



Schütze

Gunda Fredrich
Betonstrasse 37 a
19246 Camin

Vorhaben- und Erschließungsplan

für das Objekt
Landhof Kützin
Ferienhof mit Reittourismus
in 19243 Kützin
Gemeinde Camin
Landkreis Ludwigslust

Stand : September 1994

**Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Ferienhof mit Reitourismus in Kützin
in der Gemeinde Camin**

Landkreis Hagenow

Land Mecklenburg-Vorpommern

Inhalt

- 1.0 Lage und Umfang des Plangebietes
- 2.0 Erfordernisse der Aufstellung des VE-Planes
- 3.0 Zustand des Plangebietes
- 4.0 Städtebauliche Konzeption
- 5.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
- 7.0 Erschließung
- 8.0 Städtebauliche Werte

1. Lage und Umfang des Plangebietes

1.1 Gemeinde Camin, Ortsteil Kützin Flur 1 - Flurstück 6

Das Bebauungsgebiet grenzt östlich und südlich an die kommunale Strasse von Wulfskuhl nach Perdöhl.

Im Westen wird das Gebiet von landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt.

Durch einen vorhandenen kommunalen Weg wird das Gebiet nach Norden abgeschlossen.

1.2 Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt eine Plangebietsfläche von 17.363 m² (1,7 ha).

2. Erfordernis der Aufstellung des VE - Planes

2.1 Wirtschaftsplanerische Zielsetzung der Unternehmerin ist es im dörflich strukturell schwach entwickelten Gebiet der Gemeinde Camin den " Sanften Tourismus auf dem Lande " zu entwickeln.

Durch die Investorin wird ein Einzelunternehmen aufgebaut, das den typischen Charakter der Region bewahrt.

Sowohl aus stadtplanerischen und strukturellen, als auch aus sozialen Gesichtspunkten, hat sich die Unternehmerin dafür entschieden, hier durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine, den Erfordernissen angemessene, Entwicklung zu ermöglichen und die Weiterentwicklung in der Gemeinde zu gewährleisten.

2.2 In der Sitzung der Gemeindevertretung Camin am 28.09.1993 wurde beschlossen das Vorhaben "Ferienhof mit Reitourimus" in Kützin als prädestiniertes Vorhaben in der Gemeinde zu unterstützen, im Flächennutzungsplan zu verankern und einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufstellen zu lassen.

Grundlagen des Beschlusses bilden folgende Planungsziele:

- Sicherung und Entwicklung der kommunalen Infrastruktur der Gemeinde
- Stärkung der dörflichen Struktur und der örtlichen Versorgung

Die Voranfrage zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurden vom Amt für Regionalentwicklung in Hagenow am 13.12.1993 und durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Schwerin am 06.01.1994 positiv entschieden.

3. Zustand des Plangebietes

3.1 Bisher wurde dieser Bereich nicht im Sinne einer Bauleitplanung geordnet.

Lediglich eine räumliche Ausweisung des Baugebietes durch den Flächennutzungsplan ist gegeben.

3.2 Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute Fläche die bis 1993 als Landwirtschaftsbetrieb mit vorhandener Wohnung genutzt wurde.

Der gesamte Bauernhof ca. 48 ha arondierte Fläche, die sich nach Süden anschließt, wurde 1993 an den ursprünglichen Eigentümer, Heinrich Fredrich, meinen Ehemann rechtswirksam zurückübertragen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Das Gebiet wird in Norden und Osten durch vorhanden landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt.
Das Baugebiet liegt außerhalb der Gemeindezentren in einer dörflichen Splittersiedlung.
Durch die weitläufige Möglichkeit der Nutzung vorhandener Reitwege und ausgewiesener Flächen findet der Besucher hier die gesuchte Ruhe und Entspannung.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Um das genannte Planungsziel zu erreichen ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Reiterhof ausgewiesen.
Die vorhanden baulichen Anlagen (Wohnhaus mit Stallteil, sowie ein weiterer Einzelstall, ein Holzschuppen) werden, soweit die bauliche Substanz dies zuläßt rekonstruiert.

5.2 Für die Unterbringung der Gäste werden Freienhäuser neu errichtet. Wie in der Beratung am 14.10.1993 in Hagenow erläutert werden dafür Massivbungalows im Landhausstil mit eingeschossiger Bauweise und einer Wohnfläche von ca. 60 m² erbaut.

5.3 Um den Gästen, vornehmlich den Kindern, die Möglichkeit zu geben, sich weiterhin zu beschäftigen, wird im Rahmen der Möglichkeit eine Freizeitanlage geschaffen.
(Spielplatz, Minigolf, Tennis, Grillplatz, Pool)

5.4 Die Wege werden mit wasserdurchlässigem Mineralgemisch befestigt und angewalzt.
Parkflächen werden mit Betonpflaster ausgebaut bzw. mit vorhandenem Naturpflaster erstellt.

6. Örtlich Bauvorschriften über Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die neue Bebauung wird so auf das Ortsbild abgestimmt, daß keine baugestalterische Störung eintritt.

Die vorhanden Gebäude auf dem Grundstück weisen keinen hohen Gebäudesockel auf.
Ebenfalls liegt eine gemischte Konstruktion aus Ziegel-, Putz- und Holzbauweise vor.
Die Dächer sind als Flachdach mit Neigungen von 10 - 40 % ausgebildet.
Die neu zu errichtenden Gebäude werden entsprechend angepaßt.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Eine verkehrliche Erschließung ist durch die kommunale Straße Wulfskuhl - Perdöhl gesichert.

7.2 Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen kommunalen Bohrbunnen. Der Anschluß an das zentrale Trinkwassernetz aus dem Wasserwerk Camin ist geplant und soll 1995 realisiert werden.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Der Hof wird durch die WEMAG mit elektrischer Energie versorgt. Der Hausanschluß wurde 1994 erneuert, Leistung 100 KVA. Ein Bungalow benötigt einen Energiebedarf von ca. 3,0 KW.

c) Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Eine öffentliche Kanalisation ist im Plangebiet nicht vorhanden und weiterer Zukunft nicht vorgesehen. Als Abwasserlösung ist deshalb der Bau einer Kanalisation mit Pumpwerk, Druckleitung und offene Klärteiche in Abstand > 300 m zum Bebauungsgebiet vorgesehen, (entsprechend ATV Bl. 10 m² je EW). Danach erfolgt eine Einleitung in einen landwirtschaftlich genutzten Vorfluter.

d) Abwasserbeseitigung - Regenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über ein Rückhaltebecken versickert.

e) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen. Anfallender Mist aus der Haltung der Pferde wird auf vorhandenen Plätzen gestapelt und der landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt.

f) Fernsprechverbindungen

Die Versorgung obliegt der TELKOM

Städtebauliche Werte

1. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. (Bruttogebiet)	1,7 ha 17.363 m ²
2. Flächen die Bäume, Büsche und Grünanlagen bedecken	400 m ²
3. Verkehrsfläche (Parkplätze)	400 m ²
4. Unbebaute Fläche	8813 m ²
5. Nettobaugebiet	8550 m ²
6. Anzahl der geplanten Ferienhäuser	6 Stk
Wohnhaus	1 Stk
Stallungen	2 Stk

Camin, den 28.04.1994

... *Gunda Fredrich*
Gunda Fredrich
Unternehmerin