

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemeinde Blumenholz Landkreis Mecklenburg Strelitz



Auftraggeber:

Gemeinde Blumenholz
vertreten durch das
Amt Neustrelitz-Land
Marienstr.5
17235 Neustrelitz

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
Architekten . stadtplaner . beratende ingenieure

August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Postfach 400129
17022 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020 Fax: 0395/5810215

neustrelitz, den 20.07.07



Scholz

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE BLUMENHOLZ

Landkreis Mecklenburg - Strelitz

Genehmigungsplanung

Auftraggeber: Gemeinde Blumenholz
vertreten durch das
Amt Neustrelitz - Land
Marienstraße 5
17235 Neustrelitz

Planverfasser: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
PF. 400129, 17022 Neubrandenburg

Geschäftsführer:
Herr Dipl.-Ing. E. Zühlke

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. U. Schürmann
Landschaftsarchitektin
Zulassungs-Nr.: 047-91-3-c



Neubrandenburg, 09.11.1999

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 EINLEITUNG

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung
- 1.3 Rechtliche Stellung des Flächennutzungsplanes
- 1.4 Geltungsbereich, Geltungsdauer und Art der Darstellung
- 1.5 Planungsgrundlagen
 - 1.5.1 Bundesgesetzliche Grundlagen
 - 1.5.2 Landesgesetzliche Grundlagen
 - 1.5.3 Sonstige Grundlagen

2.0 AUSGANGSSITUATION

- 2.1 Lage im Raum und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
- 2.2 Naturräumliche Situation
- 2.3 Historische Entwicklung
- 2.4 Ortsstruktur

3.0 ENTWICKLUNGSKONZEPT

- 3.1 Landesplanerische Vorgaben und Orientierungen
- 3.2 Leitbild der Gemeindeentwicklung
- 3.3 Flächen- und Funktionsausweisung
 - 3.3.1 Wohnbauflächen
 - 3.3.1.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf
 - 3.3.1.2 Darstellung von Wohnbauflächen
 - 3.3.2 Gewerbliche Bauflächen
 - 3.3.3 Mischgebiete
 - 3.3.4 Sondergebiete
 - 3.3.5 Einrichtungen des Gemeinbedarfs
 - 3.3.6 Grünflächen
 - 3.3.7 Verkehrsflächen
 - 3.3.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung
 - 3.3.9 Flächen für die Landwirtschaft und für den Wald
 - 3.3.10 Wasserflächen
 - 3.3.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 3.3.11.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
 - 3.3.11.2 Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte
 - 3.3.11.3 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Möglichkeiten zu ihrer Kompensation

4.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Blumenholz hat auf ihrer Gemeindevertreterversammlung am 23. 8. 1990 beschlossen, für die Gemeinde Blumenholz einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dies ist notwendig, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Blumenholz zu ordnen sowie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten.

1.2 Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Sie sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung Kosten sparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung.
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge.
7. die Belange des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.
8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.
10. die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.3 Rechtliche Stellung des Flächennutzungsplanes

Die Planungshoheit der Gemeinde ist im Grundgesetz festgelegt.

Im § 2 Abs. 1 des BauGB heißt es:

„Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.“

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt den gesetzlichen Rahmen für die Aufstellung von Bauleitplänen (F-Plan und B-Plan) dar.

Der F-Plan ist die räumlich koordinierende Planung auf örtlicher Ebene und als **vorbereitender Bauleitplan** die Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Eine landesgesetzlich geregelte Pflicht zur Aufstellung von Landschafts- bzw. Grünordnungsplänen anlässlich der Aufstellung von Bauleitplänen gibt es für das Land Mecklenburg - Vorpommern nicht.

Ein Landschaftsplan als ökologische Begleitplanung zum Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Durch den Flächennutzungsplan entsteht kein Baurecht. Seine Darstellungen sind verbindlich für die aufstellende Gemeinde, andere Behörden sowie für öffentliche Planungsträger. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne sind als Ortssatzungen für jedermann verbindlich.

Für Planungsvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB ist der F-Plan zu berücksichtigen.

1.4 Geltungsbereich, Geltungsdauer und Art der Darstellung

Die **Geltungsdauer** des Flächennutzungsplanes ist im BauGB nicht festgelegt. Der Zeitraum ist nur insoweit abgegrenzt, als die Bedürfnisse der Gemeinde, die im Plan ihren Ausdruck finden, überschaubar sein sollen. Ändern sich diese Bedürfnisse, muss der Plan geändert bzw. neu aufgestellt werden. Die Geltungsdauer beträgt im Allgemeinen etwa 10 Jahre.

Für Planungsabsichten längerer Entwicklungsdauer, deren Erfordernisse bereits im Aufstellungsstadium erkennbar sind, wird eine entsprechende Flächensicherung im Flächennutzungsplan angezeigt. Die im Flächennutzungsplan getroffenen Ausweisungen und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde bedürfen einer ständigen Überprüfung.

Der **Geltungsbereich** des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Gemeinde Blumenholz.

Benachbarte Gemeinden sind:

- Stadt Neubrandenburg
- Gemeinde Groß Nemerow
- Gemeinde Hohenzieritz
- Gemeinde Klein Vielen
- Stadt Neustrelitz
- Gemeinde Rödlin-Thurow
- Gemeinde Blankensee.

Die **Darstellung** des Flächennutzungsplanes erfolgt auf einer topografischen Karte im Maßstab 1:10 000 (Ausgabe 1996 bzw. 1997 / Stand 1992).

Die Baunutzungsverordnung ermöglicht es, die Art der Nutzung nach Bauflächen (allgemeine Art der baulichen Nutzung) und nach Baugebieten (besondere Art der baulichen Nutzung) darzustellen. Dem Flächennutzungsplan, der nach § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen wiedergeben soll, entspricht am ehesten die Darstellung der Nutzungsart nach Bauflächen. Sie erlaubt auch für die spätere Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan eine höhere Flexibilität.

Die Darstellung nach Bauflächen wird für Wohnbauflächen (W) verwendet.

Die Darstellung nach Baugebieten wird für Gewerbegebiete (GE) sowie für Sondergebiete (SO mit Angabe ihrer Zweckbestimmung) verwendet.

1.5 Planungsgrundlagen

1.5.1 Bundesgesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch die Berichtigung vom 16.1.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.9.1998 (BGBl. I S. 2994)

- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der ab 1.1.1996 gültigen Fassung

1.5.2 Landesgesetzliche Grundlage

1. Raumordnungsprogramm M-V - LROP vom 16.7.1993, GS M-V GI-Nr. 230-1-1
2. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, durch Landesverordnung vom 26.6.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 644) für verbindlich erklärt
3. Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung vom 6.1.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 13)
4. Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.5.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468), geändert durch die Berichtigung vom 15.6.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 612)
5. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande M-V (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21.7.1998, geändert durch Gesetz vom 23.02.1999 (GVOBl. M-V, S. 200)
6. Wassergesetz des Landes M-V vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992 S. 669)
7. Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in M-V (Gem. Erlass der Umweltministerin und des Wirtschaftsministers vom 20.10.1992)
8. Landeswaldgesetz für das Land M-V vom 8.2.1993 (GVOBl. M-V 1993 S. 90)
9. Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen, Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 2.11.1998 (Amtsblatt M-V S. 1345)

1.5.3 Sonstige Grundlagen

- Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm für M-V von Januar 1992
- Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (Oktober 1997)
- Konfliktpotenzial der Landschaft gegenüber der Errichtung von Windkraftanlagen in M-V von 1996 im M 1:50 000 (zur Einsicht)
- TOP-Karten im M 1:10 000, Ausgabe 1996/1997, Stand 1992
- Leistungsvertrag zum F-Plan
- Bestandsaufnahme der Planverfasser
- vorhandene Bauleitplanungen verschiedener Planungsstände

2.0 AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage im Raum und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Administrativ gehört die **Gemeinde Blumenholz** zum Landkreis Mecklenburg-Strelitz und zum Amt Neustrelitz-Land, das 1994 mit der Kreisgebietsreform gebildet wurde. Regional befindet sich die Gemeinde in landschaftlich exponierter Lage in der Mecklenburgischen Seenplatte im Südosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde mit ihrem Hauptort Blumenholz, den Ortsteilen Weisdin, Usadel, Wendfeld, Blumenhagen und Ehrenhof sowie den Wohnplätzen Blumenholz-Nebendorf, Friedrichshof, Rodenskrug, Zachower Forsthaus, Carlshof und Ziegelei umfasst eine Fläche von 3.734 ha. 1997 waren hier 800 Einwohner mit Hauptwohnsitz registriert.

Die Gemeinde grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Neubrandenburg und an die Gemeinde Groß Nemerow. Im Westen schließen sich die Gemeinden Hohenzieritz und Klein Vielen an und im Osten die Gemeinden Blankensee und Rödlin-Thurow. Im Süden grenzt die Gemeinde Blumenholz an die Kreisstadt Neustrelitz. Überregional ist die Gemeinde verkehrlich durch die Bundesstraße B 96 Stralsund-Zittau erschlossen. Die B 193 Neustrelitz-Penzlin tangiert das Gemeindegebiet im Westen. Die Landesstraße 34 stellt eine Verbindung zwischen den Bundesstraßen 193, 96 und 198 dar. Sie tangiert Blumenholz und Weisdin und kreuzt die B 96 versetzt zwischen beiden Orten. Abzweigend von der Landesstraße 34 führt die Kreisstraße 10 über Wendfeld nach Prillwitz. Durch das Gemeindegebiet führt die Eisenbahnstrecke Rostock - Waren - Neustrelitz - Berlin.

