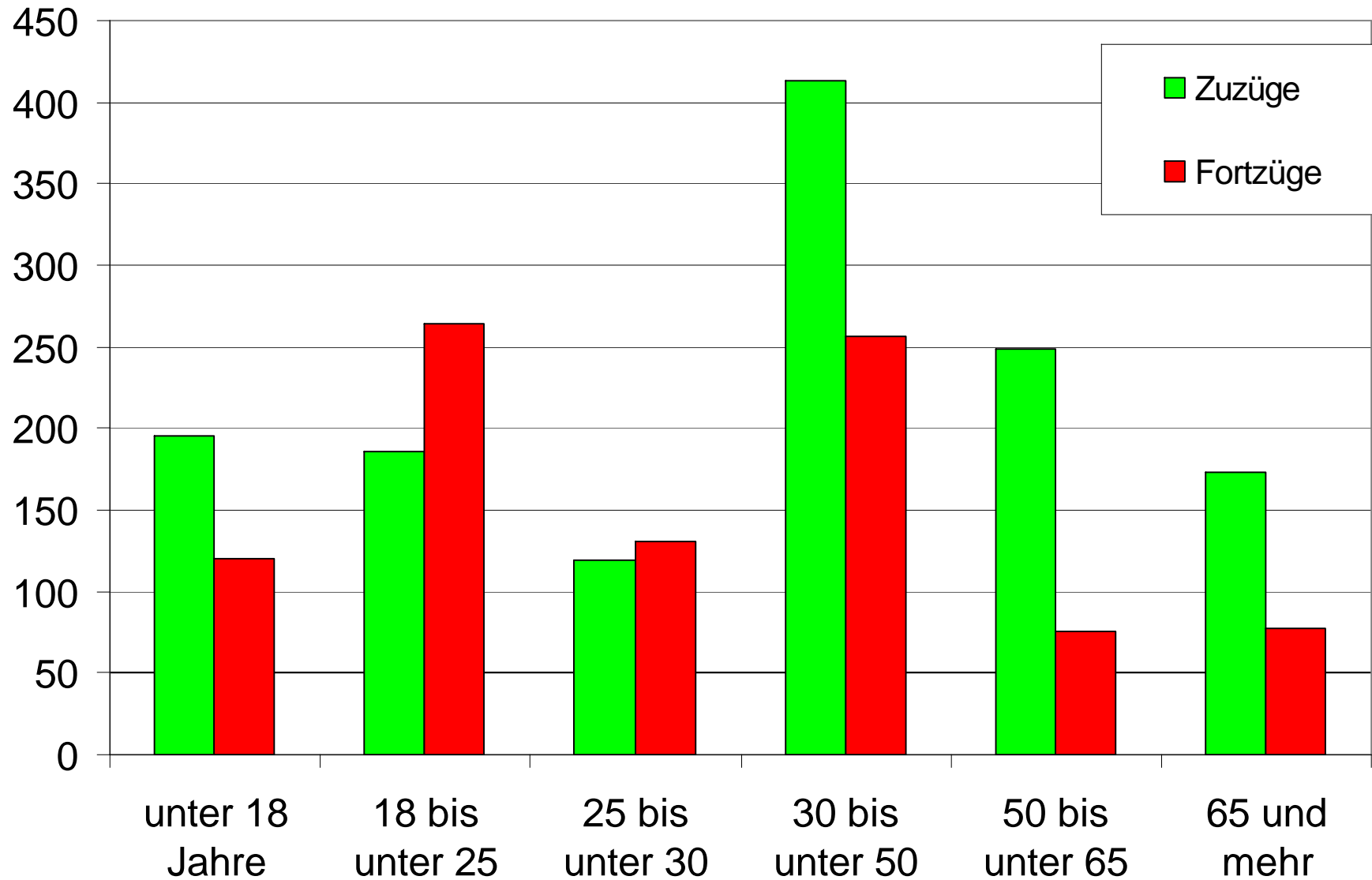


# Lubmin weist positive Wanderungssalden auf

- Von 1998 bis 2007 gab es in Lubmin über den gesamten Zeitraum hinweg mehr Zu- als Abwanderung.
- Im Ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommerns nimmt Lubmin damit eine äußerst seltene Sonderposition ein.
- In Wusterhusen und Kemnitz kam es mit dem Rückgang der Suburbanisierung nach 2000 zu negativen Wanderungssalden.

## Lubmin: Zuzüge und Fortzüge 1998 - 2007 nach Altersgruppen

Personen



## Altersstruktur in der Zu- und Abwanderung

- In den letzten 10 Jahren (1998 bis 2007) standen 1.335 Zuzügen 923 Fortzüge über die Gemeindegrenzen gegenüber.
- Bei den unter 18-jährigen gab es insgesamt einen positiven Saldo.
- In der Altersgruppe der 18- bis unter 30-jährigen gab es ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt mehr Ab- als Zuwanderung.
- In den älteren Gruppen überwiegt die Zuwanderung, wobei die 50- bis unter 65-jährigen mit 174 Personen den größten Zuwanderungsüberschuss aufweisen.

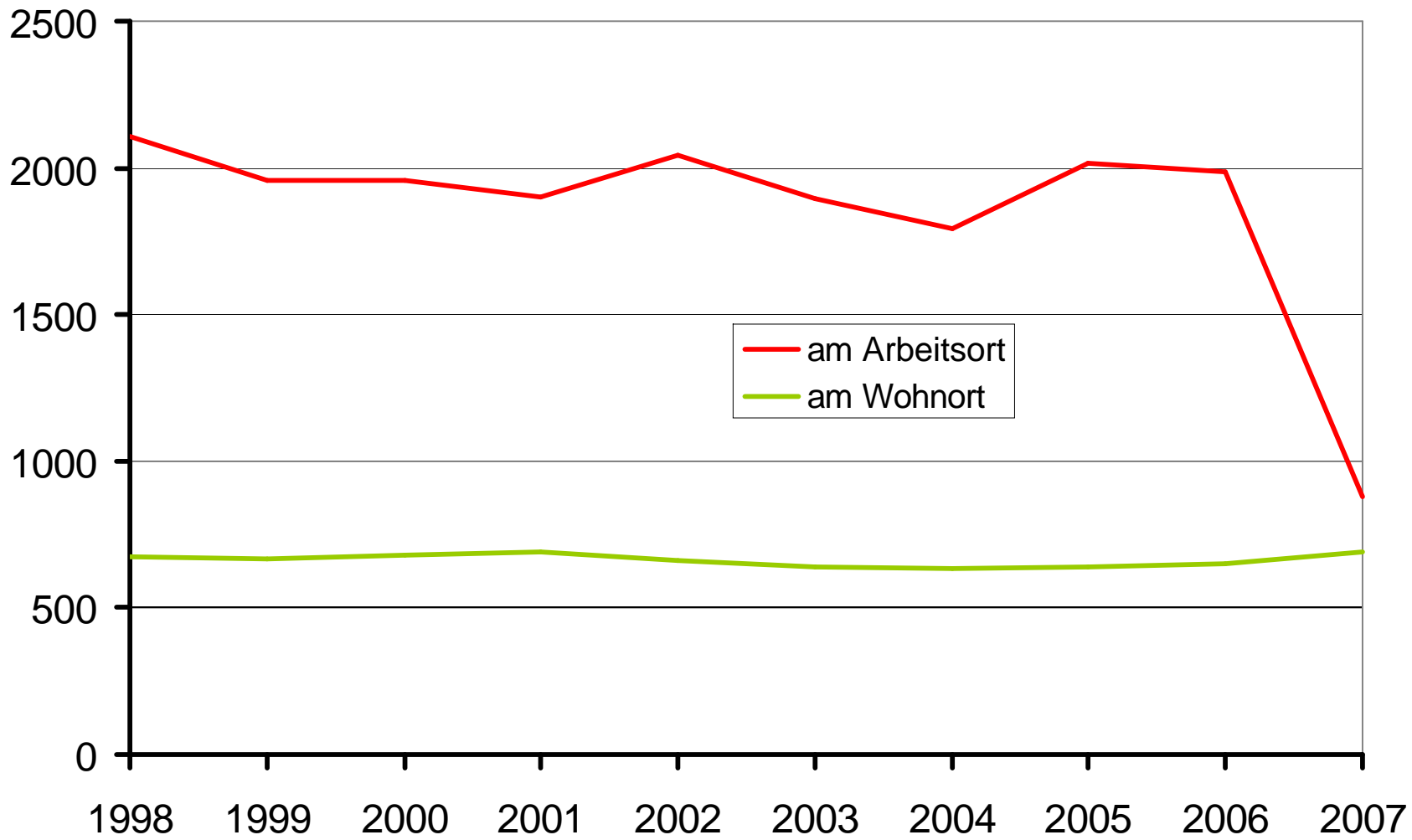
# Zusammenfassung

## Bevölkerungsentwicklung

- Lubmin ist es gelungen, seinen hohen Freizeitwert in einen hohen Wohnwert zu transformieren.
- Besonders attraktiv ist Lubmin für Familien mit Kindern und die Generation 50+.
- Diese Strukturen ähneln denen, die die Gemeinden am Bodensee und am Starnberger See zuerst in den 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts zeigten. Sie gehören heute zu den reichsten Regionen Deutschlands.
- Innerhalb der Stadtregion Greifswald + Umland hat Lubmin als besonderer Wohn- und Freizeitstandort keine Konkurrenz.

