

Antrag Auf Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens:

A.) Situationsanalyse

Der Ort Schanze mit direkter Anbindung an den Rothaarsteig, Kyrill-Pfad, Waldskulpturenweg, Wandergebiet, Mountainbike-Strecken, Liveerlebnis mit den Wisenten ist ein touristisch geprägtes Dorf Östlich der Kernstadt Schmallenberg.

Skihütte Schanze:

Im Jahre 1968/1969 bauten Einheimische den Skilift und eine Hütte in Schanze. Da dies mit 22 Aktionären eine nicht zufriedenstellende Entwicklung brachte hat die Familie von der Ley erstmalig im Winter 1978/1979 den Skibetrieb und die Hütte für die „alte Gesellschaft“ betrieben. 1982 wurde der Betrieb an die Familie von der Ley verkauft. Seit 1982 gibt es die heutige Betreibergesellschaft „Wintersportbetrieb Schanze GmbH“. Von 1982 bis 1990 hat Hans von der Ley (der Vater des heutigen Inhabers), von 1990 bis 2016 Brigitta von der Ley (die Schwester des heutigen Inhabers) die Skihütte Schanze weiter bewirtschaftet.

Seit 2017 wird der gesamte Betrieb (Almhütte, Skilift, Skiverleih, usw.) unter alleiniger Führung von Michael und Sandra von der Ley geleitet. Zudem betreiben Sandra und Michael von der Ley noch 4 Ferienwohnungen (Unterkünfte für bis zu 22 Personen, alle 3 Sterne und Rothaarsteigbetrieb mit Zertifikat) in Schanze, wodurch sehr viele Kombinationsangebote genutzt werden (z.B. rustikales Hüttenfrühstück, Freizeitprogramme, Tagesangebote usw.)

Durch sehr viel persönlichen Einsatz der Familie von der Ley hat sich im Laufe der Jahre ein Betrieb entwickelt, der weit über die Grenzen des Sauerlandes bekannt geworden ist.

Im Laufe der Jahre wurden schon diverse An- und Umbauten getätigt. Derzeit arbeiten in dem Familienbetrieb bis zu 20 Mitarbeiter. Da sich der Anspruch der Gäste und das Gästeverhalten verändert hat und um den auf weiterhin zukunftsfähig aufstellen zu können, ist es dringend erforderlich das Angebot für die Gäste über das bisherige Maß hinaus zu erweitern. Seit 2019 wird die Almhütte (u. a. auch Rothaarsteigzertifiziert) um einen Raum (ca. 50 Plätze) und einen Anbau (neue Theke und Lager) umgebaut bzw. erweitert. Dabei wurde auch ein Wassertank zur Wasserversorgung von 50 m³ eingebaut.

Im Folgenden wurde u.a. über eine Marketingagentur eine Analyse der Bedürfnisse, Wünsche und Erfordernisse der Gäste und zukünftigen Gäste gemacht. Hierin stellte sich klar heraus, dass an dem „Prägnanten Standort Almhütte Schanze“, Alternativen zu der bisherigen Betriebsform (nur Almhütte und Skilift) geschaffen werden müssen, damit die Gäste zukünftig nicht ausbleiben bzw. überhaupt ein gastronomisches Angebot mit Erlebnis zu erleben.

B.) Beschreibung des Vorhabens

Es ist dringend erforderlich eine Fläche außerhalb der Almhütte für die Gäste zu schaffen. Es bietet sich hier auf der auf der anderen Seite der Straße (im Eigentum der Teilnehmergeinschaft) eine Fläche im Eigentum des Betreibers an. An dieser Stelle soll den Gästen zukünftig eine Ruhefläche mit Sitzgelegenheiten angeboten werden, um den einzigartigen Blick ins Tal zu genießen. Es ist weiterhin geplant einen Naturspielplatz für Kinder mit Schaukel, Rutsche, Klettergerüst und Holzkugelbahn zu errichten sowie eine Wetterstation und kleinen Hütten für Selbstversorger. Zum Aufbau der Infrastruktur sollen ausschließlich naturnahe heimische Materialien aus Holz verwendet werden. Darüber hinaus sollen Pferdeanbindestationen für Wanderreiter sowie Fahrradabstellflächen mit evtl. Ladestationen angeboten werden. Eine Hütte für ca. 8m x 8m für einen geplanten Außenausschank (Getränke und Snacks) runden das Konzept ab.