Die Entfernungen des Hauptortes Blumenholz zu den wichtigen Versorgungszentren beträgt:

- | | |
|--|------------|
| – nach Neubrandenburg (Oberzentrum) | ca. 18 km |
| – nach Neustrelitz (Mittelzentrum) | ca. 7 km |
| – nach Blankensee | ca. 15 km |
| – nach Penzlin (Ländlicher Zentralort) | ca. 13 km. |

2.2 Naturräumliche Situation

Die Gemeinde liegt im südlichen Teil des Tollensebeckens.

Der Landschaftsraum „Kuppiges oberes Tollensegebiet mit Tollensebecken“ gehört zur Großlandschaft „Rückland der Seenplatte“. Südlich des Gemeindegebietes beginnt die Großlandschaft „Mecklenburgische Seenplatte“ mit dem Teilgebiet „Neustrelitz - Templiner Kleinseenlandschaft“.

Das Tollensebecken entstand im Pleistozän im Bereich der Endmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit.

Die Hohlform ist das Ergebnis großer Schmelzwasserströme unter dem Inlandeis, das nördlich von Neustrelitz seinen Außenrand (Endmoräne) hatte.

Dorthin floss das Wasser in tunnelartigen Kanälen an der Gletscherbasis und schuf dabei Rinnen wie die des Tollensesees.

Das Eis hinterließ die charakteristische abwechslungsreiche Landschaft mit Kuppen, Hängen, Seen, Kleinstgewässern, Söllen und Bachläufen, die zu den landschaftlich reizvollsten Gegenden Mecklenburgs gehört.

Die weite Beckenlandschaft mit dem Tollensesee im Inneren (Seespiegelhöhe ca. 15 m HN) wird umrahmt von Randhöhen mit durchschnittlich 80 - 90 m Höhe. Die höchste Erhebung im Gemeindegebiet ist der Keulenberg (137,5 m HN). Eine weitere markante Erhebung sind die Hellberge mit 91,7 m HN.

Südlich des Planungsgebietes verläuft die Wasserscheide zwischen Nord- und Ostsee. Neben dem kleingliedrigen Relief wird das Landschaftsbild in besonderem Maße von der Wasserfläche der Lieps, der südlichen Fortsetzung des Tollensesees, geprägt. Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine Seenkette (Mürtzsee, Mittelsee, Langer See und Krebssee), die über den Ziemenbach in die Lieps entwässert. Am Ostrand der Gemeinde verläuft der Nonnenbach. Im Südosten, Süden und Südwesten ist die Gemeinde von ausgedehnten Wäldern eingerahmt.

Die Gemeinde verfügt über zahlreiche Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Die vielgestaltige Landschaft des südlichen Tollensebeckens hat aber auch kulturhistorisch großen Wert, ist sie doch das Ergebnis einer großräumigen komplexen Landschaftsgestaltung in der Umgebung von Hohenzieritz im Ausgang des 18. Jahrhunderts. Der Park von Hohenzieritz entstand als Erste deutsche Parkanlage nach englischem Vorbild unter Einbeziehung der Landschaft.

2.3 Historische Entwicklung

Blumenholz wurde erstmals 1408 unter dem Namen „Blumenholt“ als Besitz der Familie Peckatel, die seit dem 13. Jahrhundert hier ansässig war, urkundlich erwähnt. Im Jahre 1556 hatte auch die Familie Maltzan Besitzungen in Blumenholz. 1622 kam es zwischen beiden Familien zu einem Prozess wegen der Gerichtsbarkeit. Während des 30-jährigen Krieges, der sich auch für Blumenholz vernichtend auswirkte, brach für das Dorf eine Zeit ständigen Besitzerwechsels an.

Nach dem 30-jährigen Krieg verschuldeten die Peckatel, so dass sie den Ort an Frau von Silberwäscher vergeben müssen.

Nach deren Tod 1728 kommt das Dorf an den letzten Peckatel, Gotthard Carl Friedrich, zurück, der es 1761 an den Herzog Adolf Friedrich IV. verkauft. Wegen seiner vielen Schulden übernimmt das Kabinettsamt den Ort und verpachtet ihn.

Vor 1945 bestand das Dorf nur aus dem Gutshof, der Kirche und 7 Landarbeiterhäusern ohne Wasser- und Stromanschluss. Nach der Bodenreform entstanden 1946 in nur 48 Tagen 21 Neubauernhäuser. 1950 kam elektrisches Licht in das Dorf. Ursprünglich führte die Landstraße Neustrelitz - Neubrandenburg durch das Dorf.

Weisdin wurde 1387 als „Weysentyn“ erstmals urkundlich erwähnt. Der Name stammt aus dem Altslawischen und heißt „der Höchste“.

Das Gut befand sich wie Blumenholz im Besitz der Peckatel. Der in Blumenhagen wohnende Albrecht von Peckatel verschrieb dem Kloster Wanzka für eine Schuld von 100 Mark zehn Mark Rente aus dem Dorf Weysentyn. 1408 wird ein Teil des Dorfes an Achim von Heidebreke zu Klempenow verkauft. Es folgten zahlreiche Verkäufe, Verpfändungen und Prozesse.

Im 16. Jahrhundert besaß die Familie von Maltzan pfandweise 3 Höfe und einen Katen in Weisdin, die sie 1556 an Herzog Johann Albrecht verkauften.

Seit 1616 werden Peckatel zu Weisdin neben denen zu Blumenhagen genannt.

1694 standen die Peckatelschen Güter vor dem Konkurs. In den Jahren 1704 - 1709 konnten die verpfändeten Güter wieder eingelöst und der Gutschein über Weisdin, Blumenholz und Blumenhagen erreicht werden. Am Anfang der vierziger Jahre des 18. Jahrhunderts war fast das ganze Dorf abgebrannt. Es wurde als einheitliche symmetrische Anlage wieder aufgebaut.

In der auf den Schlossberg ausgerichteten Hauptachse entstanden das Schloss (1749), die Wirtschaftsgebäude des Gutes, die achteckige Kirche (1747 - 1749) und ein Lusthäuschen auf dem Schlossberg, das nicht mehr vorhanden ist.

1716 verkaufte Friedrich Karl von Peckatel Weisdin an den Herzog Adolf Friedrich IV. Dieser ließ auf einer Insel im Mittelsee 1772 „Adolfslust“ erbauen, von dem nur noch Reste erhalten sind.

Das Dorf **Usadel** ist 1310 erstmalig urkundlich erwähnt als Villa Usaz. Wie der Name schon andeutet, geht die Gründung auf slawische Wurzeln zurück. Der Ortsname hat sich wie folgt entwickelt:

1312: Usazel

1360 war einer „von Dewitz“ Besitzer des Gutes

1384: Usadel

1399: Usatel

1408: Uzatele.

Das Dorf steht auf sehr geschichtsträchtigen Boden. Hier stand eines der Dörfer, die das Heiligtum Rethra versorgten. Der Ort gehört zu Beginn des 14. Jahrhunderts den Peckatel, die aber bald durch zahlreiche Verschreibungen an das Kloster Wanzka oder an andere Adlige ihren Besitz verloren.

Im späten 14. Jahrhundert ist Usadel auch Pfarrort und besitzt bis 1720 eine eigene Kirche. Nach dem dreißigjährigen Krieg, der den Ort zwar nicht total zerstört, aber viel Raub und Plünderungen bringt, gewinnen die Adligen Blankenburg, Gamm und schließlich die Bredow den meisten Einfluss und Besitz im Dorf. Letztere behalten Usadel bis 1806 und verkauften es dann an die herzogliche Kammer.

Die Kammer bzw. das Kabinettsamt verpachtet ab Anfang des 19. Jahrhunderts mehrfach das nunmehrige Gutsdorf. An Einrichtungen hatte der Ort eine Schule, einen Krug und eine Schmiede.

Nach 1900 wechseln die Besitzer sehr oft, was zu einer noch stärkeren Ausbeutung der Tagelöhner führt.

Am 6. Oktober 1945 wurde der Gutsbesitzer Bremer enteignet. In dieser Zeit entstanden 20 Neubauernhäuser. Im September 1952 wurde die erste Genossenschaft gebildet und 1971 ist das Motel an der B 96 entstanden.

Blumenhagen war vor dem 30-jährigen Krieg weit bedeutender als heute. Eine Besiedelung ist seit der Steinzeit nachgewiesen.

Aus einer Urkunde des Klosters Wanzka geht hervor, dass das Dorf im Jahre 1327 im Besitz der Familie Peckatel war. Es ist anzunehmen, dass der Grund dieses Besitzes ein ganz anderer war als sonst üblich. Blumenhagens Häuser lagen direkt an der schmalen Durchfahrt des Mittel- und des Mürtzsees. Durch diesen geschützten Damm führte damals sicherlich auch der Weg zur alten Peckatel'schen Burg hinauf. Heinrich von Mecklenburg

bestellte 1328 Hennigh von Piccatle mit seinem „Schloss Blumenhagen“ als Bürgen eines Vertrages mit den pommerschen Herzögen. Es handelt sich dabei um die heutige Schlossruine gegenüber Weisdin. Das um 1300 erbaute Schloss (Wallburg) wird im gleichen Rang wie das Strelitzer Schloss genannt. Der Schlossberg gehört erst seit 1757 zur Weisdiner Feldmark.

