

## Erläuterungsbericht

### **zur 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schmalleberg, Stadtteil Sellinghausen:**

**Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“  
und  
„(Private) Grünfläche – Besondere Zweckbestimmung: Golfplatz“  
in  
„Sondergebiet, das der Erholung dient –  
Besondere Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet“**

---

---

#### **1. Planungsanlass und -zielsetzung**

Die Stadtvertretung Schmalleberg hat am 23.04.2002 den Einleitungsbeschluss für die 2. Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt gefasst.

Zielsetzung der Änderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundvoraussetzung für die Errichtung einer Ferienhauseanlage als funktionelle Ergänzung einer bestehenden Hotelanlage im Schmalleberger Ortsteil Sellinghausen.

Der Inhaber des Hotels ist zur Stärkung seines Betriebes einschl. der diversen angeschlossenen Sporteinrichtungen (insbes. Skilift und Golfplatz) an die Stadt mit der Überlegung herangetreten, im östlichen Anschluss an seine Hotelanlage eine Anzahl von Ferienhäusern zu errichten.

Der Vorhabenträger würde im Wesentlichen in einem Teilbereich der ehem. Driving Range des Golfplatzes (Flurstück Nr. 3, Gesamtgröße ca. 10.000 m<sup>2</sup>, davon zu überplanender Flächenanteil ca. 5.000 m<sup>2</sup>) ca. 10 genormte Holzhäuser, je nach Anspruch mit 1, 2 oder auch mehr Wohn-/Schlafräumen etc. errichten und zur Vermietung/Verpachtung anbieten wollen.

Des weiteren besteht die Überlegung, das Flurstück Nr. 40 (Größe ca. 2.000 m<sup>2</sup>) mit in das Gesamtkonzept einzubeziehen und hier neben 1 bis 2 weiteren Ferienhäusern evtl. auch ein „Betriebsleiterwohnhaus“ zu errichten.

Die gesamte Innenerschließung des insgesamt ca. 0,7 ha umfassenden Planungsareals soll privat gehalten werden.

Der Vorhabenträger sieht eine entsprechende Nachfrage für derartige Ferienhäuser in seiner Klientel. Mit einem Ferienhausangebot würde er sich darüber hinaus zusätzliche Gäste für sein Hotel und die vorhandenen Sporteinrichtungen erschließen und so die bestehenden Arbeitsplätze – z.Zt. 45 – sichern können.

#### **2. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation und Änderungsabsicht**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schmalleberg ist das in Rede stehende, planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnende Areal teils als „Fläche für die Landwirtschaft“, teils als „(Private) Grünfläche – Besondere Zweckbestimmung: Golfplatz“ dargestellt.

Im Hinblick auf die geplante Nutzungsabsicht ist im Zuge der 2. FNP-Änderung die Darstellung eines „Sondergebietes, das der Erholung dient – Besondere Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet“ gem. § 10 Abs. 1 u. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Die aufbauend auf der vg. FNP-Darstellung ergänzend erforderliche verbindliche Bauleitplanung soll voraussichtlich in Form eines „Vorhaben- und Erschließungsplanes“ (respektive „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“) gem. § 12 BauGB abgewickelt werden.

Im Zuge der vertraglichen Regelungen soll die ausschließliche Ausrichtung der Ferienhausanlage auf die Klientel des Hotelbetriebes bzw. der angeschlossenen Sporteinrichtungen besonders herausgestellt und fixiert werden; ebenso in diesem Zusammenhang die Zielsetzung, dass ausschließlich Ferienwohnungen und kein Dauerwohnen zulässig sind (siehe auch nachfolgend unter Punkt 3).

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung Az. 62.6.2.2-7.10-4 vom 19.07.2002 festgestellt.

Im Rahmen der Verfügung wurde darauf verwiesen, dass im weiteren Verfahren (Vorhaben- und Erschließungsplan) festzuschreiben ist, dass ausschließlich Ferienwohnungen und kein Dauerwohnen zulässig sind.