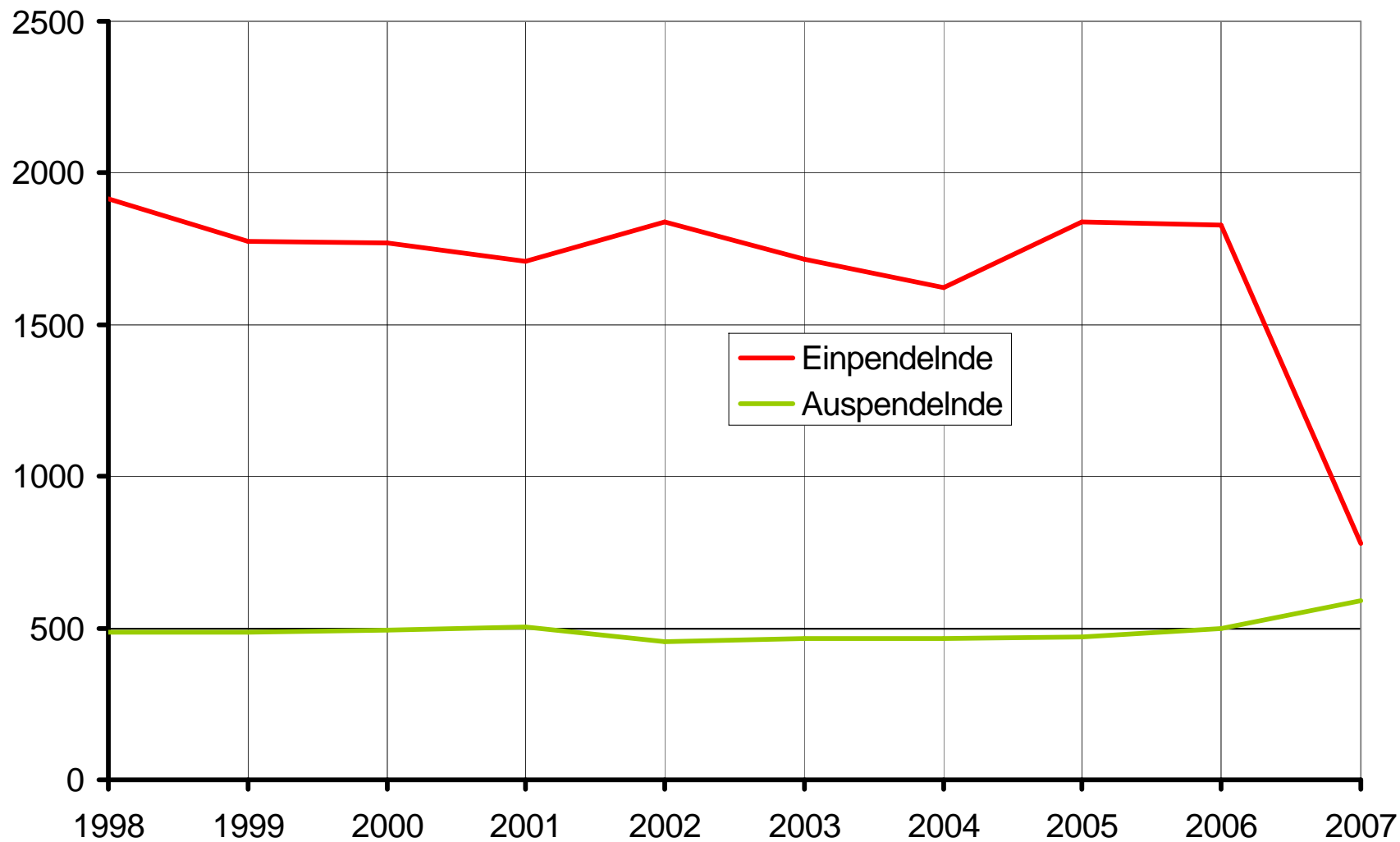
## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Lubmin 1998 bis 2007

Personen

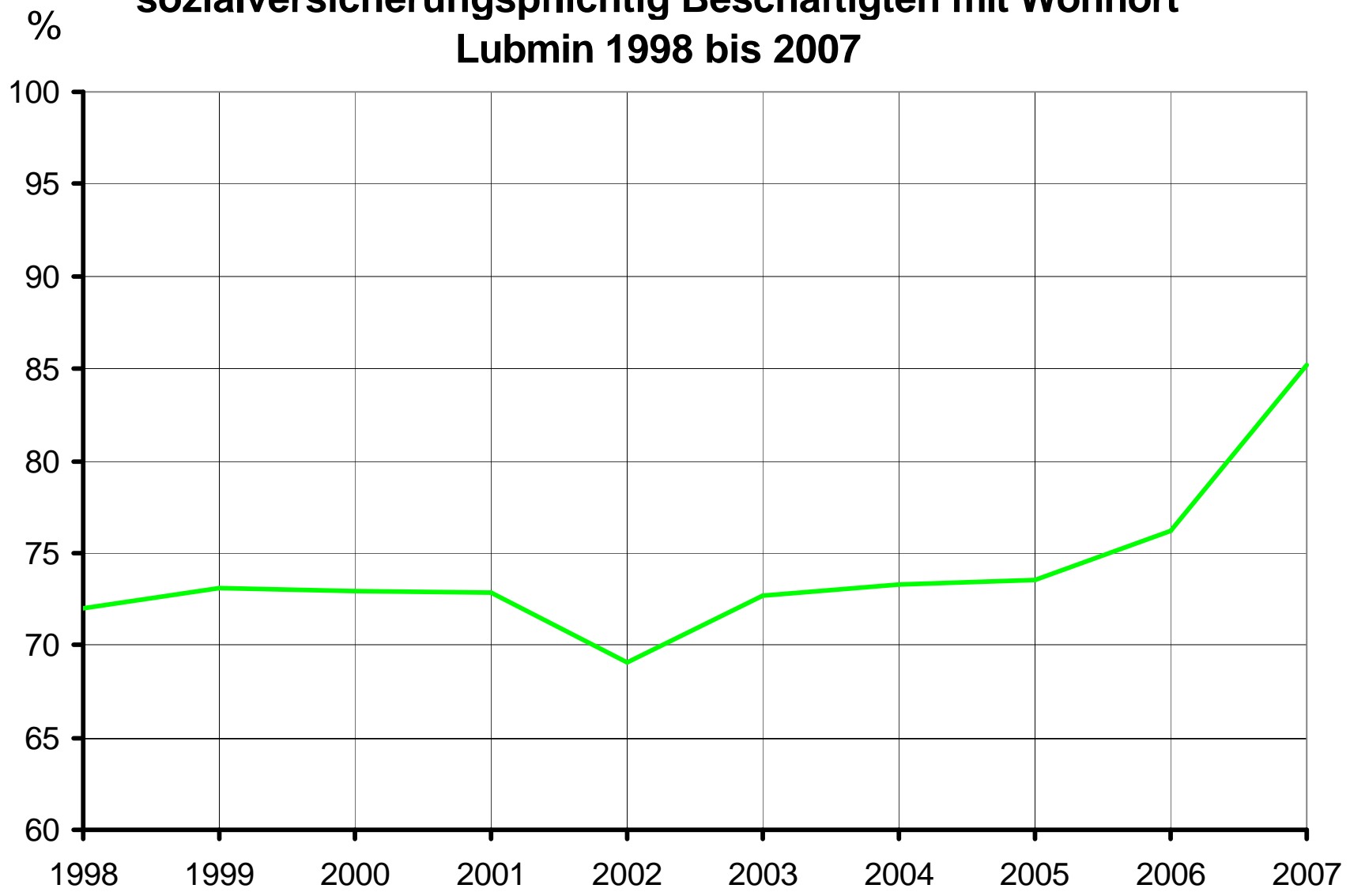


## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die von und nach Lubmin pendeln (1998 bis 2007)