Um 1500 war Blumenhagen selbstständiger Pfarrort mit der Nebenkirche in Glambeck. Der 30-jährige Krieg zerstörte das große Pfarrdorf. 1628 wurde die Kirche von den Kaiserlichen eingeäschert und der Ort fast gänzlich zerstört. Die Kirche in Blumenhagen wurde nicht wieder aufgebaut und die Pfarrei nach Zierke verlegt.

Friedrich Karl von Peckatel war der Letzte seines Geschlechts, als er 1716 die Güter Weisdin, Zierke, Glambeck, Blumenholz und Blumenhagen übernahm. 1761 verkaufte er alles für 59 000 Taler Gold an Herzog Adolf Friedrich IV.

Die ehemalige Feldmark des Dorfes wurde fast vollständig aufgeforstet. Blumenhagen hatte aufgehört, als selbstständiger Ort zu existieren. 1907 wurde der Rest zu Blumenholz gelegt.

Der Ortsteil **Wendfeld** wurde durch einen Gutspächter verwaltet, dessen Sitz im noch bestehenden Herrenhaus war. 5 Tagelöhnerkaten, die bis heute erhalten sind, bildeten die Dorfanlage. 1889 hatte das Dorf 73 Einwohner. 1926 waren es 74 Einwohner. Nach 1945 entstanden 10 Neubauernhäuser.

Ehrenhof ist nach seinem Erbauer Ehrenreich von Bredow benannt. Es hatte 1889 43 Einwohner und war ein Vorwerk des Gutes Prillwitz.

2.4 Ortsstruktur

Blumenholz wurde bis zum Bau der heutigen Bundesstraße von der Landstraße Neustrelitz - Neubrandenburg durchschnitten.

Zwischen dieser Straße und dem Schulensee befindet sich der ehemalige Gutshof, von dem nur Teile erhalten sind.

Nördlich des Gutshofes entstanden beiderseits der Dorfstraße die Wohnhäuser der Landarbeiter. Am südlichen Ende der Katzenzeile wurde auf dem Friedhof die Kirche errichtet. 1946 entstanden an der Dorfstraße und am in Richtung Westen führenden Poitscher Weg 21 Neubauernhäuser.

Nach 1960 kamen weitere Eigenheime dazu. Die Siedlung „Am Schulensee“ entstand vorwiegend nach 1990.

Auch **Weisdin** ist ein ehemaliges Gutsdorf, das um 1749 als planmäßige Anlage entstand, nachdem fast das gesamte Dorf abgebrannt war. Die auf den Schlossberg ausgerichtete Hauptachse bilden das Schloss, die Kirche sowie die von der Gutsanlage erhaltenen Wirtschaftsgebäude.

Die Wohnhäuser der Landarbeiter entstanden an der Landstraße Neustrelitz - Neubrandenburg, der heutigen B 96. Die Bebauung wurde später durch Neubauernhäuser ergänzt. Die weitere Bebauung vollzog sich an stichstraßenartig von der Dorfstraße abzweigenden Wegen. Die am Mittelsee gelegene Tierproduktionsanlage und die Gärtnerei westlich des Schlosses wurden inzwischen abgerissen. Der abseits vom Dorf gelegene ehemalige Technikstützpunkt wird weiter gewerblich genutzt.

Usadel entwickelte sich von einem Bauerndorf zu einem Gutsdorf. Die ehemalige Gutsanlage östlich der B 96 ist nicht mehr vollständig erhalten. Charakteristisch für das Dorf sind die an einer angerauten Grünfläche halbkreisförmig angeordneten ehemaligen Landarbeiterhäuser. Sie prägen wie die ehemalige Schule, die Schmiede und der Dorfkrug noch heute das Dorfbild. Später an der Dorfstraße und davon abzweigenden Wegen vorgenommene Ergänzungen mit Neubauernhäusern, mehrgeschossigen Wohnblöcken und Eigenheimen haben den geschlossenen Eindruck der historischen Bebauung beeinträchtigt. Der Charakter einer Dorfstraße ist infolge des autogerechten Ausbaus der Ortsdurchfahrt der B 96 verloren gegangen. Die ehemalige Tierproduktionsanlage östlich der Wohnblöcke wurde inzwischen abgerissen.

Von der ehemaligen Milchviehanlage nördlich des Dorfes ist nur noch ein Bergeraum erhalten.

3.0 ENTWICKLUNGSKONZEPT

3.1 Landesplanerische Vorgaben und Orientierungen

Ausgehend von den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 Landesplanungsgesetz hat der Regionale Planungsverband der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte der regionsspezifischen Ausformung des Programms die folgenden regionalen Entwicklungsgrundsätze zugrundegelegt:

1. Planungen, Vorhaben und Maßnahmen zur Entwicklung der Region sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, die vorhandenen naturräumlichen, siedlungsstrukturellen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Potenziale in den einzelnen Teilräumen zu sichern und zu entwickeln sowie der Abwanderung aus den einzelnen Teilräumen entgegenzuwirken. Dabei sollen die einzelnen Teilräume der Region unter Berücksichtigung ökologischer Belange je nach Eignung und Leistungsfähigkeit so entwickelt werden, dass sich ihre spezifischen Funktionen und Strukturen möglichst gegenseitig ergänzen und ausgleichen sowie zu einem bestmöglichen Leistungsaustausch in der Region führen.
2. Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel so unterstützt werden, dass die Region möglichst schnell ein hohes wirtschaftliches Niveau erreicht. Durch geeignete infrastrukturelle und durch offensive unternehmensbezogene Maßnahmen soll der Aufbau einer regionalen durchmischten Unternehmens- und Wirtschaftsstruktur - insbesondere unter Berücksichtigung kleiner und mittelständischer Unternehmen - mit einem entsprechend ausgeglichenen Arbeitsmarkt und überregionalen Absatzmärkten (Exportbasis) unterstützt werden.
3. Die Landwirtschaft soll flächendeckend als wichtiger wettbewerbsfähiger Wirtschaftszweig erhalten und weiterentwickelt werden. Die Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte soll in angemessenem Umfang regionalisiert werden. Der Erhalt der Kulturlandschaft ist durch fachgerechte Landbewirtschaftung zu sichern. Monostrukturierte und landschaftlich ausgeräumte Flächen sollen durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen wieder mit Landschaftselementen angereichert werden. Für die Landwirtschaft ungeeignete Flächen sollen zum Teil zur Erhöhung des Waldanteils und / oder zur Ergänzung des Biotopverbundsystems dienen.

4. Die für Tourismus und Naherholung geeigneten Räume, insbesondere das Großseengebiet, die Kleinseenplatte, die Feldberger Seenlandschaft, die Mecklenburgische Schweiz, das Tollensegebiet und die Brohmer Berge sollen für landschaftsgebundene Tourismus- und Erholungsfunktionen erhalten und umweltverträglich ausgestaltet werden. Dabei sollen die zu entwickelnden Tourismusformen im Einklang mit dem Charakter des jeweiligen Gebietes stehen. In den Gemeinden und Städten der Eignungsräume soll als Grundlage für private unternehmerische Aktivitäten im Tourismusgewerbe eine qualitativ hochwertige Infrastruktur bereitgestellt werden. Der Zugang zu den Seen, Flüssen und anderen attraktiven Landschaftsteilen soll für die Allgemeinheit freigehalten oder nach Möglichkeit wieder eröffnet werden.

5. Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind zur Erhaltung einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushalts zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Tier- und Pflanzenarten, vor allem der in ihrem Bestand bedrohten Arten. Naturgüter sind sparsam und schonend nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit in Anspruch zu nehmen. Das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachteilig verändert werden. Bereits eingetretene Schäden sind, so weit möglich, zu beseitigen. Das gilt auch für die Seensanierung und die Beseitigung militärischer Altlasten. Die großen zusammenhängenden und störungsarmen Landschaftsräume im Sander-, Seen- und Endmoränenbereich einschließlich der großen Flusstalmoore sollen als Lebensräume mit zentraler Bedeutung für den Schutz störungsempfindlicher Tierarten erhalten werden. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der einzelnen Landschaftsräume in der Region soll nachhaltig gesichert werden.

6. Verkehrs- und Kommunikationseinrichtungen sollen so ausgebaut und bei Bedarf neugebaut werden, dass die Region durch leistungsfähige Verbindungen erschlossen und mit benachbarten Regionen und Ländern verbunden wird. Insbesondere ist die Anbindung der Region an die Ballungsräume Berlin und Hamburg sowie ihre Transitfunktion zwischen Skandinavien und dem südeuropäischen Raum und zwischen Ost- und Westeuropa zu stärken. Dabei sind Beeinträchtigungen der Umwelt möglichst gering zu halten und auszugleichen. Insbesondere der Erhalt der weitgehend noch unzerschnittenen Landschaftsräume ist zu berücksichtigen. Der öffentliche Personennahverkehr und der schienengebundene Güterverkehr sollen vorrangig entwickelt werden.

