



Datum: 03.11.2022

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Grafschaft			
Technischer Ausschuss			
Stadtvertretung			

X öffentliche Sitzung	nichtöffentliche Sitzung
------------------------------	--------------------------

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
------------------	---	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	III
Finanzabteilung				
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung				
Bauordnungsamt				

**TOP: Bebauungsplan Nr. 174 "Almhütte Schanze", Ortsteil Schanze
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Durchführung der 44. FNP-
Änderung im Bereich der "Almhütte Schanze")
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Grafschaft // Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für das im Übersichtsplan Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage umgrenzte Gebiet im Bereich der Skihütte beim Ortsteil Schanze gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den verfahrenseinleitenden Beschluss zur Aufstellung des gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 174 „Almhütte Schanze“.

Planungsziel ist die Ausweisung eines (Sonstigen) Sondergebietes gem. § 11 Baunutzungsverordnung mit der besonderen Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Gastronomie und Wohnmobile“, welches im Wesentlichen der Erweiterung der Außenbereichsanlagen um Stellplätze, u.a. für Wohnmobile, dienen soll sowie der Etablierung von Außengastronomie und diese ergänzende, kleinteilige Freizeitattraktivitäten. Da diese z.T. in den Bereich der nach wie vor beabsichtigt weiterzuführenden Wintersportnutzung fallen, soll dieses Areal südlich der Zuwegung zur Skihütte grundsätzlich als „Fläche für Sportanlagen“ ausgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Almhütte Schanze“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Durchführung der im Wesentlichen räumlich deckungsgleichen 44. FNP-Änderung.

2. Sachverhalt und Begründung:

Der Ort Schanze mit seinen unmittelbaren Anbindungen an „Rothaarsteig“, „Kyrill-Pfad“, „Waldskulpturenweg“, die umliegende Wanderregion mit Mountainbike-Strecken und das Live-Erlebnis Wisente, ist ein vornehmlich touristisch geprägtes Dorf im südöstlichen Stadtgebiet.

Seit über 50 Jahren findet sich im westlichen Anschluss an die Siedlungsfläche des Ortes eine Skihütte mit bis vor Kurzem zugehöriger Liftanlage.

Die Skihütte Schanze, die seitens der Besitzer im Netz mittlerweile als „Almhütte Schanze“ betitelt und beworben wird, stellt eine durchaus überregional bekannte und demgemäß für den hiesigen Tourismus nicht unwichtige Einrichtung dar.

Angesichts zunehmender Konkurrenzen und sich erhöhender Ansprüche der Nutzer- und Gästeschaft wurde im Rahmen einer betreiberseitigen Analyse der Bedürfnisse, Wünsche und Erfordernisse festgestellt, dass zukünftig Alternativen zur bisherigen Betriebsform geschaffen werden müssen, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die daraus hergeleiteten Erweiterungsabsichten des Betreibers zur Erhaltung der Marktfähigkeit reichen bereits viele Jahre zurück, haben sich unter dem Eindruck der Corona-Pandemie und ihrer Auswirkungen aktuell jedoch zwangsläufig noch nachhaltig verdichtet.

Bereits 2019 wurde die Rothaarsteig-zertifizierte Almhütte umgebaut und um einen größeren Gastraum (ca. 50 Plätze) und einen technischen Anbau (neue Theke und Lager) erweitert. Dabei wurde auch ein Wassertank zur Wasserversorgung von 50 m³ eingebaut.

Waren diese Maßnahmen im Rahmen eines funktionsgerechten Erhalts der Einrichtung selbst angesichts der bauordnungsrechtlichen Außenbereichslage der Anlage und ihrer umliegenden Nutzflächen noch tolerierbar und genehmigungsfähig, so waren es in den Folgejahren betreiberseitig mehr oder weniger eigenmächtig durchgeführte Einbauten und Nutzungserweiterungen nicht mehr.

Von ordnungsbehördlicher Seite wurde dafür eine baurechtliche Legitimation auf Basis entsprechender Bauleitplanung, namentlich in Form einer adäquaten Nutzungsdarstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) und deren formalrechtlich konkretisierender Festschreibung in einem verbindlichen Bebauungsplan als zwingend erforderlich erachtet.

Diese Bauleitplanverfahren, jedes für sich im Rahmen des maßgebenden Baugesetzbuches inhaltlich wie ablaufmäßig geregelt, dienen der Eruiierung aller in die Vorhabenbewertung miteinzustellenden Belange, ob privat oder öffentlich, sowie deren gerechter Bedeutsabwägung gegen- und untereinander, vollzogen letztendlich durch den Rat der Stadt Schmallenberg.

