

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Gemeinde Hohenwestedt
über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet Falkenburg

1. Rechtsgrundlagen

Das landesplanerische Gutachten vom 13. 12. 1973 (StK 14-125.1-58/077) weist darauf hin, daß damit zu rechnen sei, daß Hohenwestedt durch seine Lage am Rande des Naturparks Aukrug (Ziff. 33 (3), 64 (9) LROPl) auch Impulse durch den Fremdenverkehr erhalten wird - Buchst. B Ziff. 6 -. Der Regionalplan für den Planungsraum III empfiehlt, am Rande des Aukruges Anlagen für Erholung und Fremdenverkehr zu schaffen (s. Ziff. 10.6 (4)). Diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeindevertretung durch den am 7. 8. 1974 beschlossenen Flächennutzungsplan Rechnung getragen. Auf dem 42,1056 ha großen Gelände des Hofes Falkenburg und weiteren 1,6606 ha (Eigentümer: Ratjen) im Nordosten der Gemeinde soll ein Erholungspark entstehen, der der Familiennaherholung und -freizeit dient. Der dem Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorgelegte Landschaftsplan verdeutlicht, daß die geplante Freizeit- und Naherholungsnutzung mit der Verträglichkeit dieses Landschaftsteiles und seiner einzelnen Landschaftsbestandteile im Grundsatz vereinbar ist.

2. Lage und Umfang

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Hohenwestedt und hat eine Größe von ca. 52 ha, von denen über 10 ha land- oder forstwirtschaftliche Nutzfläche bleiben.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Das Gebiet wurde bisher von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Der Bebauungsplan sieht vor, daß das landschaftlich reizvolle Gebiet für Erholungs- und Freizeit Zwecke ganzjährig genutzt werden kann. Ca. 21 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche sind für 179 Ferienhausgrundstücke als Sondergebiet ausgewiesen. Dieses Ferienhausgebiet soll gemäß Landschaftsplan durch Bepflanzung parkartig gestaltet werden, so daß die Bebauung in wald- und knickartigen Bewuchs eintaucht. Jeweils bis zu 7 Ferienhäuser sind zu Rundlingen (Kralen) zusammengefaßt, die durch Umpflanzung voneinander getrennt werden. Mit dem Eigentumserwerb an einem der ca. 375 bis über 800 qm großen Ferienhausgrundstücke erwirbt der Käufer gleichzeitig (analog dem Wohnungseigentum) einen ideellen Anteil an der Gemeinschaftseigentumsfläche der Ferienhausgrundstückseigentümer. Auf dieser Gemeinschaftsfläche sind Gemeinschaftseinrichtungen (Sauna, Sport- und Spielplätze) usw. vorgesehen, die das Erholungs- und Freizeitangebot aus dem übrigen Bebauungsplangebiet ergänzen (Angeln, Baden, Paddeln, Reiten).

Der Ferienhauspark soll auf der Grundlage der gleichzeitig mit dem Kauf eines Ferienhausgrundstückes anzuerkennenden "Vereinbarung über die gemeinsame Benutzung des Miteigentums und die Erschließung des Country-Camps Falkenburg" eingerichtet, verwaltet und finanziert werden. Er erhält 3 Funktionsbereiche:

a) Individualbereich

Das sind die 179 ausgewiesenen Ferienhausgrundstücke. Sie sind im Mittel ca. 560 qm groß und machen insgesamt ca. 10 ha aus. Um die gewerbliche Nutzung der Ferienhäuser entsprechend den planerischen Zielvorstellungen zu erreichen, ist im Erschließungsvertrag mit der Fa. Country-Camp geregelt, daß der Erwerber eines Ferienhausgrundstückes sich im Kaufvertrag verpflichtet, das Ferienhaus - soweit eine Eigennutzung nicht stattfindet - zu vermieten.