7. Die Tragfähigkeit und Leistungskraft der flächenhaften Siedlungsstruktur soll durch die Stärkung und Entwicklung des Netzes zentraler Orte verbessert werden. Die zentralen Orte der Region sollen als Mittelpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens gestärkt und entwickelt werden. In ihnen sollen der Bevölkerung in angemessener Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge zugänglich sein. Die Siedlungstätigkeit soll im Rahmen der zentralörtlich gegliederten Siedlungsstruktur erfolgen und der jeweiligen Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinden angemessen sein. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.
8. Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so angeordnet werden, dass die Ursprünglichkeit und der Charakter der offenen Agrar- und Flussniederungslandschaften im Norden und der kleinteilig strukturierten Seenlandschaften im Süden sowie ihrer Städte und Dörfer gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden. Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten oder wiederhergestellt werden. Die landestypischen Alleen in der Region sollen erhalten und entwickelt werden.
9. Siedlungsgeschichtlich und kulturhistorisch bedeutende Bauwerke und Ensembles, wie zum Beispiel Schlossanlagen, Gutshäuser, Mühlen, Feldsteinscheunen, Dorfschmieden sollen unter Schonung ihrer wertvollen Bausubstanz mit Funktionen ausgestattet werden, die ihre Sanierung und dauernde Erhaltung ermöglichen. Auf eine sinnvolle Nutzung leer stehender oder ungenügend genutzter Baudenkmäler soll hingewirkt werden. Auf die Erhaltung von Natur- und Bodendenkmälern ist zu achten.
10. Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, dass sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutz- und Nutzfunktionen erfüllen und der Bevölkerung als Erholungsgebiete zugänglich sind. Insbesondere die pleistozänen Buchenmischwälder sind im Bereich der Endmoräne zu erhalten und auf weitere dafür geeignete Standorte in der Region auszudehnen. In den waldarmen nördlichen Teilräumen der Region ist eine Ausdehnung von Wäldern und Gehölzen anzustreben, wobei die ökologischen Landschaftsfunktionen und das charakteristische Landschaftsbild zu beachten sind.
11. Die in der Region vorhandenen Bodenschätze sollen zur Sicherung der Rohstoffversorgung dienen. Bei der Erkundung und Gewinnung von Rohstoffen ist der jeweiligen Funktion des Gebietes insbesondere als Natur- und Landschaftsraum und als Raum für Tourismus und Erholung unter Beachtung des Siedlungswesens, der verkehrlichen Situation und der bereits vorhandenen Belastungen Rechnung zu tragen.

Abbau- und damit im Zusammenhang stehende Ablagerungsflächen sind sukzessiv einer ökologisch vertretbaren und landschaftsverträglichen Nachfolgenutzung zuzuführen.

12. In allen Teilräumen der Region sollen die Voraussetzungen für eine versorgungssichere, umweltverträgliche, preiswerte und rationelle Energieversorgung geschaffen werden. Dabei sollen alle Möglichkeiten der Energieeinsparung sowie der Nutzung regenerativer Energien berücksichtigt werden.

13. Abfallvermeidung hat Vorrang vor Verwertung, Verwertung vor Deponierung und anderen Arten der Entsorgung. Nicht vermeidbare Abfälle sind so zu verwerten bzw. zu entsorgen, dass das Wohl der Allgemeinheit so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde Blumenholz gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Neustrelitz und grenzt an den Ordnungsraum Neubrandenburg. Sie hat entsprechend dem Landesraumordnungsprogramm keine zentralörtliche Bedeutung. Die Funktionen sind demzufolge vorwiegend auf eine Grundversorgung der Gemeinde auszurichten. Auf Grund der verkehrsgünstigen und naturräumlichen Lage der Gemeinde wird auf eine koordinierte Entwicklung des Tourismus und der Naherholung, des örtlichen Gewerbes und zum wichtigen Wohnstandort orientiert. Die Siedlungstätigkeit der Gemeinde soll sich auf den Eigenbedarf beschränken und am vorhandenen Siedlungsbestand orientieren. Die Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete hat Vorrang vor der extensiven Erweiterung der Siedlungen. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll in Anbindung an bestehende Ortslagen erfolgen. Nahezu das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb des Tourismusentwicklungsraumes der historischen Kulturlandschaft um Hohenzieritz. Der Tourismus soll vorrangig durch die Schaffung von Beherbergungseinrichtungen und Freizeitangeboten in bzw. in Anbindung an dafür geeignete Dörfer und durch landschaftlich angepasste Maßnahmen zur Erschließung und Aufwertung der Landschaft entwickelt werden. Das Tollensebecken stellt einen Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege dar. In diesem Raum sind raumbedeutsame Planungen, Vorhaben und Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen und abzustimmen. Die Naturschutzgebiete stellen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege dar. In diesen Gebieten haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber allen anderen Nutzungsanforderungen Vorrang. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.

Die Kiessandlagerstätte Steinwalde ist ein Vorsorgeraum für die Rohstoffsicherung. Abbauverhindernde Nutzungen sollen in der Regel ausgeschlossen werden.

3.2 Leitbild der Gemeindeentwicklung

Bei der Entwicklung der Dörfer werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt und gegebenenfalls Wiederherstellung der historisch gewachsenen Dorfform und -gestalt sowie der landschaftstypischen und dorbildprägenden Werte als unverwechselbare Elemente der Kulturlandschaft unter Beachtung der Belange von Denkmalschutz und -pflege;
- harmonische Randausbildung des Dorfes bei Beachtung einer dörflich geprägten Silhouette;
- Umnutzung brachliegender Flächen ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsanlagen;
- Bewahrung des dörflichen Lebensraumes vor städtischen Überformungen;
- Verbesserung und Sicherung der Arbeitsplatzsituation sowie der Produktions- und Arbeitsbedingungen für die Land- und Forstwirtschaft;
- Verbesserung des Wohnumfeldes;
- Verbesserung der Erholungsfunktion;
- Verbesserung der ökologischen Situation.

Auf Grund der verkehrsgünstigen und naturräumlichen Lage der Gemeinde wird auf eine koordinierte Entwicklung des Tourismus und der Naherholung, des örtlichen Gewerbes und der Wohnfunktion orientiert.

Die bauliche Entwicklung wird sich auf den Hauptort Blumenholz sowie die Ortsteile Weisdin und Usadel beschränken. Die Hauptentwicklungen vollziehen sich in Weisdin und Usadel. In Usadel wird der Standort einer ehemaligen Stallanlage zu Wohnbauflächen umgenutzt. Der Fremdenverkehr wird entwickelt durch die Umnutzung des ehemaligen Motels Usadel.

In Weisdin werden die Wohnbauflächen nordwestlich der B 96 erweitert. In dem Bereich zwischen der Ortslage und dem Gewerbegebiet sollen Wohnbauflächen und ein Mischgebiet entwickelt werden.

Die extensive Erweiterung beschränkt sich in Blumenholz auf die geplante Wohnbaufläche zwischen der Bebauung entlang der Dorfstraße und der Siedlung am Schulensee.

In den Ortsteilen Wendfeld, Ehrenhof und Blumenhagen beschränkt sich die Darstellung von Bauflächen auf die Innenentwicklung. Hier erfolgen lediglich eine Abrundung der Bauflächen und Lückenschließungen. Die Wohnplätze Blumenholz - Nebendorf, Friedrichshof, Rodenskrug, Carlshof, Zachower Forsthaus und Ziegelei werden überplant. Die vorhandenen Gebäude erhalten Bestandsschutz. Geringfügige Erweiterungen und die Umnutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig, Neubau nur für

privilegierte Vorhaben. Die Gemeinde Blumenholz wurde 1996 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes M-V aufgenommen. Durch Maßnahmen der Dorferneuerung sollen die Dörfer in ihrer wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung unterstützt und gestärkt werden.

3.3 Flächen- und Funktionsausweisung

3.3.1 Wohnbauflächen

3.3.1.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf

In der Gemeinde Blumenholz leben gegenwärtig 800 Einwohner (Stand März 1997). Die Einwohnerverteilung stellt sich wie folgt dar:

| | |
|-------------------|-------------|
| Blumenholz | 204 EW |
| Weisdin | 189 EW |
| Usadel | 184 EW |
| Wendfeld | 77 EW |
| Ehrenhof | 58 EW |
| Blumenhagen | 46 EW |
| Friedrichshof | 11 EW |
| Carlshof | 8 EW |
| Ziegelei | 5 EW |
| Chausseehaus | 3 EW |
| Forsthaus Zachow | 2 EW |
| <u>Rodenskrug</u> | <u>2 EW</u> |
| | 789 EW |

In der EW-Zahl der Gemeinde sind auch die Einwohner der Wohnplätze Nonnenmühle (2), Pulvermühle (6) und Sandmühle (2) enthalten. Diese Wohnplätze liegen außerhalb der Gemarkung Blumenholz.

Die Einwohnerentwicklung stellt sich wie folgt dar:

| | |
|------|--------|
| 1961 | 972 EW |
| 1965 | 951 EW |
| 1970 | 950 EW |
| 1975 | 902 EW |
| 1981 | 826 EW |
| 1985 | 779 EW |
| 1989 | 765 EW |

| | |
|------|--------|
| 1990 | 738 EW |
| 1995 | 791 EW |
| 1996 | 809 EW |
| 1997 | 800 EW |

Bis 1990 war ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Er betrug in 29 Jahren 234 EW, das entspricht etwa der heutigen EW-Zahl von Weisdin und Blumenhagen zusammen.

Seit 1990 hat sich die Gemeinde wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen den Städten Neustrelitz und Neubrandenburg und ihrer reizvollen Landschaft zu einem ländlichen Wohnstandort entwickelt. Die EW-Zahl erhöhte sich um 62 EW bzw. 8 %.