### **4. Natur- und Landschaftsschutz**

Die direkte Ausrichtung des Vorhabens auf eine bestehende Hotelanlage bedingt auch die unmittelbare räumliche Zuordnung der sich ergänzenden Nutzungen. Dem gemäß scheidet eine Suche nach (abseitigen) Alternativstandorten – im Hinblick auf die bodenschützenden Bestimmungen des § 1a BauGB vorzugsweise nach brachgefallenen innerörtlichen Baulandflächen, die einer Wiedernutzung hätten zugeführt werden können – von vornherein aus. Eine funktionsgerechte Vorhabenrealisierung kann zwangsläufig nur auf den nächstgelegenen Außenbereichsflächen im Umfeld des Hotels erfolgen, wobei ein Eingriff in Natur und Landschaft in Kauf genommen werden muss.

Auf Grund der besonderen örtlichen Situation relativiert sich die Eingriffsintensität jedoch deutlich. Bei der bislang als „Driving Range“ genutzten Fläche (im FNP: „Grünfläche - Golfplatz“) handelt es sich nutzungsbedingt im Wesentlichen um eine landschaftlich vollkommen ausgeräumte Rasenfläche ohne besonderen ökologischen Wertstatus.

Lediglich die am Nordwestrand der Fläche angelegten Parkplätze trennt ein schmaler Feldgehölzstreifen von der übrigen Fläche ab.

Der bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich weist insgesamt ebenfalls keine außergewöhnliche ökologische Wertigkeit auf, da er zum Einen auch er am Nordwestrand gänzlich als befestigter Parkplatz ausgebildet ist und im Übrigen sich als mit einzelnen Bäumen und Büschen durchsetzte Wiese darstellt.

Da sich zudem auch im näheren Umfeld des Vorhabenbereichs keine sonstigen schützenswerten Landschaftsbestandteile befinden, die beeinträchtigt werden könnten, erscheint der Eingriff ausgleich- und somit vertretbar.

### **5. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind bis jetzt keine schutzwürdigen Objekte bekannt. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband

Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasser-/Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Schmalleberg über das bestehende Verbundsystem.

Die quantitative wie qualitative Sicherstellung der Wasserversorgung einschl. Löschwasserversorgung wird in einem wasserwirtschaftlichen Erläuterungsbericht nachgewiesen.

### **6.2 Niederschlags-/Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung des Ortsteiles erfolgt im Trennsystem; anfallende Abwässer sind diesem zuzuleiten.

Konform zu den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz wird das unverschmutzte Niederschlagswasser in geeigneter Form ortsnah dem „Halle“-Siepen zugeführt.

Die Detailplanungen zur beabsichtigten Niederschlagswasserableitung erfolgen unter frühzeitiger Einbindung des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt und der Unteren Wasserbehörde des HSK.

Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über die Pumpstation Twismecke der Kläranlage Eslohe - Bremke zugeführt.

### **6.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung (Strom und Gas) wird durch die zuständige RWE sichergestellt. Die RWE wird in die erforderlich werdende Erschließungsplanung frühzeitig eingebunden.

### **6.4 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom AG, Dortmund, wird in die erforderlich werdende Erschließungsplanung frühzeitig eingebunden.

### **6.5 Abfallbeseitigung**

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Schmalleberg anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfaßt und im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und der Kompostieranlage in Brilon (Betreiber: Fa. Städtereinigung Stratmann, Bestwig) zugeführt. Der anfallende Schrott wird ebenfalls separat eingesammelt und wiederverwertet. Kühlgeräte und Sonderabfälle werden fachgerecht und umweltschonend entsorgt. Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Stadt Schmalleberg zur Umladestation des Hochsauerlandkreises und anschließend durch den Hochsauerlandkreis zur zentralen Abfalldeponie bzw. einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage gebracht. Bauschutt und Bodenaushub werden unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen zum Thema „Altlasten“ der Bauschutt- und Bodendeponie des Hochsauerlandkreises in Schmalleberg (Betreiber: Fa. Feldhaus) zugeführt. Soweit möglich werden die anfallenden Bodenmassen jedoch zu Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet benutzt.

Schmalleberg, den 01.11.2002



Halbe  
Bürgermeister