Da sich Nutzungslegitimierungen, und erst recht etwaig beabsichtigte Ausweitungen, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (wie vorliegend) angesichts des heutzutage zunehmend priorisierten Außenbereichsschutzes immer schwieriger gestalten und allenfalls zurückhaltend goutiert werden, war man sich aus ordnungsbehördlicher und städtischer Verwaltungssicht einig, dass man bei der in diesen Fällen maßgeblichen Bezirksregierung Arnberg als Genehmigungsbehörde zunächst einmal eine Vorklärung der grundsätzlichen Machbarkeiten herbeiführen sollte, bevor man mit bereits formalen Einleitungsbeschlüssen offiziell in die Öffentlichkeit und politische Beratung geht und Erwartungen und Besorgnisse schafft, die ohnehin außerhalb jedweder rechtlicher Umsetzbarkeit liegen.

Bei zeitnaher Inangriffnahme dieser Vorklärung stellten die betroffenen Ordnungsinstanzen eine entsprechende Aussetzung von Gegenmaßnahmen und vorübergehende Duldung der örtlichen Nutzungssituation in Aussicht.

Diverse Vorabstimmungsgespräche des Betreibers mit der Stadt Schmallenberg sowie dem Hochsauerlandkreis als Sitz der Aufsichtsbehörde für den örtlichen und regionalen Natur- und Landschaftsschutz haben diesem wiederholt aufgezeigt, dass insbes. eben angesichts der Außenbereichslage des gesamten Vorhabenbereichs eine Genehmigungsfähigkeit der

im Raume stehenden räumlichen wie funktionalen Ausweitungsabsichten nur auf Basis entsprechenden Bauleitplanung erreicht werden kann. Die fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits auf der vorbereitenden Planungsebene des FNP's bedingen eine Prüfung der grundsätzlichen Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Zur Schaffung des Planungsrechts für die Alternativen zur beschriebenen Betriebsform ist sowohl eine Änderung des FNP's der Stadt Schmallingenberg als auch die Aufstellung eines konkretisierenden Bebauungsplanes erforderlich.

Im Mai 2021 ging bei der Stadtverwaltung der Antrag auf Bauleitplanung zur Schaffung des Planungsrecht ein – siehe Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage). Hierin erklärt der Antragsteller, die Kosten für alle notwendigen Planungsunterlagen sowohl für einen Bebauungsplan als auch für eine FNP-Änderung auf eigene Verantwortung zu übernehmen sowie das Risiko vergeblicher Aufwendungen im Rahmen des Planverfahrens zu tragen.

Wie i.d.R. in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen auch, hat die Stadt(verwaltung) der Antragstellerseite – vorbehaltlich der späteren Verfahrensergebnisse – eine grundsätzlich befürwortende bzw. unterstützende Begleitung der Erweiterungsabsichten in Aussicht gestellt, da die Einrichtung an sich aus touristischer wie infrastrukturell-mäßiger Sicht der Gesamtstadt als sinnvoll und attraktivierend angesehen wird.

Der Antragsteller hat daraufhin das Planungs- und Vermessungsbüro Markus Schulte, Bad Fredeburg, mit der Erarbeitung bzw. Beauftragung der erforderlichen Planungsleistungen beauftragt, auf Basis derer in eine Vorabstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung eingestiegen werden konnte.

Das letztendlich von dieser im Rahmen der Vorabstimmungen zur späteren formalen Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW als im Sinne der Absichten des Vorhabenträgers mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung – vorbehaltlich der kommenden Verfahrenserkenntnisse – voraussichtlich vereinbar erachtete Nutzungsgebiet ist dem Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage zu entnehmen.

Nachfolgend zunächst zusammenfassend die grundlegenden Ergebnisse der vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann, Warstein-Hirschberg, durchgeführten umweltfachlichen Voruntersuchung zum Vorhaben, welche der VwVorlage als Anlage 3 beigelegt ist:

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.

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 und gesetzlich geschützte Biotope (Berg-Mähwiesen), deren Flächen jedoch bereits in Teilbereichen genutzt werden. Eine über das bisherige Maß hinausgehende Wirkung bei der Inanspruchnahme dieser Flächen, ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu beurteilen.

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.

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.

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.

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.

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. Eine über das bisherige Maß hinausgehende Inanspruchnahme von schutzwürdigen Bereichen sollte vermieden werden.

Des Weiteren wird im Rahmen der Eingriffsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Kompensation zu erbringen sein.

Auf Basis der vorstehend dargelegten Ergebnisse wurde vom Büro Markus Schulte neben dem Änderungsplanentwurf zur erforderlichen FNP-Änderung, welche die lfd. Nr. 44 erhält (auf die VwVorlage X/576 wird an dieser Stelle verwiesen), der als Anlage 4 dieser VwVorlage beigefügte Vorabzug der Vorentwurfsplanzeichnung zum ebenfalls erforderlichen konkretisierenden Bebauungsplan Nr. 174 „Almhütte Schanze“ beigefügt. Zur besseren örtlichen Einordnung des landesplanerisch in Aussicht gestellten zentralen Nutzungsbereiches der Anlage ist der VwVorlage als Anlage 5 die Plangebietsabgrenzung der 44. FNP-Änderung auf Luftbildbasis 2021 beigefügt.