Darüber hinaus sollen Wohnmobilstellplätze für den Riesentrend „Camping“ geschaffen werden. Hierzu sollen Flächen für bis zu 15 Wohnmobilstellplätze geschaffen werden. Hierfür wird die vorhandene Infrastruktur (Versorgung und Entsorgung) geschaffen. Auch eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für Gäste (auch für Busse) und für Personal werden auf dem Grundstück geschaffen. (Siehe Entwicklungsskizze)

Zur Unterbringung der für den Betrieb notwendigen Gerätschaften soll eine Lagehalle im Nord-Westen des Plangebietes errichtet werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg Richtung Norden, endend auf dem Gemeindeverbindungsweg von Grafschaft nach Schanze im Eigentum von Reichsfreiherr von Fürstenberg soll zukünftig als Erschließungsstraße zur Skihütte genutzt werden, um den Verkehr aus dem Ort Schanze fernzuhalten. Hierzu wurde ein Wegerecht zu Gunsten des Hüttengrundstücks eingetragen. Dieser derzeit als Wirtschaftsweg (Schotter) ausgebaute Verbindungsweg wird zum Zwecke der Erschließung ertüchtigt. In einer Ausbaubreite von 3,50m – 4,00 m soll eine Asphaltdeckschicht (in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Schmallenberg) mit geeignetem Unterbau aufgezogen werden. Für den Begegnungsverkehr sollen auf der sehr gut einsehbaren nahezu geraden Straße 1 oder 2 Ausweibuchten errichtet werden.

C.) Aktuelles Planungsrecht / zukünftiges Planungsrecht

Innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Schmallenberg ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft in einer Größe von ca. 2944 m² und Fläche für Wald (Nadelwald) in einer Größe von ca. 3070 m² festgesetzt. Zur Umsetzung der angedachten Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmallenberg notwendig. Hierzu ist die Schaffung eines Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO für Freizeit, Erholung, Gastronomie und Wohnmobile mit einer Größe von ca. 4579 m² nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges und einer Fläche für Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nummer 5 BauGB mit einer Größe von ca. 1435 m² vorgesehen. Die gesamte Änderungsfläche des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6014 m².

Entsprechend den geänderten Festsetzungen des Flächennutzungsplans ist hieraus dann ein Bebauungsplan zu entwickeln. Die dort festzusetzende Sondergebietsfläche für Freizeit, Erholung, Gastronomie und Wohnmobile soll durch die Festsetzungen bestimmter Zulässigkeiten konkretisiert werden.

Folgende Zulässigkeiten sind vorgesehen:

1. Standplätze für Wohnmobile im Sinne von § 2 der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO NRW) vom 23.03.2011
2. Nutzung als Parkplatz für PKW und Busse
3. Infrastrukturgebäude zur Versorgung des Stell- und Wohnmobilplatzes
4. Gebäude für Gastronomie

Innerhalb dieses Sondergebietes werden die überbaren Grundstücksflächen durch die Festlegung von Baugrenzen definiert. Hier sind 2 bebaubare Flächen vorgesehen. Die erste Fläche wird durch das bereits vorhandene Gastronomiegebäude und einem untergeordneten Versorgungsgebäude entsprechend den Zulässigkeiten 3. und 4. zugeordnet. Durch die Schaffung der zweiten überbaubaren Grundstücksfläche soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Halle als Infrastrukturgebäude zur Versorgung des Stell- und Wohnmobilstellplatzes (Zulässigkeit 3) zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung und auch die notwendigen Gestaltungsmerkmale werden sich insbesondere bei der überbaubaren Fläche für die Gastronomie an die vorhandene Gebäudestruktur anpassen und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die auf der südlichen Seite des Wirtschaftsweges vorgesehene Fläche für Sportanlagen deckungsgleich mit der Änderungsfläche des Flächennutzungsplans soll folgende Zulässigkeiten erhalten:

1. Liftanlagen mit Bedienungspersonal
2. Abfahrtshang
3. Spiel- und Sportgeräte im Zusammenhang mit der ganzjährigen Nutzung
4. Erholungs- und Spielplatzfläche

Sowohl die Wegefläche im Eigentum der TG als auch der oben bereits angesprochene Wirtschaftsweg als Verbindungsweg zur Gemeindeverbindungsstraße werden als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Mithilfe von privaten Grünflächen und der darauf vorgesehenen anzupflanzenden, noch näher festzulegenden, Heckenstruktur ist eine räumliche Trennung des angedachten Wohnmobilstellplätze zu den anschließenden Nutzungen geplant.