b) Kralgemeinschaftsfläche

Jeweils bis zu 7 Ferienhäuser bilden einen durch Umpflanzung umschlossenen Kral, der in der Mitte einen Kralgemeinschaftsplatz (ca. 315 qm) und ein Zufahrtsgrundstück (ca. 500 qm) hat mit einem für jedes Ferienhausgrundstück zugehörigen Parkplatz. Die Kralgemeinschaftsfläche dient ausschließlich der jeweiligen Kralgemeinschaft und wird von ihr eingerichtet und gewartet.

c) Parkgemeinschaftsbereich

Er dient mit seinen Gemeinschaftseinrichtungen allen Nutzungsberechtigten auf der Grundlage von dinglich zu sichernden Nutzungsrechten (Grunddienstbarkeiten).

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich. Im übrigen werden zu den Eigentumsverhältnissen folgende Ausführungen gemacht. Während die Hauptzufahrt von der B 77 und der sog. Sinnhuberweg (Verbindungsweg zur Landstraße 263) im Eigentum der Gemeinde Hohenwestedt stehen und öffentlich sind, sind alle anderen Wege innerhalb des Parks Privateigentum. Die innere Haupterschließungsstraße und der ausgewiesene Rundumwanderweg sollen jedoch der Öffentlichkeit gewidmet werden.

Zur Verbreiterung der Hauptzufahrt muß von den Anliegern ein Flächenstreifen (ca. 8 m) hinzu erworben werden. Auch für die Heranführung der Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) sind Leitungsrechte erforderlich.

Die inneren Erschließungswege werden Gemeinschaftseigentum der Ferienhausgrundstückseigentümer. Dadurch ist die Verkehrserschließung der einzelnen Ferienhausgrundstücke gesichert.

Innerhalb des Parks werden die Hausgrundstücke, die Haupterschließungsstraße und der Rundumweg vermessen und sowohl kataster- als auch grundbuchamtlich gesondert ausgewiesen.

Ein Eigentümerverzeichnis liegt dieser Begründung bei.

5. Infrastruktur

a) Straßen- und Wegebau

Gem. Landschaftsplan - Erläuterungsbericht S. 38/39 - sollen die abzweigenden Zufahrtsstraßen zu den Kralen "einen landschaftsgerichteten Ausbau mit einer Schotter- und Kiesschicht erhalten; eine Befestigung mit bituminös gebundenen Deckenbelägen zerstört und zerschneidet das Landschaftsbild zu stark."

Zu diesem landschaftsgestalterischen Gesichtspunkt, an dem sich die Art der Erschließung orientieren soll, kommt der Gesichtspunkt "Sicherung des Erholungszweckes des Parks." Spielende Kinder, Spaziergänger, Radfahrer und Reiter sowie Ruhe haben Vorrang. Es ist daher vorgesehen,

- aa) den Durchgangsverkehr zu sperren. Für den von der B 77 oder über den Sinnhuberweg anfahrenen Besucher ist daher ein Parkplatz zum Abstellen des Autos ausgewiesen. Innerhalb des Parks soll nur der Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Hausgrundstücken zugelassen werden.
- ab) auf den Zufahrten und innerhalb des Parks die Geschwindigkeit so zu begrenzen, daß Straßen und Wege auch gefahrlos von Kindern, Fußgängern usw. benutzt werden können.

Die Haupteerschließung erfolgt über den vorhandenen, auszubauenden Wirtschaftsweg von der B 77. Für die Anbindung der Haupteerschließungsstraße an die Bundesstraße 77 sind die folgenden vom Minister für Wirtschaft und Verkehr mitgeteilten Anforderungen zu erfüllen:

- aa) Mit Beginn des 3. Bauabschnittes (vor Errichtung des 91. Ferienhauses)¹⁾ ist auf der B 77 eine Linksabbiegespur auf Kosten der Gemeinde anlegen zu lassen. Die Gemeinde teilt dem Straßenbauamt Rendsburg rechtzeitig mit, wann der 2. Bauabschnitt in Angriff genommen wird, damit dann unverzüglich die Linksabbiegespur hergestellt werden kann.