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs basiert auf den Daten der Gebäude- und Wohnraumzählung 1995:

| | |
|---|-----|
| – Gebäude mit Wohnraum insgesamt | 213 |
| davon mit | |
| 1 WE | 186 |
| 2 WE | 21 |
| 3 WE und mehr | 6 |
| – Wohneinheiten (WE) insgesamt | 250 |
| – Wohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum | 249 |
| davon leer stehende Wohnungen | 8 |
| – Einwohner (Stand 30.9.1995) | 782 |
| – Wohnungen je 1000 EW | 318 |
| – Einwohner je Wohnung | 3,1 |

Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Belegung sich reduzieren wird. Für das Land Mecklenburg - Vorpommern wird für das Jahr 2010 eine Belegung von 2,35 EW/WE prognostiziert. Wenn in der Gemeinde Blumenholz ein Rückgang der Belegung auf 2,5 angenommen wird, ergibt sich bei der EW-Zahl von 1997 (800) ein Wohnungsbedarf von insgesamt 320 bzw. ein Fehlbedarf von 70 WE.

Die Gemeinde geht davon aus, dass der aus der Auflockerung resultierende Bedarf nicht vollständig im Gemeindegebiet abzudecken ist. Andererseits ist auch weiterhin auf Grund der günstigen Lage ein Zuzug zu erwarten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung sieht eine Ergänzung des Wohnungsbestandes um ca. 50 WE als raumordnerisch verträglich an.

3.3.1.2 Darstellung von Wohnbauflächen

Die Dörfer der Gemeinde Blumenholz haben durch die in der Vergangenheit vollzogene Trennung von Wohnen und störender landwirtschaftlicher Produktion den Charakter von Dorfgebieten verloren. Es haben sich auch in den letzten Jahren keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe angesiedelt. Die Trennung soll nicht wieder rückgängig gemacht werden.

Die bebauten Ortslagen von Blumenholz, Usadel, Wendfeld, Ehrenhof und Blumenhagen werden als Wohnbauflächen dargestellt. In Weisdin sind die gewerblich genutzten Wirtschaftsgebäude der Gutsanlage, das Gewerbegebiet am Ortsrand und das so genannte Ferienhaus am Schlossberg ausgenommen. In Usadel sind mit der genehmigten Klarstellungssatzung mit Abrundung die Bebauungsgrenzen eindeutig bestimmt.

Durch die Nutzung von Baulücken und Abrundungen ergeben sich folgende Standortangebote:

| | |
|--------------------|--------------|
| Blumenholz | 2 WE |
| Weisdin | 4 WE |
| Usadel | 14 WE |
| Wendfeld | 8 WE |
| Ehrenhof | 1 WE |
| <u>Blumenhagen</u> | <u>4 WE</u> |
| | <u>33 WE</u> |

Die Gemeinde geht davon aus, dass von den Standorten in Baulücken in den nächsten 10 Jahren nur etwa ein Drittel (11 WE) verfügbar ist.

Darüber hinaus wird in Blumenholz die noch unbebaute Fläche zwischen der Bebauung entlang der Dorfstraße und der Siedlung am Schulensee als Wohnbaufläche dargestellt. Die ca. 1 ha umfassende Fläche weist eine Kapazität von ca. 10 WE auf.

In Weisdin wird eine auf 3 Seiten von Bebauung umschlossene Fläche nordwestlich der B 96 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche zwischen dem Carlshöfer Weg und dem Wiesengrund umfasst ca. 1,6 ha. Hier können ca. 15 WE entstehen. Zur Erschließung des Gebietes muss der vorhandene Weg am Rand der Ortslage ausgebaut werden.

Östlich des Friedhofes werden ca. 0,5 ha Außenbereichsfläche einbezogen. Der Standort reicht aus für ca. 6 WE.

In Usadel ist der Standort der ehemaligen Stallanlage am südlichen Ortsrand für eine Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen. Auf der ca. 1,3 ha großen Fläche können ca. 13 Eigenheime entstehen.

Für die genannten Standorte ergibt sich ein Planerfordernis.

Insgesamt ergeben sich folgende Baulandangebote:

| | |
|---|--------------|
| Blumenholz | 10 WE |
| Weisdin | 21 WE |
| Usadel | 13 WE |
| <u>Baulücken und Abrundungen (bis 2010)</u> | <u>11 WE</u> |
| | <u>55 WE</u> |

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen sichern die raumordnerisch verträgliche Entwicklung des Wohnens.

Sie können außer für den Wohnungsbau auch für die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für nicht störendes Gewerbe genutzt werden.

3.3.2 Gewerbliche Bauflächen

In Weisdin wurden das bestehende Gewerbegebiet nordöstlich der Ortslage sowie das Betriebsgelände der Treppentechnik & Metallbau Dietmar Kuntsche GmbH als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt. Die Metallbau - Firma nutzt die Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Gutsanlage. Die Schlosserei ist als Gewerbebetrieb, der das Wohnen wesentlich stört, nur in einem Gewerbegebiet zulässig.

Der Konflikt zwischen dem Gewerbe und der angrenzenden Wohnbebauung könnte durch die Verlagerung des Betriebes gelöst werden, würde aber die Erhaltung der dorfbildprägenden denkmalgeschützten Gebäude gefährden. Die Anwendung des Trennungsgrundsatzes, wonach bei der Planung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung zwischen den schutzwürdigen und schutzbedürftigen Gebieten einerseits und den emittierenden Gebieten andererseits nach Maßgabe der Gebietssystematik der BauNVO abzustufen ist, würde bedeuten, die an das Gewerbegebiet angrenzenden Bauflächen als Mischgebiet darzustellen. Die Nutzung dieser Flächen ist jedoch durch das Wohnen geprägt. Die Entwicklung eines Mischgebietes entspricht nicht der Planungsabsicht der Gemeinde. Mit der Darstellung eines MI wäre keine Umnutzung verbunden. Es würde nur die zulässige Belastung dieser Flächen erhöht, die vom GE ausgehende Beeinträchtigung aber nicht reduziert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen durch andere emissionsmindernde Einrichtungen und Vorkehrungen zu regeln.

Bei der Nachbarschaft des bestehenden Gewerbegebietes zur bestehenden Wohnbaufläche gilt das Wohnen als vorbelastet. Die Nutzer der vorbelasteten Wohnbauflächen werden zu erhöhter Rücksichtnahme gegenüber den vom GE ausgehenden Immissionen verpflichtet, solange diese das in Rechtsvorschriften oder privaten Regelwerken konkretisierte Maß des Zumutbaren nicht überschreiten. Das Emissionsverhalten des gegenwärtig störend wirkenden Metallbaubetriebes soll langfristig durch technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen reduziert und die Einstufung als „nicht wesentlich störend“ erreicht werden.

Daher wird das Gewerbegebiet gleichzeitig als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt.

Der gewerblich genutzte ehemalige Technikstützpunkt am nordöstlichen Ortseingang wird als Gewerbegebiet dargestellt. Auf Grund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone bestehen Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit einiger Vorhaben.

3.3.3 Mischgebiete

In Weisdin wird die ca. 0,7 ha umfassende Fläche zwischen dem vorhandenen Gewerbestandort am Ortseingang und der Erweiterungsfläche für Wohnen am Friedhof als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt.

Das Mischgebiet stellt eine Pufferzone zwischen den Nutzungen W und GE dar. Es dient neben dem Wohnen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet wird gegenüber dem Gewerbegebiet durch einen 20 m breiten Grünstreifen abgeschirmt.

3.3.4 Sondergebiete

Die Gemeinde Blumenholz liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage und ihrer naturräumlichen Ausstattung hat die Gemeinde bereits eine gewisse Bedeutung für den Fremdenverkehr. Das Motel südlich von Usadel und kleinere Ferieneinrichtungen in Weisdin und Blumenhagen belegen das.

Das Motel entspricht nicht mehr den Anforderungen und wird zurzeit nicht mehr genutzt. Das Gelände soll zu einem Wochenendhausgebiet umgenutzt werden.

Gegenwärtig wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Fläche wird als Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO dargestellt.

Das so genannte Ferienhaus auf dem Schlossberg in Weisdin soll erhalten und entwickelt werden. Diese Einrichtung wird als Sondergebiet für den Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO dargestellt.

Die Wochenendsiedlung in Blumenhagen befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens am Südufer des Mürtzsees. Die Siedlung wird als Fläche für die Landwirtschaft überplant und erhält Bestandsschutz.

3.3.5 Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Die Gemeinde Blumenholz liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Neustrelitz.

Sie verfügt über folgende Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches:

- Kirchen in Blumenholz und Weisdin

In der sanierten Kirche in Weisdin finden auch Konzerte statt.

- Freiwillige Feuerwehren in Blumenholz und Usadel
- Büro der Gemeindeverwaltung im Feuerwehrgebäude in Blumenholz.

Die Standorte wurden teilweise durch Signaturen dargestellt.

Die Gemeinde Blumenholz gehört zum Einzugsbereich der Haupt-, Grund- und Realschule Hohenzieritz. Das nächste Gymnasium befindet sich in Neustrelitz. Im Flächennutzungsplan werden keine Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs reserviert, da diese auch in Wohngebieten zulässig sind.

3.3.6 Grünflächen

Der Kirchhof in Blumenholz wird als Friedhof genutzt. Auf der Grünfläche an der Dorfstraße befindet sich der Gedenkstein für die Errichtung von 21 Neubauernhäusern. Das Wäldchen nordöstlich des Dorfes (Kulturpark) hat den Charakter eines Waldparkes. Der Sportplatz befindet sich nordöstlich davon. Am Ostufer des Wötielsees befindet sich eine kleine Badestelle.

Im Zuge der weiteren Bebauung östlich der Dorfstraße sollte ein Spielplatz für kleinere Kinder berücksichtigt werden. Er sollte fußläufig gut erreichbar sein, aber abseits von stark befahrenen Straßen liegen.

In Weisdin gibt es einen Friedhof.