Es bietet sich an, die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

D.) Umweltfachliche Situationsanalyse

Zur landesplanerischen Anfrage wurde im April 2021 durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann eine Analyse der umweltfachlichen Situation (Anlage) erstellt. Das Gutachten schließt als Resümee (Auszugsweise zitiert) wie folgt:

„Angrenzend an den Ortsteil „Schanze“ der Stadt Schmallenberg ist die Erweiterung einer bestehenden Almhütte vorgesehen. Im Rahmen einer Analyse der Bedürfnisse, Wünsche und Erfordernisse der Gäste wurde festgestellt, dass zukünftig Alternativen zur bisherigen Betriebsform geschaffen werden müssen, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben.“

Zur Schaffung des Planungsrechts für die Alternativen zur beschriebenen Betriebsform ist sowohl eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Schmallenberg als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es erfolgte dazu eine Analyse der umweltfachlichen Situation zur landesplanerischen Anfrage.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher eine Befreiung erforderlich. Da es sich nur um einen verhältnismäßig kleinen Eingriff handelt, der zudem einer Stärkung der naturgebundenen Erholung dient, wird eine Betroffenheit der Landschaftsschutzgebiete fachgutachterlich als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Hinsichtlich der Schutzgebiete ist hervorzuheben, dass sich das Plangebiet in einer minimalen Entfernung von 200 m zum FFH-Gebiet „Schanze“ befindet. Direkte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können zwar ausgeschlossen werden, etwaige indirekte Auswirkungen, beispielsweise durch Lärm, sind jedoch im weiteren Bauleitplanverfahren vertiefend zu untersuchen.

Des Weiteren liegen im Süden des Plangebietes Biotopkatasterflächen (Berg-Mähwiesen). Eine über das bisherige Maß hinausgehende Wirkung bei der Inanspruchnahme dieser Flächen, ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu beurteilen. Die angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope sind zu erhalten.

Struktur- und Lebensraumtypen

Die Struktur- und Lebensraumtypen innerhalb des Plangebietes weisen überwiegend nur eine geringe (Gebäude, (teil-)versiegelte Flächen) bis mittlere (Nadelwald) Bedeutung auf. Lediglich die Grünlandflächen sind von höherer Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kompensiert werden können, sind jedoch derzeit nicht erkennbar.

Planungsrelevante Arten

Von den im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ist kaum eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte anzunehmen. Neben dem Mangel an geeigneten Habitaten ist hier insbesondere auch die Störung durch die bereits vorhandene Nutzung zu nennen.

Abiotische Aspekte

Da das Vorhaben insgesamt einen recht kleinen Eingriff zur Folge hat, werden die Auswirkungen auf abiotische Aspekte, wie Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft, fachgutachterlich als voraussichtlich nicht erheblich eingestuft.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird grundsätzlich durch die geplanten Erweiterungen verändert. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und auf Grund der geplanten Verwendung von natürlichen Baumaterialien ist jedoch voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes anzunehmen.

Fazit

Ein sicheres Ausschlusskriterium für eine weitergehende Bauleitplanung ist derzeit nicht zu erkennen. Die Auswertung der verfügbaren Daten macht jedoch deutlich, dass weiterführende Untersuchungen in Hinblick auf eine Betroffenheit des FFH-Gebietes erforderlich sind. Des Weiteren ist im Rahmen der Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Kompensation zu erbringen. Eine Inanspruchnahme von schutzwürdigen Bereichen sollte vermieden werden.“

E.) Aufgaben- und Kostenübernahme

Wir übernehmen alle mit der Durchführung der Bauleitplanverfahrens erforderlichen Planungsleistungen.

Uns ist bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt ist und aus der Einleitung kein Anspruch auf den Erlass eines Bebauungsplanes abgeleitet werden kann. Vergebliche Aufwendungen die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegt in unserem Risikobereich.

Mit freundlichem Gruß

Michael van der Leye