Für den 1. und 2. Bauabschnitt (Bau von 90 Ferienhäusern)¹⁾ kann auf eine Linksabbiegespur verzichtet werden. Dies setzt voraus, daß das Linksabbiegen von der Bundesstraße 77 in den Erschließungsweg untersagt wird. Die Kosten für die Beschilderung und Markierung werden von der Gemeinde Hohenwestedt übernommen.

Fußnote 1): Lt. Erschließungsvertrag ist der ursprünglich geplante 1. Bauabschnitt, der die Erschließung von 90 Ferienhäusern vorsah, unterteilt worden in 2 Bauabschnitte je 45 Ferienhäuser.

- ab) Es sind dem Straßenbauamt RE-Entwürfe vorzulegen für die Anbindung an die B 77
 - a) ohne Linksabbiegespur
 - b) mit Linksabbiegespur.
- ac) In der Einmündung der Erschließungsstraße in die B 77 sind Sichtflächen für die Annäherungssichtweite gemäß Punkt 5.10.3. der RAL-K Abschnitt 1 freizuhalten.
- ad) Falls zwischenzeitlich die Möglichkeit besteht, das Gebiet an die Landesstraße 263 anzubinden, wird die Anbindung an die Bundesstraße 77 aufgehoben.
- ae) Über die Kostentragung des Anschlusses wird eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Rendsburg abgeschlossen.

Die Haupterschließungsstraße soll unter Erhaltung des Knicksystems zweibahnig mit Richtungsverkehr und einem kombinierten Rad- und Fußweg auf der vorhandenen Trasse geführt und erweitert werden. Die Fahrbahn (Breite 3,-- m, beidseitig Bankett 2 x 0,50 m) soll asphaltiert werden. Das Oberflächenwasser soll durch Seitengräben abgeleitet werden. Der Rad- und Fußweg wird soweit hergerichtet, daß er den Ansprüchen der Benutzer genügt und erhält eine Ausbaubreite von 2,-- m.

Damit beide Erschließungsfahrbahnen beidseitig eingegrünt sind, erhält die offene Seite der neuen Fahrbahn eine Anpflanzung.

Innerhalb des Parkgeländes werden die Fahrbahnen zusammengelegt (Gesamtplanumbreite 8,-- m, Fahrbahnbreite 5,-- m). Die innere Haupterschließungsstraße bindet an und endet am Sinnhuberweg. Die Fahrbahn wird asphaltiert, die Bankette werden freigehalten und mit Rasen angesät. Das Oberflächenwasser wird in Seitengräben abgeleitet.

Die von der inneren Haupterschließungsstraße abzweigenden Kralzufahrtswege erhalten eine 3,-- m breite, wassergebundene Fahrbahn mit zu beiden Seiten je 1,50 m breitem Seitenstreifen (Rasenflächen).

Jede Kraleinfahrt mündet in den Kralgemeinschaftsplatz, der einen Durchmesser von ca. 20 m hat. Die Herrichtung der Kraleinfahrt, des Kralgemeinschaftsplatzes und der dort gelegenen Parkplätze ist An gelegenheit der jeweiligen Kralgemeinschaft. Die Fahrbahn und der Gemeinschaftsplatz werden jedoch so frei gehalten, daß sie von Fahrzeugen aller Art benutzt werden können. Die Bodenverhältnisse sind so, daß eine besondere Befestigung zur Befahrbarkeit nicht erforderlich ist.

Die Wanderwege werden 2,50 m breit soweit hergerichtet und gewartet, daß sie zweckgerecht sind.

b) Stromversorgung

Die Ferienhäuser, Parkleuchten und sonstigen Verbrauchsstellen werden von der Schlesweg entsprechend ihren Vorschriften an das Stromnetz angeschlossen.

c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluß des Erschließungsgebietes an das Wasserwerk der Gemeinde Hohenwestedt erfolgen. Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung eines Nachtragsentwurfes für die Erweiterung der vorhandenen zentralen Wasserversorgung wird rechtzeitig gestellt werden.