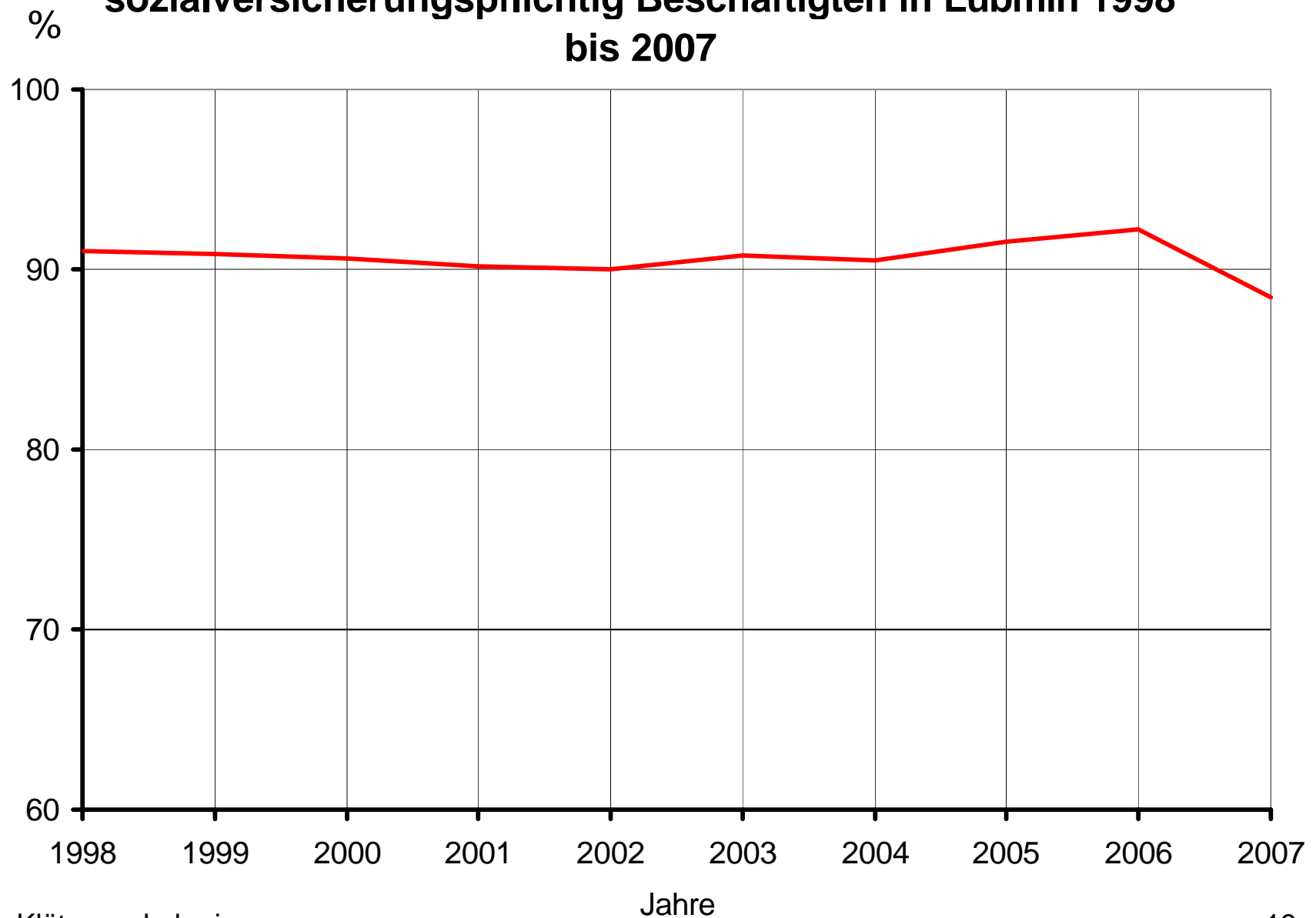
Personen



# Anteil der Auspendelnden von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Lubmin 1998 bis 2007



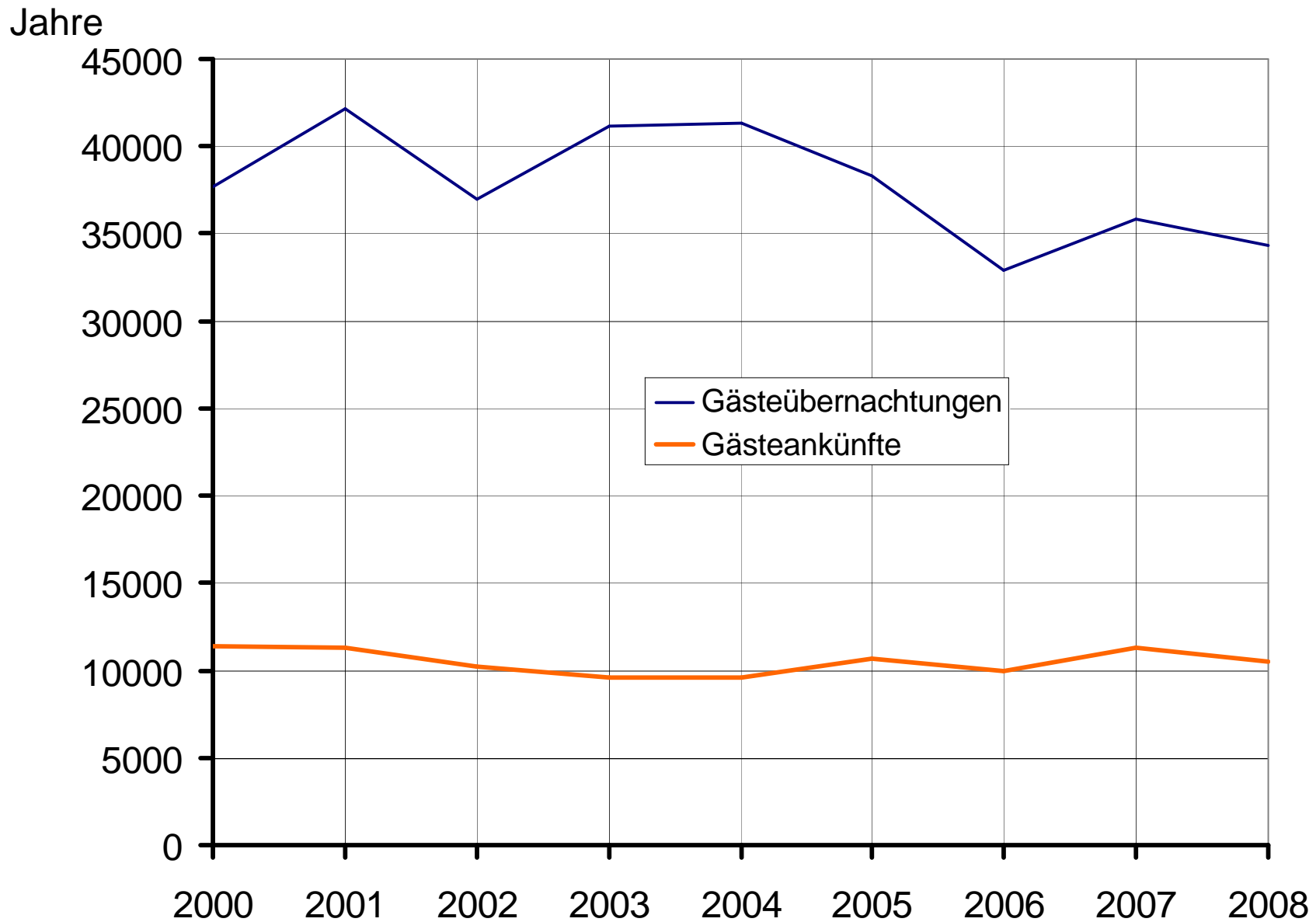
# Anteil der Einpendelnden an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Lubmin 1998 bis 2007



# Lubmin als Arbeitsort

- Menschen die in Lubmin wohnen, arbeiten überwiegend nicht am Ort.
- Die Zahl der Auspendelnden wächst, die der Einpendelnden sinkt.
- Menschen, die in Lubmin arbeiten, wohnen in der Regel nicht dort.
- Damit gehört Lubmin zu den Gemeinden, die am stärksten in die regionale Arbeitsteilung in Greifswald und seinem Umland eingebunden sind.