Am Nordufer des Langen Sees befindet sich die Ortsbadestelle. Das Waldbad am Südwestufer des Langen Sees ist ein beliebtes Ausflugsziel der Stadt Neustrelitz. Beide Badestellen sind nicht erweiterungsfähig.

Eine Fläche für Spiel- und Sportanlagen wurde südlich der Schlossallee auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei ausgewiesen.

In Verbindung mit dem geplanten Wohngebiet nordwestlich der B 96 ist eine parkartig gestaltete Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen.

Charakteristisch für Usadel sind die halbkreisförmige Grünfläche an der B 96 und die angerartige Grünfläche des ehemaligen Gutshofes. Der Sportplatz an der Kirschenallee wird überbaut. Als Ersatz wurden südlich des Kleingewässers westlich der Kirschenallee Spiel- und Sportanlagen ausgewiesen.

In Wendfeld und Ehrenhof wird das Dorfbild durch angerartige Grünflächen geprägt. Der Spielplatz auf dem Dorfplatz in Wendfeld wird erneuert und vergrößert.

3.3.7 Verkehrsflächen

Schienerverkehr

Die Eisenbahnstrecke Rostock - Waren - Neustrelitz - Berlin verläuft auf ca. 4,1 km durch das Gemeindegebiet. Entsprechend Landesraumordnungsprogramm M-V ist die Strecke des Hauptnetzes der Deutschen Bahn AG zu erhalten und qualitativ aufzuwerten.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Neustrelitz. Der in der Gemarkung Blumenholz an der B 193 gelegene Bahnhof Adamsdorf wird nicht mehr bedient. Der Bahnhof wird aufgelassen. Das Ladegleis wird als Option erhalten. Südlich des Bahnhofs Adamsdorf befindet sich das Umformwerk Adamsdorf, das den Abschnitt Oranienburg - Waren mit Elektroenergie versorgt. Das Umformwerk wurde als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt.

Straßenverkehr

Die Bundesstraße 96 Stralsund - Neubrandenburg - Neustrelitz - Berlin - Zittau verläuft von Nordosten nach Südwesten durch das Gemeindegebiet. Die Bundesstraße 193 Neustrelitz - Penzlin tangiert das Gemeindegebiet im Westen. Die Landesstraße 34 stellt eine Verbindung zwischen den Bundesstraßen 193, 96 und 198 dar. Sie tangiert Blumenholz und Weisdin und kreuzt die B 96 versetzt zwischen beiden Orten. Die Kreisstraße 10 zweigt nordwestlich von Blumenholz von der L 34 ab und führt über Wendfeld nach Prillwitz.

Die B 96 stellt eine Straße der Funktionsstufe I (großräumige Verbindung zwischen Oberzentren) dar. Sie durchquert die Ortslagen Weisdin und Usadel. Die Landesstraße L 34

durchquert die Ortslage Blumenhagen. Die Ortsdurchfahrtsgrenzen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 19.4.1994 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 m von den Bundesstraßen 96 und 193, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Bauliche Anlagen jeder Art, die mittelbar oder unmittelbar über Zufahrten zur freien Strecke einer Bundesstraße erschlossen werden, unterliegen dem Verbot nach § 9(1) Pkt. 2 FStr.G.

Gemäß § 31 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes M-V (StrWg M-V) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Bundes- und Landesstraßen nicht angelegt werden. Die an der freien Strecke der Bundes- und Landesstraßen ausgewiesenen Bauflächen (MI und W in Weisdin, W in Blumenholz und SO-W in Usadel) können nur rückwärtig erschlossen und unter Einhaltung der Bauverbotszone bebaut werden. Das SO-W an der B 96 bei Usadel muss über einen richtliniengemäßen Knotenpunkt verkehrlich erschlossen werden.

An Bundes- und Landesstraßen sind folgende Baumaßnahmen geplant:

B 96 Radweg Neustrelitz - Weisdin
 Blumenholz - Usadel
 Usadel - Neubrandenburg

Mit der Planung wurde begonnen.

B 96 Knotenpunkt Ehrenhof

Mit der Planung wurde begonnen

B 96 Ausbaumaßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit zwischen Neustrelitz und Neubrandenburg

L 34 Peckatel - B 96

B 96 - Neuhof

Um- und Ausbau als langfristige Maßnahme im weiteren Bedarf (bis 2014)

Das Regionale Raumordnungsprogramm sieht den Ausbau der B 96 zur überregionalen Fernstraßenverbindung mit Ortsumgehungen in Usadel und Weisdin vor.

Der vierstreifige Ausbau des Abschnitts Neustrelitz - Neubrandenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm für erforderlich gehalten.

Der vierstreifige Ausbau der B 96 als umfassende Maßnahme zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der B 96 ist nicht Bestandteil der Um- und Ausbauplanung des

Straßenbauamtes Neustrelitz. Diese Maßnahme ist ebenfalls nicht Bestandteil der Erhaltungsstrategie des Bundes für Bundesstraßen.

Die Ortsumgehungen Usadel und Weisdin sind als Maßnahmen des vordringlichen Bedarfs im Bundesverkehrswegeplan enthalten.

Der Bundesverkehrswegeplan enthält die Neubaumaßnahmen des Bundes, die bis zum Jahre 2012 zu realisieren sind. Mit der Planungsvorbereitung der Ortsumgehungen wurde begonnen. Die Planung wurde jedoch vor Abschluss von Trassenvorentscheidungen durch Entscheidung des Wirtschaftsministeriums des Landes M-V nicht weitergeführt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Blumenholz wird von folgenden Buslinien der Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Strelitz mbH angefahren:

- Linie 600 Neustrelitz - Neubrandenburg (9 Haltestellen im Gemeindegebiet)
- Linie 601 Neustrelitz - Blankensee (über Blumenhagen, 4 Haltestellen)
- Linie 680 Neustrelitz - Granzin (Haltestelle B 193 Umspannwerk)
- Linie 681 Neustrelitz - Peckatel - Pieverstorf - Neustrelitz (Haltestelle Umspannwerk)
- Linie 689 Neustrelitz - Prillwitz - Hohenzieritz (über Usadel bzw. über Blumenhagen und Wendfeld, 6 Haltestellen)

Die Personenverkehr GmbH Mürütz bedient die

- Linie 018 Penzlin - Peckatel - Neustrelitz (Haltestelle Umspannwerk).

Wanderwege

Zur Förderung des Fremdenverkehrs und der landschaftsgebundenen Erholung wurde ein gemeindeübergreifendes Netz von Wanderwegen entwickelt.

Folgende Wanderwege von überörtlicher Bedeutung wurden im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Von der Nonnenmühle über Usadel nach Prillwitz als Abschnitt des Tollensesee-Radrundweges
- Von Neustrelitz über das Westufer des Langen Sees und Carlshof nach Hohenzieritz (Teilstück der Radtouren von Neustrelitz zu den Havelquellseen bzw. auf den Spuren der Königin Louise)
- Von Prillwitz über Usadel und Forsthaus Zachow nach Neubrandenburg (Teilstück der Radtour auf den Spuren der Königin Louise)
- Von Neustrelitz östlich des Langen Sees bis Blumenhagen und weiter entlang der L 34 in Richtung Wanzka bzw. von der L 34 über Rodenskrug und Usadel Richtung Prillwitz (Teil des Radfernweges Mecklenburgische Seenplatte).

- Der Königin - Louise-Weg von Neustrelitz über das Südufer des Langen Sees, den Krebssee, Carlshof und Sandmühle nach Hohenzieritz sowie zurück über Sandmühle, Blumenholz, das Südostufer des Mittelsees und das Südufer des Langen Sees nach Neustrelitz
- Der Hauptwanderweg von Hohenzieritz entlang der L 34 bis zur B 96, über Blumenholz - Nebendorf zurück auf die L 34 und weiter Richtung Wanzka
- Von Carlshof nach Weisdin, um den Mittelsee, und von Weisdin über die Allee zur Sandmühle
- Von Blumenholz über Wendfeld nach Prillwitz mit einem Abstecher auf die Hellberge.

3.3.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Wasserwerk Weisdin versorgt alle Ortsteile und Wohnplätze mit Ausnahme von Carlshof, Ziegelei, Rodenskrug und dem Motel in Usadel. Die Trinkwasserschutzzone II hat einen Radius von 50 m um die Brunnen. Laut Beschluss des Rates des Kreises weist die Schutzzone III einen Radius von 450 m auf. Die zu diesem Beschluss geltende zeichnerische Darstellung weicht von der textlichen Angabe ab und wird von der Unteren Wasserbehörde derzeit als maßgebend angesehen. Die zeichnerische Darstellung der Schutzzone III wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Rahmen der Eintragung der Wasserschutz-zonen in das Wasserbuch wird abschließend durch die zuständige Behörde entschieden werden, welche der Darstellungsweisen rechtsverbindlich ist.

Die Wasserfassungen Usadel und Ehrenhof sowie deren Trinkwasserschutz-zonen wurden aufgehoben. Die Wasserfassung Friedrichshof wurde ebenfalls stillgelegt, die Wasserschutz-zonen wurden jedoch noch nicht aufgehoben. Der Radius der Schutzzone II beträgt 80 m, der Radius der Zone III 200 m.

Das Motel Usadel verfügt über eine eigene Wasserfassung mit Schutz-zonen südwestlich von Usadel, die auch Rodenskrug versorgt. Es ist vorgesehen, das Motel und Rodenskrug an das zentrale Netz anzuschließen. Carlshof und Ziegelei werden auch zukünftig über eigene Anlagen versorgt.