Die beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen und die funktionale Organisation der Gesamtanlage sind im Grundsatz bereits aus der Anlage 4 ersichtlich. Diese vollziehen betriebsseitig teils bereits vollzogene Nutzungen nach und bilden den rechtlichen Rahmen für alle zukünftigen Entwicklungen respektive Änderungen im Plangebiet.

Gegenüber des Eingangsbereiches zur Almhütte, auf der anderen, südlichen Seite der Zuwegung aus dem Ort heraus, welche im Eigentum der Teilnehmergemeinschaft steht, wird, weitgehend bereits vollzogen, eine im Eigentum des Betreibers stehende Fläche „offiziell“ in das Gesamtkonzept der Almhütte einbezogen. An dieser Stelle wird den Gästen eine Ruhefläche mit Sitzgelegenheiten angeboten, um den einzigartigen Blick ins Tal zu genießen; weiterhin ein Naturspielplatz für Kinder mit Schaukel, Rutsche, Klettergerüst und Holzkugelbahn sowie eine Wetterstation und kleine Hütten für Selbstversorger. Zum Aufbau der Infrastruktur sind bzw. werden ausschließlich naturnahe heimische Materialien aus Holz verwendet. Darüber hinaus sollen Pferdeanbindestationen für Wanderreiter sowie Fahrradabstellflächen mit evtl. Ladestationen angeboten werden. Zusätzlich ist die Integration einer Hütte in Größe von ca. 8m x 8m für einen geplanten Außenausschank (Getränke und Snacks) geplant.

Dem bereits heute vor Ort zusehends wachsenden Trend zum Wohnmobil soll durch eine gewisse Anzahl von Stellplätzen im nördlichen und östlichen Anschluss an die eigentliche Almhütte Rechnung getragen werden. Grüne Abpflanzungen in Richtung Süden sollen nach Möglichkeit deren optische Einflussnahme in Bezug auf den „ungestörten Landschaftseindruck“ minimieren. Auch eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für Personal und Gäste, möglichst auch für Busse, sollen angeboten werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg Richtung Norden, endend auf dem Gemeindeverbindungs-
weg von Grafschaft nach Schanze, soll zukünftig als offizielle Erschließungsstraße zur Alm-
hütte fungieren und ausgebildet werden, um den Verkehr aus dem Ort Schanze selbst fern-
zuhalten. Dieser derzeit als Wirtschaftsweg (Schotter) ausgebaute Verbindungsweg wird
zum Zwecke der deutlich erweiterten Erschließungsfunktion angemessen ertüchtigt. In einer
Ausbaubreite von 3,50 – 4,00 m soll eine Asphaltdeckschicht mit geeignetem Unterbau auf-
gezogen werden. Für den Begegnungsverkehr sollen auf der sehr gut einsehbaren, nahezu
geraden Straße, 1 oder 2 Ausweichbuchten errichtet werden. Zur rechtlichen Absicherung
der Maßnahmen erfolgt die entsprechende Einbeziehung ins Bebauungsplangebiet.

Aus der verwaltungsseitigen Erfahrung hier wie anderorts heraus ist der Bebauungsplan als
„normaler Angebotsbebauungsplan“ (und nicht etwa als ein „Vorhabenbezogener Bebau-
ungsplan, was naheliegend wäre) projektiert. Für diese formale Vorgehensweise spricht ins-
bes. der Wegfall von einem zeitlich und finanziell i.d.R. eng bindenden Durchführungsver-
trag, der immer wieder zu größeren Problemen bei Abweichungen und Verzögerungen führt.
Nichts desto trotz ist für den gesamten Vorhabenbereich ein alle Maßnahmen rechtlich, zeit-
lich und finanziell regelnder Erschließungs- bzw. städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vor-
habenträger und der Stadt vorzusehen.

Alle weiteren verfahrensmäßigen Schritte der anstehenden Bauleitplanung, insbes. Beteili-
gung der Fachbehörden und der Öffentlichkeit, bedingen zu ihrer erstinstanzlichen Legitimie-
rung der Fassung eines entsprechenden verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss gem.
§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch das örtliche Entscheidungsgremium, den
Rat der Stadt Schmallenberg.

Die vg. Beteiligungen erfolgen dann analog zur landesplanerischen Anpassungsanfrage auf
Basis einer dezidiert ausgearbeiteten Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 174
„Almhütte Schanze“ mit allen erforderlichen Bestandteilen (Plan, Begründung, Umweltbe-
richt, Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Almhütte Schanze“ und die räumlich im Kern
deckungsgleiche 44. FNP-Änderung werden angesichts ihres unmittelbaren Sachzusam-
menhangs im sogen. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für etwaige Nachfragen zu den bisherigen Abläufen, dem derzeitigen Sachstand und den
nächsten Schritten wird voraussichtlich zumindest in den Vorberatungsgremien Bezirksaus-
schuss Grafschaft und Technischer Ausschuss Herr Markus Schulte vom gleichnamigen
Vermessungsbüro als Planungsbeauftragter zugegen sein.