Ob für das Feuerlöschwesen die vorhandenen Teiche ausreichen, bedarf noch der Klärung. Anderenfalls wird sichergestellt, daß ausreichend Wasserentnahmestellen geplant und hergerichtet werden.

d) Gas

Ein Anschluß des Planungsgebietes an das Gasversorgungssystem der Gemeinde Hohenwestedt ist nicht vorgesehen. Es soll Interessenten aber erlaubt sein, Gasversorgungsanlagen und -leitungen innerhalb des Gebietes ordnungsgemäß zu verlegen.

e) Schmutzwasserkanalisation

Die im Erschließungsgebiet anfallenden Abwässer werden erfaßt und zunächst in eine Pumpstation geleitet. Von hieraus wird das Schmutzwasser in eine Anschlußstelle in der Brodersenstraße in das Ortsnetz gedrückt. Von dort gelangt es zur Kläranlage der Gemeinde Hohenwestedt. Die Kanalisation wird nach den geltenden technischen Regeln geplant und erstellt. Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung eines Nachtragsentwurfes für die Erweiterung der vorhandenen zentralen Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig gestellt werden.

f) Oberflächenentwässerung

Wie weit ein Entwässerungssystem für die Oberflächenentwässerung erforderlich ist, wird geprüft und im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachgewiesen werden.

Das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ist ebenfalls erforderlich für den Betrieb und den Ausbau der Teiche. Es wird rechtzeitig eingeleitet werden.

g) Abfallbeseitigung

Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang einer zentralen Abfallbeseitigung auf Kreisebene.

h) Ärztliche Versorgung und Versorgung mit Waren aller Art

Der Ferienpark erhält eine ständige Verwaltung. Sie übernimmt die Pflege und Wartung der Gemeinschaftsflächen, die Organisierung eines ärztlichen Notdienstes und die Regelung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Diese werden in einem Verkaufsraum im Sondergebiet II zum Kauf angeboten werden.

6. Überschlägige Kosten

Das Ferienhausgebiet wird in Bauabschnitten erschlossen und eingerichtet. Der Bauabschnitt 1. und 2. umfaßt die 90 Ferienhausgrundstücke nordwestlich der inneren Haupterschließungsstraße. Weitere Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Fa. Country-Camp Familiennaherholung GmbH & Co. KG geregelt. Die Erschließungskosten betragen überschlägig:

a) Straßen- und Wegebau der öffentlichen Straßen ohne Grunderwerb	120.000,-- DM
Anteil der Gemeinde	12.000,-- DM
b) Straßen- und Wegebaukosten (Innere Erschließung)	90.000,-- DM
c) Straßen- und Wegebaukosten (Erschließung der Kräle)	50.000,-- DM
d) Entwässerung	400.000,-- DM
e) Stromversorgung	180.000,-- DM
f) Wasserversorgung	395.000,-- DM
g) Vermessungskosten	30.000,-- DM
h) Planungskosten und sonstige Kosten	35.000,-- DM.

Die Gemeinde wird die gesamte Erschließung durch Erschließungsvertrag auf die Fa. Country-Camp übertragen, so daß seitens der Gemeinde lediglich der 10-%ige Gemeindeanteil an Straßenbaukosten der öffentlichen Straße (Hauptzufahrtsweg von der B 77) zu finanzieren ist.

Im übrigen wird vom Erschließungsträger zur Sicherung der vertragsgemäßen Durchführung der Erschließungsarbeiten eine vorherige Sicherheitsleistung durch Bankbürgschaft u. ä. gefordert werden.

Die Wasserversorgungsleitungen werden durch die Gemeindewerke Hohenwestedt verlegt. Eine Vorfinanzierung ist nicht erforderlich. Bezahlung erfolgt nach Baufortschritt.

Hohenwestedt, den 10. Feb. 1982

Gemeinde Hohenwestedt
- Der Bürgermeister -



Anlage:
Eigentümerverzeichnis