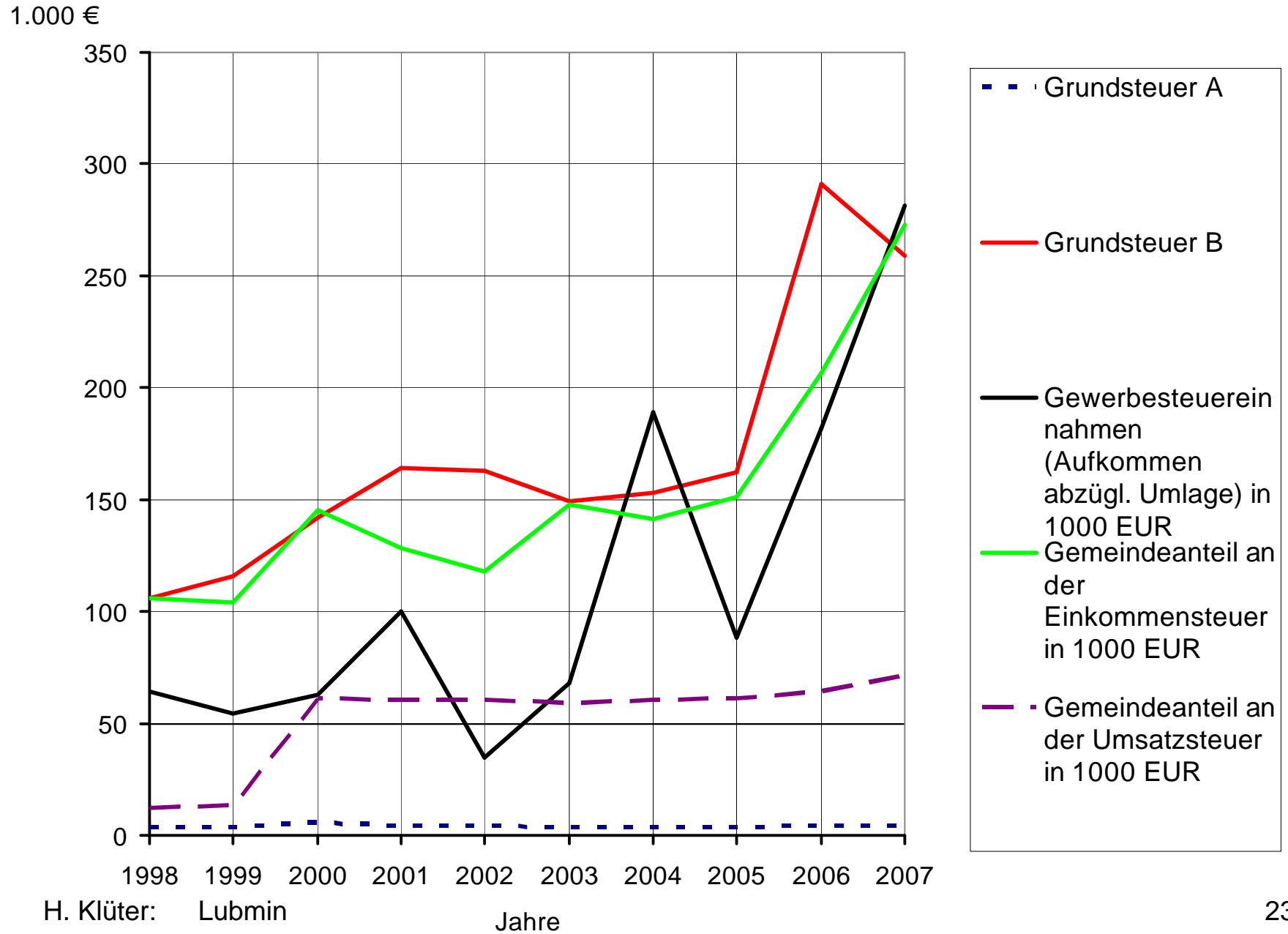
# Gästeankünfte und -übernachtungen in Lubmin 2000 bis 2008



# Lubmin als Tourismus- und Freizeitort

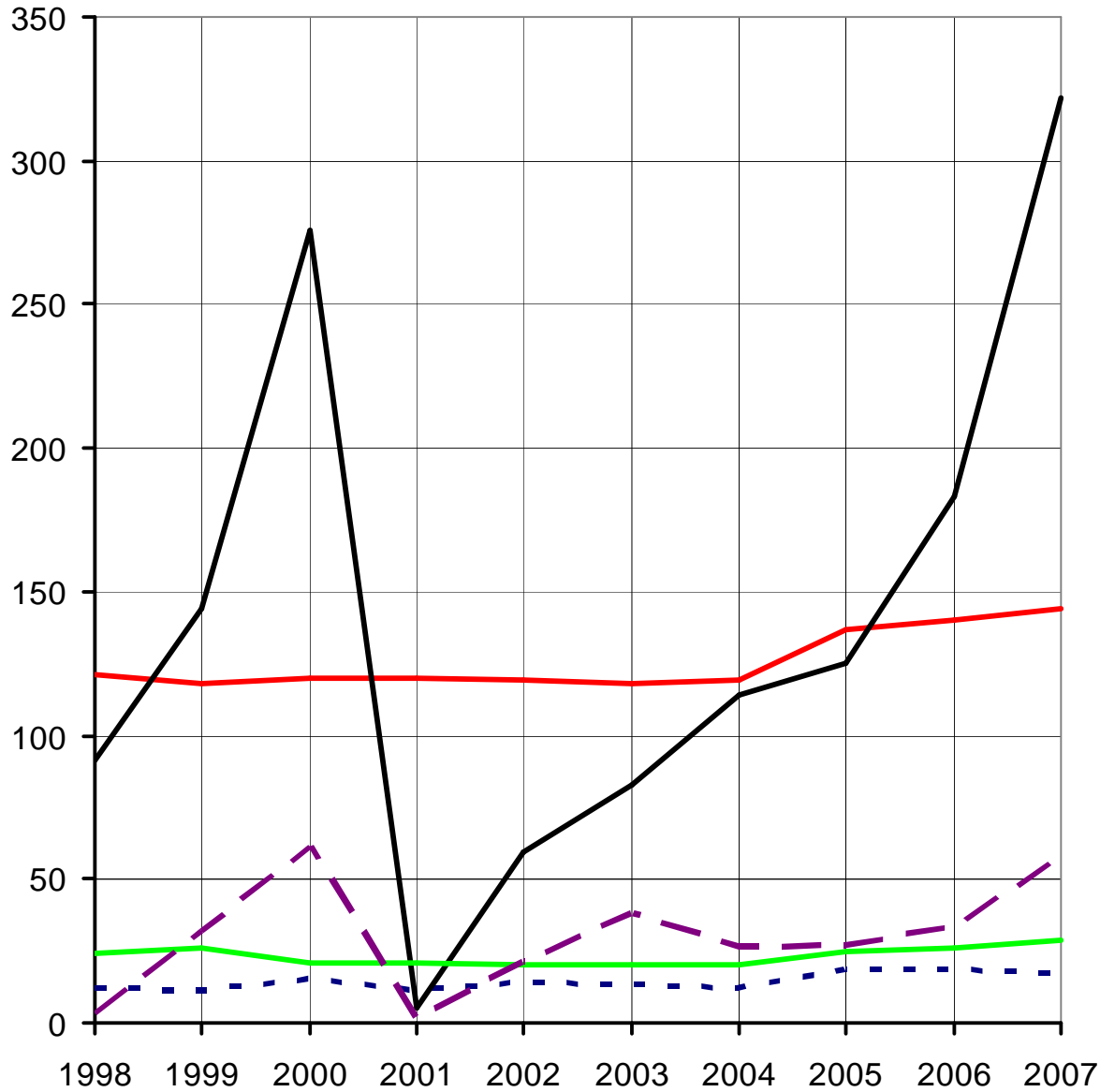
- Unter den Seebädern Mecklenburg-Vorpommerns hat Lubmin die niedrigsten Übernachtungszahlen (in Beherbergungsstätten mit mehr als 9 Betten). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass in Lubmin – anders als in den großen Seebädern auf den Inseln – keine großen Hotelunternehmen gibt. Der Anteil der kleinen Beherbergungsstätten mit weniger als 9 Betten ist entsprechend größer, wird aber in der Statistik nicht berücksichtigt.
- Lubmin ist der wichtigste Naherholungsort für Greifswald und sein Umland.
- Viele der früheren Erholungssuchenden und Touristen haben heute in Lubmin ihren Wohnsitz genommen.