Die Nutzungseinschränkungen innerhalb der Trinkwasserschutz-zonen sind entsprechend DVGW-Regelwerk W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ zu beachten.

In der Schutzzone II ist Neubebauung unzulässig. In der Schutzzone III kann es für bestimmte Vorhaben, insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zu Nutzungsbeschränkungen und erhöhten Auflagen zum Schutz des Grundwassers kommen.

Abwasserbeseitigung

An die 1992 westlich von Usadel errichtete Kläranlage sind bisher die Orte Blumenholz, Usadel, Weisdin und Ehrenhof angeschlossen. Betreiber der Anlage ist der Abwasserbeseitigungszweckverband Tollenseesee.

Für folgende Siedlungsstandorte ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen:

- Blumenholz - Nebendorf
- Friedrichshof
- Rodenskrug
- Zachower Forsthaus
- Carlshof
- Ziegelei.

Die individuellen Abwasseranlagen sind den heute gültigen Vorschriften anzupassen.

Die Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht wird beantragt.

Es ist bisher noch nicht entschieden, wie die Abwasserbeseitigung in Wendfeld erfolgen wird.

Regenentwässerung

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. So weit die gemeindliche Abwassersatzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 (4) LWaG keine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich.

Gasversorgung

Durch das Gemeindegebiet verläuft von Südwesten nach Nordosten eine Ferngasleitung.

Elektroenergieversorgung

Das Gemeindegebiet wird von mehreren Elektroenergieleitungen durchquert. An der B 193 befindet sich das Umspannwerk Neustrelitz.

Flächen für Windenergieanlagen

Für die Gemeinde Blumenholz sind im Regionalen Raumordnungsprogramm keine Eignungsgebiete für Windenergieanlagen ausgewiesen worden. Kriterien für den Ausschluss

von raumbedeutsamen Windenergieanlagen sind die hohe Bewertung des Arten- und Lebensraumpotenzials und des Landschaftsbildes, die mittlere bis sehr hohe Dichte ziehender Vögel sowie die Belange des Tourismus und der Naherholung. Laut Erlass über Windenergieanlagen vom 2.11.1998 ist eine Ausweisung von Flächen bzw. Standorten auch für nicht raumbedeutsame Anlagen außerhalb der im RROP ausgewiesenen Eignungsgebiete unzulässig.

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Eine Ausweisung von Flächen oder Standorten von Windenergieanlagen erfolgt somit nicht. Raumbedeutsame Windenergieanlagen werden im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen.

Die Gemeinde Blumenholz schließt im Ausnahmefall die Errichtung von Windenergieanlagen nicht aus, wenn eine Einzelanlage objektbezogen der überwiegenden Eigenversorgung dient und öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Fernmeldeversorgung

Am östlichen Rand der Ortslage Blumenholz sowie auf dem Keulenberg befinden sich Anlagen der Fernmeldeversorgung.

Müllentsorgung

Die Gemeinde ist an die Hausmüllabfuhr des Landkreises Mecklenburg - Strelitz angeschlossen, der entsprechende Firmen mit der Entsorgung beauftragt hat.

3.3.9 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Ausschlaggebend für die Wald-Feld-Verteilung in der Gemeinde Blumenholz sind die geologischen Verhältnisse, insbesondere die Lage des Tollensebogens. Er ist ein Teil der inneren Endmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Die girlandenartig geschwungene Endmoräne umschließt das vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Wendfelder Becken. Das Wendfelder Becken wird von ausgedehnten Waldflächen umrahmt, vom Peutscher Forst im Westen, vom Neustrelitzer Stadforst im Süden und im Osten vom Zachower und Wilhelminenhofer Revier. Die Grünland- und Ackerflächen innerhalb des Beckens werden durch Wäldchen und Feldgehölze gegliedert.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird von der Agrargenossenschaft Luisenhof e.G. Hohenzieritz bewirtschaftet.

In der Gemeinde Blumenholz gibt es keine Wiedereinrichter und keine Tierproduktion mit Stallhaltung.

Blumenholz - Nebendorf, Friedrichshof, Rodenskrug, Zachower Forsthaus, Carlshof und Ziegelei stellen Siedlungsstandorte im Außenbereich dar. Sie wurden als Flächen für die Landwirtschaft überplant.

Die Stadt Neustrelitz plant die Neuaufforstung von 3 ha Ackerland in der Flur 7 der Gemarkung Blumenholz südöstlich von Weisdin. Die Fläche wird als Wald dargestellt.

3.3.10 Wasserflächen

Die Gemeinde Blumenholz grenzt im Norden an die Lieps, die südliche Fortsetzung des Tollensesees.

Im Südosten der Gemarkung erstreckt sich eine Seenrinne, die aus dem Mürtzsee, dem Mittelsee, dem Langen See und dem Krebssee besteht. Diese Seenrinne entwässert über den Ziemenbach in die Lieps. Der Nonnenbach bildet die Gemeindegrenze im Nordosten. Er entwässert den Rödliner und den Wanzkaer See in den Tollensesee.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche Kleingewässer.

An allen Gewässern ist der Uferbereich, d.h. die an das Gewässer angrenzende Fläche mit einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante, gemäß § 81 LWaG M-V zu schützen. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Der Nonnenbach und die Lieps sind Gewässer 1. Ordnung.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich von Gewässern 1. Ordnung bedürfen gemäß § 82 LWaG der Genehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg.

An Gewässern 1. Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen gemäß § 19 LNatG M-V bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

3.3.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.3.11.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

– Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist. Sie stellen die strengste Schutzkategorie mit weitestgehendem oder absolutem Vorrang von Naturschutz und Landschaftspflege dar.

- NSG Nonnenhof

Das bereits 1937 unter Schutz gestellte und 1993 erweiterte NSG Nonnenhof ist eines der ältesten und größten Naturschutzgebiete Deutschlands.

Während ursprünglich nur die südliche Bucht des Tollensesees, die Lieps und das Niederungsgebiet zwischen beiden Gewässern unter Schutz standen und somit das Gemeindegebiet nur randlich berührten, umfasst die Erweiterung mit den Randzonen am Süd- und Ostufer der Lieps auch Teile der Gemarkung Blumenholz. Das Gebiet besitzt als weitgehend störungsfreies Durchzugs- und Rastgebiet zahlloser Wasservögel internationale Bedeutung. Es stellt auch ein bedeutsames Brutgebiet für verschiedene bedrohte Vogelarten dar. Mit der Erweiterung sollen Störungen aller Art auch weiterhin vom Gebiet ferngehalten werden.

- NSG Nonnenbachtal

Der an der östlichen Gemarkungsgrenze verlaufende Nonnenbach stellt die Verbindung zwischen dem Wanzkaer See und dem Tollensesee dar.

Der Nonnenbach zählt zu den naturnahen, schnellfließenden Bächen. Er zeichnet sich durch eine natürliche Gewässermorphologie, eine sehr gute Wasserqualität sowie das Vorkommen von seltenen Lebensgemeinschaften mit natürlicher Artenzusammensetzung aus.

- NSG Hellberge

Die Hellberge sind ein ca. 800 m langer kiessandiger Endmoränenzug mit einem Vegetationsmosaik aus Trockenrasen, Gebüschern und Waldstadien. Das Gebiet weist Höhen bis 90 m HN auf. Es wird geprägt durch den Weiderasen der extensiven Schafnutzung.

- NSG Ziemenbachtal

Der Ziemenbach verläuft an der nordwestlichen Gemeindegrenze. Er besitzt einen weitgehend unbelasteten und größtenteils nicht ausgebauten naturnahen Lauf. Das Ziemenbachtal wird durch zahlreiche Quellen sowie floristisch bedeutsamen Buchenmischwald und orchideenreiche Feuchtwiesen geprägt. Das Gebiet ist Lebensraum des Schwarzstorches und einer Graureiherkolonie.

- Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist.

- LSG Tollensebecken

Das 1962 festgesetzte LSG Tollensebecken umfasst die weite Beckenlandschaft mit dem Tollenseesee und der Lieps im Inneren, den Randzonen mit naturnahen Buchenwäldern sowie die vielgestaltige Kulturlandschaft des südlichen Tollensebeckens. Schutzziele sind die Erhaltung des Landschaftsbildes, die Sicherung der Landschaft für die Erholung sowie der Schutz des im Zentrum liegenden NSG Nonnenhof vor nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Der größte Teil der Gemarkung Blumenholz liegt innerhalb des LSG. Im LSG liegen alle Ortsteile der Gemeinde.

Es ist vorgesehen, im Rahmen einer Überprüfung der Abgrenzung die Siedlungsgebiete auszugrenzen.

Planungen sollen im Einklang mit dem Schutzziel des LSG erfolgen.

- Naturdenkmale

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit erforderlich ist.

In der Gemeinde Blumenholz sind folgende Naturdenkmale geschützt:

- ND Eiche nördlich Weisdin
- ND Eiche Prillwitzer Weg
- ND 2 Eichen Prillwitzer Tannen
- ND Eiche Liepsufer

- ND 2 Eichen Tümpel am Schlossberg Weisdin
- ND 9 Eichen Weg zum Schlossberg Weisdin
- ND W. Gotsmann - Stein Hellberge
- ND Findling Gästehaus Weisdin
- FND Feuchtfläche Ehrenhof.

Gemäß § 27 des LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an Verkehrsflächen und Feldwegen geschützt.