## Entwicklung des Steueraufkommens der Gemeinde Lubmin 1998 bis 2007



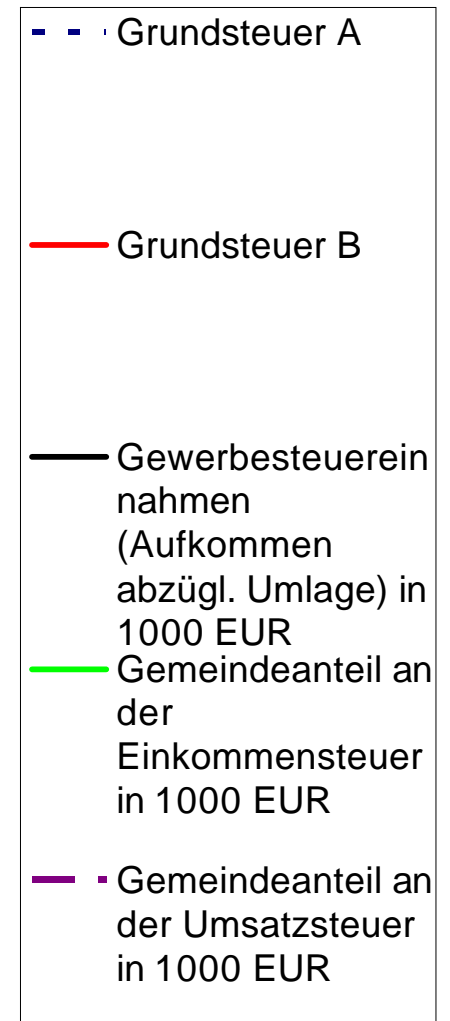
## Entwicklung des Steueraufkommens der Gemeinde Rubenow 1998 bis 2007

1.000 €



H. Klüter: Lubmin

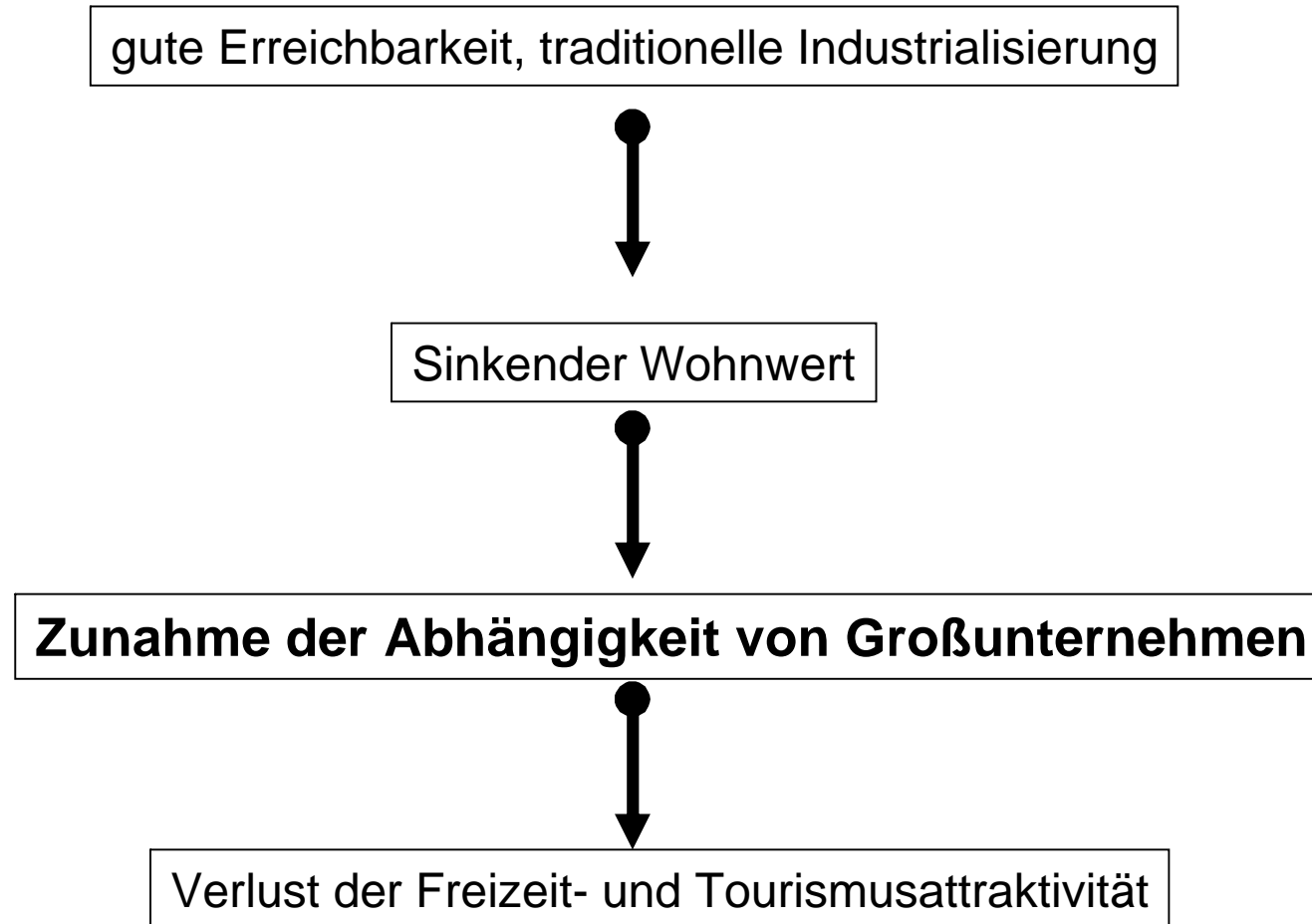
Jahre



# Gemeindefinanzen

- Die Einkünfte von Lubmin stehen auf 3 nahezu gleichgroßen Säulen:
  - + Grundsteuer B
  - + Gemeindeanteil an der Einkommensteuer
  - + Gewerbesteuer
- Die Gewerbesteuer ist aufgrund ihrer jährlichen Schwankungen die unsicherste Säule.
- Im Gegensatz dazu ist die Nachbargemeinde Rubenow fast vollständig vom Gewerbesteueraufkommen abhängig.
- Auch in Rubenow ist das Gewerbesteueraufkommen großen Schwankungen unterworfen.

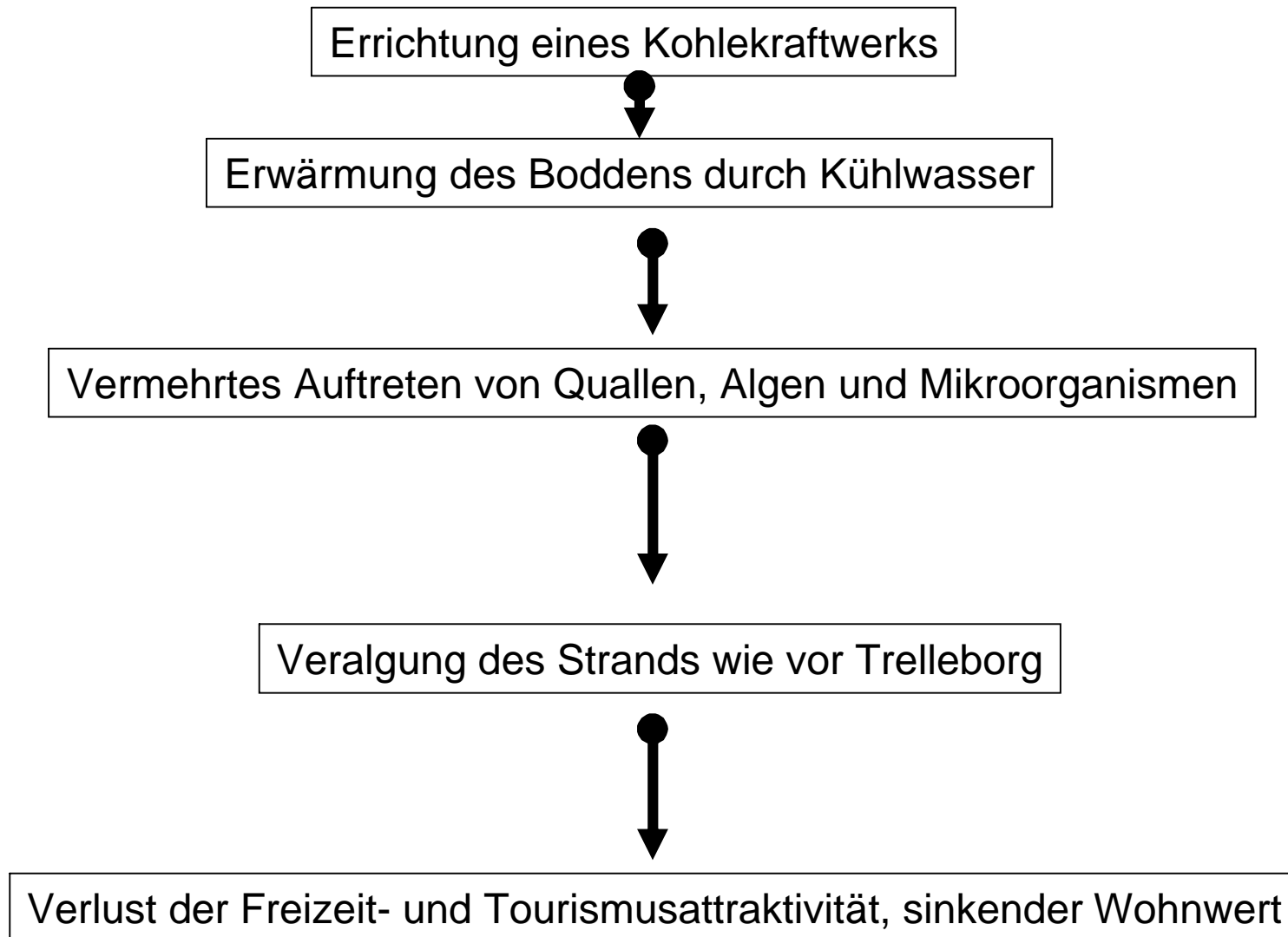
# Möglicher Entwicklungspfad 1



## Wirtschaftliche Risiken der traditionellen Industrialisierung

- In Westdeutschland sind mehrere Küstenstandorte diesen Weg gegangen, z. B. Brunsbüttel, Stadt, Nordenham.
- Zeitweise haben die Gemeinden hohe Gewerbesteuerereinnahmen gehabt – allerdings mit noch größeren Schwankungen als in Lubmin und Rubenow.
- Ausgabenseitig können jedoch keine großen Schwankungen zugelassen werden. Die teure Infrastruktur für die Industriebetriebe (Straßen, Versorgung, Entsorgung, Wasserwege) erfordert permanent hohe Erhaltungs- und Investitionsausgaben. Darauf hat die Industrie Anspruch. In Jahren mit niedrigem Gewerbesteueraufkommen müssen die Kommunen sich entsprechend verschulden.
- Wenn ein großer Umweltverschmutzer vor Ort ist, gibt es planerisch kaum Möglichkeiten, die Ansiedlung weiterer Verschmutzer zu verhindern. Auf diese Weise konzentrieren sich in den kleinen Küstenstandorten „Dirty industries“, d.h. schmutzige Industrien.
- Aufgrund der restriktiven Umweltgesetzgebung haben Dirty industries kaum Chancen, sich in großen Städten oder Ballungsräumen anzusiedeln – sofern sie nicht Bestandsschutz genießen. Die Großgewerbestandorte im Ländlichen Raum sind ihre einfachsten – weil billigsten - Neuinvestitionsstandorte.

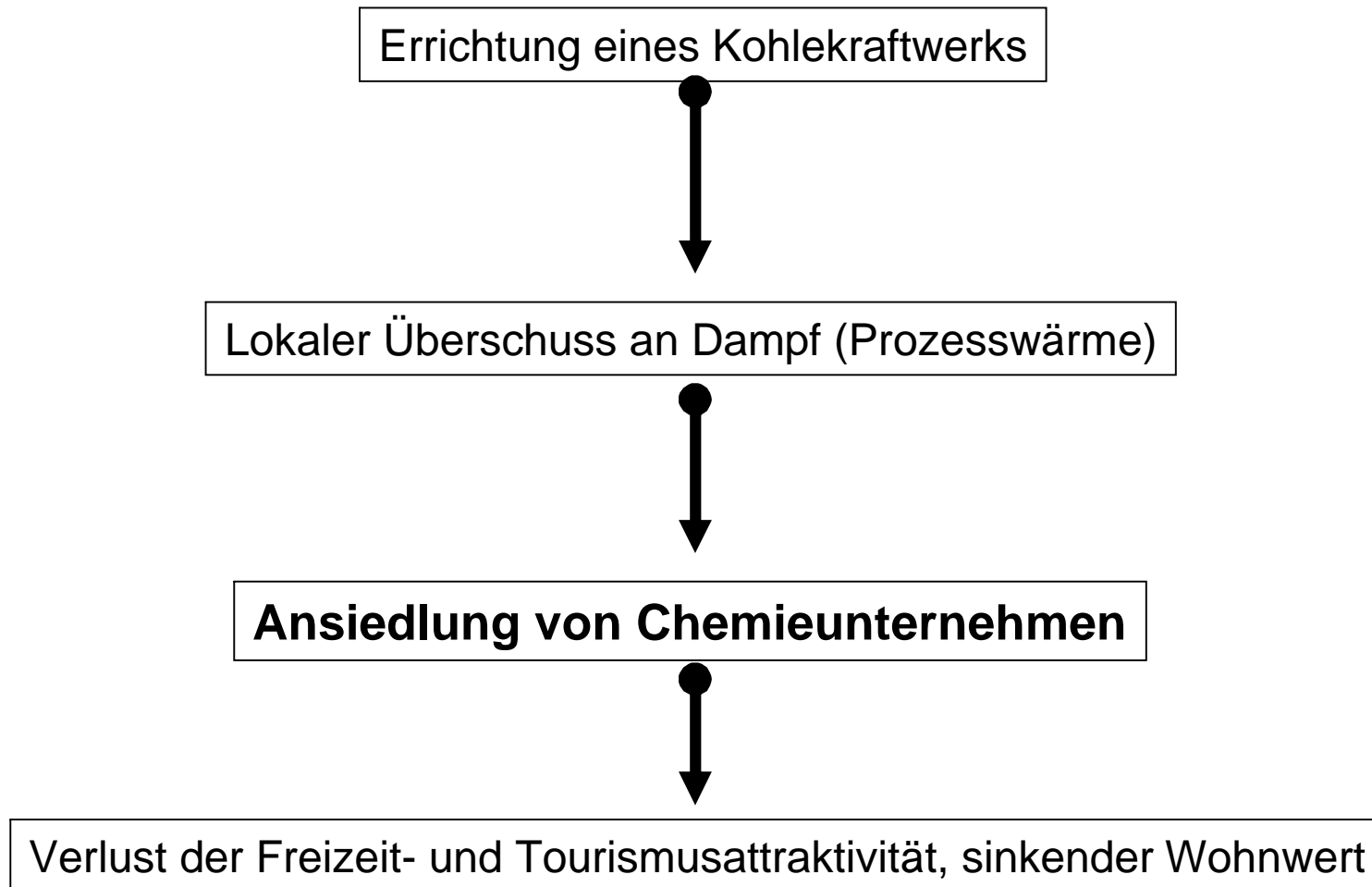
# Möglicher Entwicklungspfad 1, Beispiel a)



# Einige ökologische Risiken des Kohlekraftwerks

- Anders als in Rostock sollen keine Kühlanlagen und keine Kraft-Wärme-Kopplung gebaut werden.
- Der Bodden soll die Kühlung gewährleisten.
- Als Flachgewässer ist er ähnlicher Veralgung ausgesetzt, wie sie jetzt schon (bei geringerer Wassererwärmung als in Lubmin geplant) vor Trelleborg zu finden ist. Algen und Seegras sind dort so dicht, dass die Fährschiffe drin stecken bleiben, wenn sie von ihrer Planroute abweichen.
- Veralgung und Erwärmung werden dazu führen, dass andere Mikroorganismen und Quallen nicht erst im Spätsommer, sondern bereits früher – also in der Hauptsaison – vor Lubmin auftreten können.
- Allein die Geruchsemissionen der verfaulenden Pflanzenmassen am Strand haben in Trelleborg ausgereicht, den dortigen Standtourismus zum Erliegen zu bringen. Von einstigen „schwedischen Riviera“ ist heute nichts mehr zu sehen.