– Geschützte Biotope

Gemäß § 20 des LNatG M-V unterliegen bestimmte Biotope einem besonderen Schutz. Alle Maßnahmen, die zu ihrer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Zu diesen Biotopen gehören u.a. Sölle, Moore, Sümpfe, Bruch-, Sumpf- und Auwälder, naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Kleingewässer, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölze, natürliche Waldränder und Feldhecken.

Eine Übersicht der räumlichen Verteilung der geschützten Biotope wird erst im Ergebnis der landesweiten Biotoptypenkartierung vorliegen.

Da die digitale Auswertung der Biotoptypenkartierung noch nicht abgeschlossen ist, können die geschützten Biotope nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Die Gemeinde Blumenholz verfügt jedoch über eine Übersicht schutzwürdiger und schutzbedürftiger Biotope. Diese Übersicht basiert auf einer Zuarbeit des Landesamtes für Umwelt und Natur, Außenstelle Neubrandenburg, Bereich Naturschutz aus dem Jahre 1991. Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich bei den in der Übersicht enthaltenen Biotopen um geschützte Biotope gemäß § 20 des LNatG handelt.

Daher wurden sie als geschützte Biotope nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

3.3.11.2. Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte

Der Landschaftsrahmenplan weist Schwerpunktbereiche für die Entwicklung und Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktionen aus. Es handelt sich um Bereiche, in denen wichtige Naturhaushaltsfunktionen gegenwärtig gestört sind und in denen gezielte Maßnahmen zur Wiederherstellung dieser Funktion umzusetzen sind.

Diese Kategorie umfasst vor allem tief entwässerte Moore, deren Zustand durch Anhebung der Grundwasserstände aus Gründen des Arten-, Gewässer- und Klimaschutzes zu verbessern ist, sowie Bereiche, in denen schwerpunktmäßig Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopverbundfunktion umzusetzen sind oder in denen Veränderungen in der Nutzung zum Schutz angrenzender wertvoller Flächen vor Beeinträchtigung erforderlich sind.

In der Gemarkung Blumenholz betrifft das ein Gebiet beidseitig des Abflusses der Seenrinne um Weisdin (Mürtzsee, Mittelsee, Langer See, Krebssee). Dieser Bach ist einer der Zuflüsse des Ziemenbaches.

Das an der Nahtstelle zwischen Wald und Offenland gelegene Niederungsgebiet wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die nicht mit Wald bestandenen Teile dieses Gebietes werden gleichzeitig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das naturschutzfachliche Ziel besteht hier nicht in einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, sondern in einer naturschutzgerechten Bewirtschaftung der als Grünland genutzten Flächen.

3.3.11.3. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Möglichkeiten zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Gemäß § 8a BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu entscheiden.

Im Flächennutzungsplan erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Darstellung von Ausgleichsflächen. Das sind insbesondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Für die zielgerichtete Anwendung der Eingriffsregelung sind ausführliche Informationen über Natur und Landschaft erforderlich. Ein Landschaftsplan als ökologische Begleitplanung zum Flächennutzungsplan, aus dem u.a. Aussagen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu übernehmen wären, liegt nicht vor.

Auf Grund der Darstellungen im Flächennutzungsplan sind folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten:

- In Blumenholz wurde ca. 1 ha für den Wohnungsbau ausgewiesen. Die Fläche ist zurzeit nahezu unbebaut und nur teilweise genutzt und wird zu maximal 40 % versiegelt. Die Bebauung stellt einen Eingriff dar.
- Zwischen der Ortslage Weisdin und dem vorhandenen Gewerbegebiet werden 0,5 ha für Wohnungsbau und 0,7 ha als Mischgebiet ausgewiesen. Bei Ausnutzung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden ca. 0,6 ha Fläche versiegelt. Insgesamt werden ca. 1,7 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff dar.
- In Usadel wird der Standort der Stallanlagen am südlichen Ortsrand für den Wohnungsbau ausgewiesen. Noch vorhandene Reste der alten Anlagen werden abgerissen. Die Umnutzung dieser Flächen wird nicht als erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft gewertet.
- Das Motel Usadel wird zu einem Wochenendhausgebiet umgenutzt. Die mit einer intensiveren Nutzung der Fläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen.

Geschützte Biotop nach § 20 LNatG M-V werden durch die geplanten Bauflächen nicht betroffen.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen. Der erforderliche Umfang sowie die Art der Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt. In erster Linie eignen sich grünordnerische Maßnahmen in den Baugebieten, besonders Maßnahmen zur Eingrünung und Bepflanzung. Dies gilt auch für die umzunutzenden Flächen.

Als Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 a BauGB bieten sich folgende Flächen am Rand der geplanten Bauflächen für eine ökologische Aufwertung an:

- Zwischen der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung in Weisdin ist eine parkartig gestaltete Grünfläche vorgesehen.
- Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet in Weisdin und am Rand dieser Flächen wurde ein ca. 20 m breiter Grünstreifen ausgewiesen.

Diese Flächen wurden im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Darüber hinaus eignet sich das in Punkt 3.3.10.2 genannte Gebiet zwischen Carlshof und dem Krebssee als Fläche für den Ausgleich nach § 9 Abs. 1 a BauGB.

4.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

In den Flächennutzungsplan wurden nachrichtlich übernommen:

- die Ortsdurchfahrtsgrenzen
Die Bundesstraße B 96 bildet den Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt Weisdin von km 3,381 bis km 3,995 im Abschnitt 090 sowie den Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt Usadel von km 4,641 bis km 5,161 im Abschnitt 110. Die Landesstraße L 34 bildet den Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt Blumenhangen von km 0,888 bis km 1,074 im Abschnitt 040.
- die Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassungen Weisdin, Usadel und Friedrichshof
- die Haupttrassen von Leitungen (so weit bekannt)
- die Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
- der Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 des LNatG M-V an allen Gewässern mit einer Größe von einem Hektar und mehr
- die Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V
- Bau- und Bodendenkmale

Folgende Einzelanlagen stehen unter Denkmalschutz:

in Blumenholz:

- Dorfstraße, Gedenkstein für die Errichtung von 21 Neubauernhäusern
- Kirche und zwei Glocken von 1710 (im freistehenden Glockenstuhl)

in Carlshof

- Wohnhaus mit Stall

in Ehrenhof

- Meilenstein (Rundsockelstein) an der B 96/110/2,975
- Nr. 6, Landarbeiterhaus

in Usadel

- Dorfstraße 1, Landarbeiterhaus mit Stall
- Dorfstraße 3, Landarbeiterhaus mit Stall
- Dorfstraße 4/5, Landarbeiterhaus mit Stall
- Dorfstraße, ehem. Schule
- Gutsanlage mit Kopfsteinpflasterstraße zum Gutshaus und zwei Stallspeichern
- Kriegerdenkmal 1914 / 1918 (Dorfstraße 19)
- Schmiede

in Weisdin

- Burghügel (sogen. Schlossberg) mit umgebendem Wall und Graben, Resten eines Wohnturms aus Feldsteinen, Hügel der Vorburg sowie einer alten Zufahrt von Westen mit Eichen
- Gutsanlage mit Gutshaus (Dorfstraße 36), Stallscheune, Achse zur Kirche, Parkresten und Allee Richtung Schlossberg
- Kirche mit vier Grab- und Gedenksteinen
- Schlossberg, sogen. Ferienhaus (Fachwerkbau).

Zachow Forsthaus

- Forsthaus mit gegenüberliegender Scheune
- Gedenkstein.

Die Gutsanlagen in Usadel und Weisdin sowie der Burghügel in Weisdin wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Von einer Übernahme der übrigen Einzeldenkmale wird im Interesse der Übersichtlichkeit abgesehen.

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Bodendenkmale. Hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit werden sie in 2 Gruppen eingeteilt:

1. Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung eine Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zulässig ist.
2. Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sicherzustellen. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V. GVBI M-V Nr. 1 vom 14.1.1998 S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die Gemeinde hat Kenntnis von der Lage der Bodendenkmale, so dass die Belange der Bodendenkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Gemäß § 5 Abs. 5 DSchG M-V können Denkmallisten für Bodendenkmale nur von demjenigen eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweist. Von einer Übernahme der Bodendenkmale in den Flächennutzungsplan wird daher abgesehen.

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

Im Flächennutzungsplan wurden gekennzeichnet:

- Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen
 - das Bergwerkseigentum BWE 397/90 Neustrelitz - Steinwalde (Kies / Kiessand)
Teile des Bergwerkseigentums sind Baubeschränkungsgebiet
Die Genehmigung zur Inanspruchnahme von Waldflächen für den Kiesabbau liegt bisher nicht vor und wird nach Auskunft des zuständigen Forstamtes Wilhelminenhof nicht in Aussicht gestellt. Daher wird das BWE 397/90 gleichzeitig als Fläche für Wald dargestellt.
 - das Bewilligungsfeld B/B 004/93 Steinwalde - Ost (Kiessand)

Bei der Kiessandlagerstätte Wilhelminenhof handelt es sich um ein territorial bedeutendes Vorkommen, das geologisch erkundet ist und über eine perspektivische Bedeutung als Reservelagerstätte verfügt. Da die Lagerstätte keine Bergbauberechtigung darstellt, wird sie nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Die ehemalige Mülldeponie südlich von Usadel stellt eine Altablagerung dar.

Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen in Usadel und Weisdin wurden durch den Bereich Altlasten des Sachgebietes Abfallwirtschaft des Umweltamtes beim Landkreis Mecklenburg - Strelitz begutachtet.

Da eine erhebliche Belastung dieser Standorte mit umweltgefährdenden Stoffen nicht mehr erkennbar ist, werden sie nicht mehr entsprechend gekennzeichnet.