# Möglicher Entwicklungspfad 1, Beispiel b)

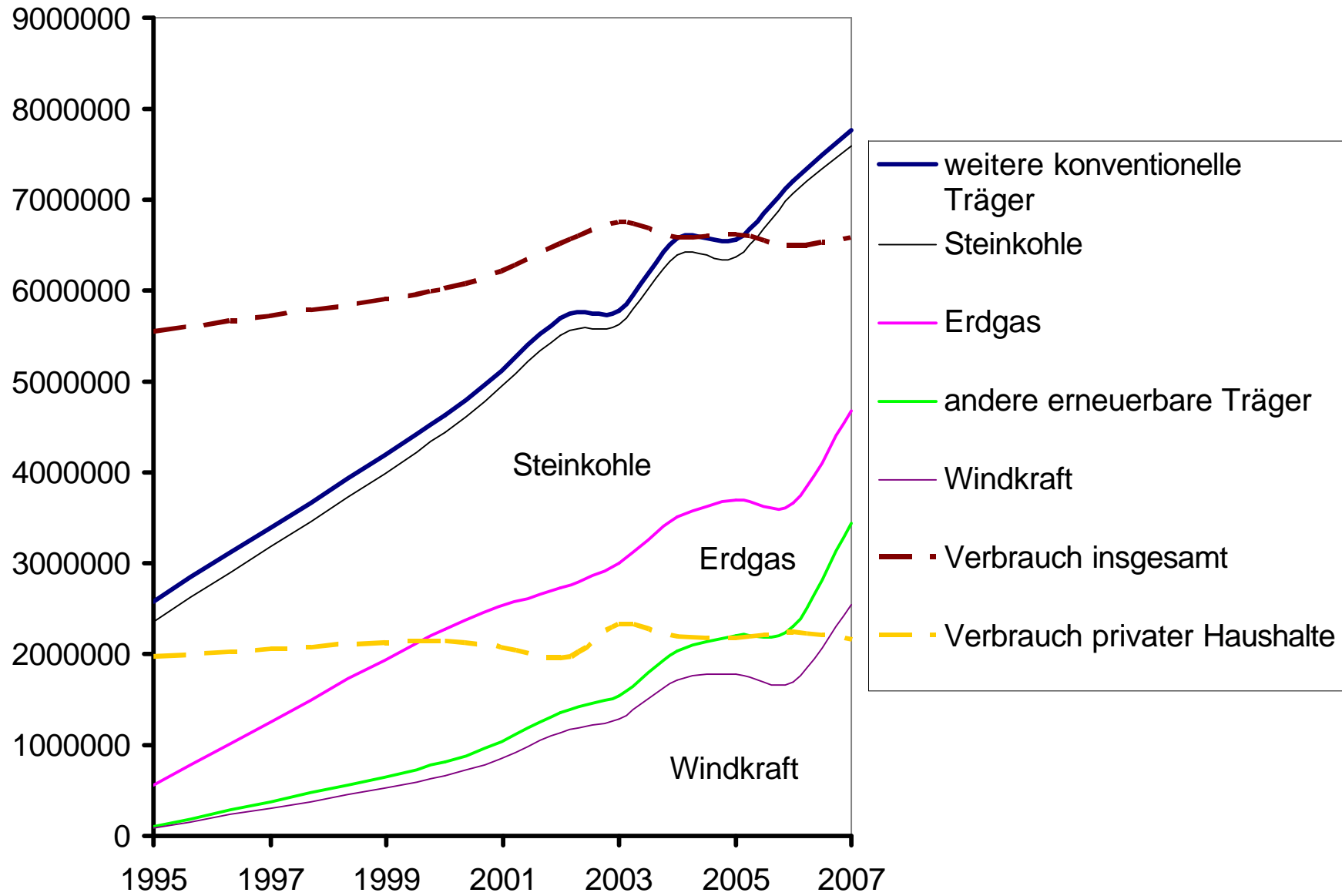


## Branchenspezifische Risiken des Kohlekraftwerks

- Das Kohlekraftwerk wird einen Überschuss an Dampf und Prozesswärme erzeugen.
- Dieser Überschuss erreicht solche Dimensionen, dass er zum Standortfaktor für weitere Industriebetriebe wird.
- In Brunsbüttel hat dies zur Ansiedlung von Chemie-Industrie geführt. Als die Umweltrisiken für einheimische Unternehmer zu groß wurden, hat man den Betrieb an einen südafrikanischen Konzern verkauft. Der kann – wenn die Umweltauflagen zu drastisch werden – damit drohen, die Produktion in Brunsbüttel zu schließen oder ins Ausland zu verlagern.

# Mecklenburg-Vorpommern: kumulierte Elektrizitätserzeugung und -verbrauch

MWh



H. Klüter: Lubmin

Jahre

# Energiebilanz: Kohlekraftwerk ist überflüssig

- Noch 1995 war der Energieverbrauch in Mecklenburg-Vorpommern doppelt so groß wie die Eigenerzeugung.
- Vor allem dank des Ausbaus der Windkraftanlagen konnte MV 2004 erstmals mehr Elektroenergie erzeugen, als es selbst produzierte.
- 2007 reichte allein der durch Windkraft erzeugte Strom rechnerisch aus, um die privaten Haushalte des Landes zu versorgen.
- 2007 ergab sich ein Versorgungsüberschuss von 18%. Ein zusätzliches Kohlekraftwerk würde den Überschuss schlagartig weiter vergrößern und die derzeit schon existierenden Ableitungsprobleme überschüssiger Elektrizität vergrößern – oder müsste über den größten Teil des Jahres mit gebremster Kapazität fahren.

# Regionalplanung: Selbstblockade

**Landes- und Regionalplanung:** Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für bestimmte Wirtschaftsbereiche überschneiden sich in den aktuellen Plänen häufig derart, dass die Raumplanung sich praktisch selbst neutralisiert.

Beispiele: In Lubmin liegt ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Das nördliche Gemeindegebiet einschließlich des Küstenwaldes ist Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Weiter östlich in Kröslin überschneiden sich die Vorranggebiete für Landwirtschaft und Tourismus.

Investoren und Kommunalverwaltung können anhand der Pläne nicht erkennen, welche Aktivität im Überschneidungsgebiet wirklich Vorrang haben soll.

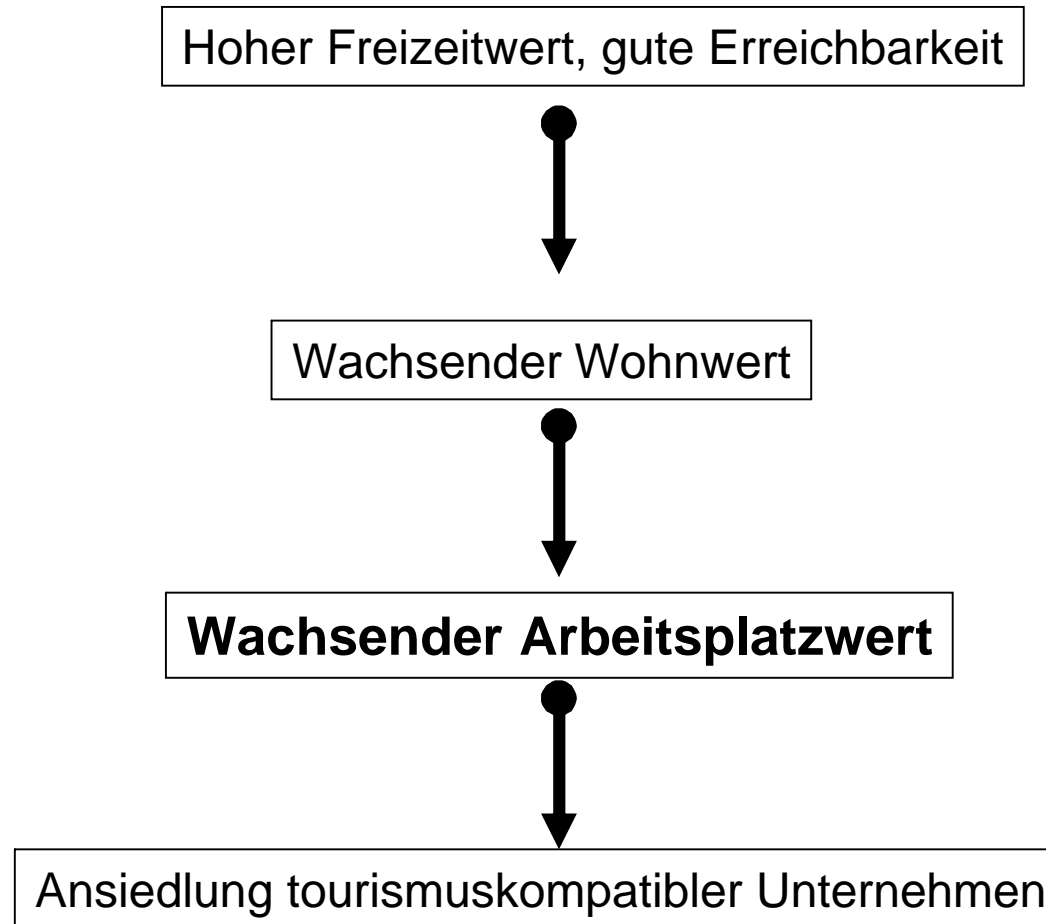
Die Regionalplanung kann nicht klärend eingreifen, weil sie sich durch die unsinnige Funktionsüberschneidung selbst blockiert.

Wäre die Planung eindeutig gewesen, hätten der DONG-Konzern und Bürgerinitiativen viel Geld und Energie sparen können.

# Ein neues Kohlekraftwerk in Lubmin

- gefährdet das komplizierte Ökosystem des Greifswalder Boddens,
- unterminiert die Grundlagen des jetzigen Lubminer Wachstums,
- ist angesichts der Elektroenergiebilanz von Mecklenburg-Vorpommern überflüssig; die Energieerzeugung ist seit 2005 größer als der Verbrauch.
- Mit den neuen Offshore-Windparks wird MVs Rolle als Energienettoexporteur weiter gestärkt.

# Möglicher Entwicklungspfad 2



## **Fortsetzung des bisherigen Wachstumspfad**

- Greifswald gehört zu den Standortregionen Mecklenburg-Vorpommerns, die sich positiv entwickeln.
- Die Erreichbarkeit von Greifswald und seinem Umland hat sich durch die Autobahn A20 erheblich verbessert.
- Lubmin hat in diesem Kontext Chancen zum Ausbau seiner Qualitäten als besonderer Freizeit- und Wohnort.
- Der hohe Wohnwert kann in einen hohen Arbeitsplatzwert transformiert werden:
  1. Viele Aktivitäten im Dienstleistungsbereich sind nicht mehr an zentrale Büros in Berlin, Hamburg, Rostock oder Greifswald gebunden, sondern an PCs, die auch zu Hause stehen können – z. B. in Lubmin.
  2. Hafen und Gewerbegebiet bieten sich als Stützpunkt für die Logistik der neuen Offshore-Windparks und die notwendige Schalttechnik an.

# Einige Handlungsempfehlungen 1

## **Landes- und Regionalplanung:**

- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dürfen einander nicht widersprechen bzw. nicht überschneiden.
- Vorbehaltsgebiete für den Tourismus müssen zu Vorbehaltsgebieten für Freizeit (der regionalen Bevölkerung) und Tourismus umdefiniert werden.
- In Vorbehaltsgebieten für Freizeit und Tourismus müssen Landwirtschaft sowie Industrie und Gewerbe mit der touristischen Nutzung vereinbar sein.

# Einige Handlungsempfehlungen 2

## **Kommunale Ebene:**

- Die Entwicklung Lubmins zu einem Tourismusort mit besonderer Wohn- und Freizeitfunktion für Greifswald und sein Umland sollte programmatisch festgeschrieben werden.
- Die derzeitige Gemeinde Lubmin ist als eigenständiger Entwicklungsträger zu klein. Nur eine große, starke Gemeinde ist in der Lage, Ansiedlungsprojekte von externen Großunternehmen genau zu untersuchen und in Hinblick auf die zukünftige Gemeindeentwicklung zu bewerten.
- Eine große Gemeinde könnte die Tourismus- und Freizeitinfrastruktur so ausbauen, dass der Wohnwert weiter erhöht und die Konkurrenzfähigkeit mit Usedom und Rügen verbessert wird.

# Zusammenfassung

- Lubmin hat sich im letzten Jahrzehnt als Wohn- und Freizeitstandort für Greifswald und sein Umland entwickelt. Damit konnte das Seebad Entwicklungsrückgänge in der Industrie kompensieren. Nach wie vor gilt allerdings, dass Lubminer ihren Arbeitsplatz andernorts finden, und dass im Gegenzug Menschen aus anderen Orten in Lubmin arbeiten. Lubmin ist damit sehr stark in die regionale Arbeitsteilung innerhalb der Stadtregion Greifswald eingebunden.
- Im Vergleich zu Wusterhusen und Kemnitz erscheint Lubmin besonders attraktiv für Familien mit Kindern und die Generation 50+. Insgesamt profitiert Lubmin damit von seinem hohen Freizeit- und Wohnwert. Es ist das einzige Seebad Vorpommerns, das auf dem Festland liegt und somit ohne Stau vor den Brücken erreichbar ist.
- Vor diesem Hintergrund macht es keinen Sinn, Lubmin in traditioneller Weise zu industrialisieren und damit tendenziell die gewonnenen Standortqualitäten zu zerstören. Die weitere Entwicklung sollte so erfolgen, dass der Wohn- und Freizeitwert erhalten bleibt. Die planerischen Voraussetzungen kann die Gemeinde nicht allein schultern. Landes- und Regionalplanung müssen ihre Raumkategorien endlich den Wachstumsbranchen und den regionalen Besonderheiten des Landes anpassen, so dass sie nicht mehr durch externe Fremdinteressen gefährdet werden können.

# Literatur:

- Energiestandort Lubmin – die zweite Chance. Wirtschaft und Markt extra 2008.
- Erneuerbare Energien – der Osten wird grün. Wirtschaft und Markt extra 2009.
- Heinz, M.: Entwicklungsstrategien für eine periphere Region - institutionale und informelle Kooperationen als Träger neuer Ansätze. Das Beispiel Vorpommern mit der Betonung der Stadt-Umland-Regionen Stralsund - Grimmen - Greifswald. (= Greifswalder Geographische Arbeiten, 35) Greifswald 2005.
- Klüter, H.; Heinz, M.; Hormann, K.; Röber, B.: Wirtschafts atlas Vorpommern und Mecklenburgische Seenplatte. Schwerin 2005.
- Klüter, H.: Stärken und Schwächen des Ländlichen Raumes in Mecklenburg-Vorpommern.  
In: KRÖGER, J.; ROLOFF, B. (eds.) Leben. Arbeiten und erholen im Ländlichen Raum. Landesweite Tagung , 14. Mai 2009, Schleswig-Holstein-Haus in Schwerin. Schwerin 2009. S. 12 – 24.
- Stuer, B.; Versteyl, L.-A. (reds.): Erörterungstermine zum Kohlekraftwerk Lubmin, 28.10. bis 26.11.2008. Niederschrift. Burgwedel, Münster 2009.