

45. Änderung des Flächennutzungsplans  
Rücknahme „gewerblicher Baufläche“ durch Umplanung in Freiraum-Darstellung  
„Fläche für die Landwirtschaft“ im Ortsteil Schmallenberg und Dorlar



## Stadt Schmallenberg

**45. Änderung des Flächennutzungsplans  
Rücknahme „gewerblicher Baufläche“ durch Umplanung in  
Freiraum-Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ im  
Ortsteil Schmallenberg und Dorlar**

## Zusammenfassende Erklärung

45. Änderung des Flächennutzungsplans  
Rücknahme „gewerblicher Baufläche“ durch Umplanung in Freiraum-Darstellung  
„Fläche für die Landwirtschaft“ im Ortsteil Schmallenberg und Dorlar

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmallenberg, die im November 2022 begonnen wurde, hat städtebaulich und funktional das Ziel gesicherte Flächenreserven von zwei gewerblichen Flächen der Stadt Schmallenberg (in den Stadtteilen Dorlar und Schmallenberg), die absehbar nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden können, wieder in die reale Freiraum umzuplanen. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans findet dabei im Zusammenhang mit der 17. Änderung des Regionalplanes Arnsberg im Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis für die Sicherstellung einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung im Sinne des Ziels 6.1-1 LEP statt.

Aufgrund langfristig bestehender Hemmnisse der Flächenverfügbarkeit soll im Stadtteil Schmallenberg angrenzend an das Gewerbegebiet „Lake“ der GIB wieder dem Freiraum zugeführt werden, damit die Rücknahme von ca. 15 ha in die Berechnung des zukünftigen Handlungsbedarfs einfließen kann. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schmallenberg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Trotz intensiver Bemühungen lässt sich die Fläche einer gewerblichen Nutzung nicht zuführen, da sie eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung steht.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine weitere obsoletere gewerbliche Fläche von 1,7 ha im Ortsteil Dorlar ermittelt. Über viele Jahre hat sich für diese Fläche kein Bedarf für eine gewerbliche Nutzung ergeben, sodass auch diese Fläche planungsrechtlich zurückgenommen werden soll.

Auf die angemessene Berücksichtigung von Umweltbelangen – im Detail dokumentiert im Umweltbericht zu diesem Planverfahren – entfiel ein Großteil des planerischen Aufwandes.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen waren nach der Gesetzesvorgabe zu prüfen und im Umweltbericht zu dokumentieren.

Die Erarbeitung beschränkte sich dabei nicht auf eine einmalige Ausarbeitung und Festschreibung durch die plangebende Gemeinde. In den durchgeführten Beteiligungsverfahren, standen sowohl der Öffentlichkeit als auch den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöBs) der Umweltbericht in den Fassungen des zum jeweiligen Zeitpunkt gegebenen Kenntnisstandes zur Einsichtnahme und zur Vorbringung von Ergänzungen oder dahingehenden Anregungen offen.

Insbesondere die Behörden und sonstigen TöBs wurden explizit zur Äußerung hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen der Auslegung wurden der Öffentlichkeit alle eingegangenen Stellungnahmen zur Einsicht gegeben, die in irgendeiner Form in einem Bezug zu Umweltaspekten standen.

In einer Bestandsermittlung wurden im Zuge der Umweltprüfung für die potentiell betroffenen Schutzgüter die Aspekte der bestehenden Umweltsituation im Plangebiet gutachterlich ermittelt und bewertet. Dazu sind eine Ortsbegehung durchgeführt und einschlägige Datenbanken und Literaturstellen ausgewertet worden.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet war es möglich, die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, zu prognostizieren und den Umfang und die Erforderlichkeit dieser Wirkung abzuschätzen.

Der Umweltbericht schließt mit folgender Zusammenfassung:

45. Änderung des Flächennutzungsplans  
Rücknahme „gewerblicher Baufläche“ durch Umplanung in Freiraum-Darstellung  
„Fläche für die Landwirtschaft“ im Ortsteil Schmallenberg und Dorlar

„Durch die planungsrechtliche Rücknahme der jetzigen Ausweisung als „gewerbliche Bauflächen“ in die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ wird die jetzige landwirtschaftliche Nutzung nachvollzogen. Es kommt nicht zu projektbezogenen Wirkungen, die nachteilige Umweltauswirkungen erwarten lassen. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landwirtschaft sind nicht angezeigt.“

Für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmallenberg wurde eine Artenschutzprüfung aufgestellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch die angestrebte 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmallenberg wird die jetzige Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ zurückgenommen und in die Freiraumdarstellung „Fläche für Landwirtschaft“ rückgeführt. Durch diese Änderung wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung in den beiden Änderungsbereichen nachvollzogen. Es kommt hierdurch zukünftig nicht zu anlage-, bau- oder betriebsbedingten Wirkungen, die gravierend über die derzeit bestehenden Wirkungen der aktuellen Nutzungsform hinausgehen. Eventuelle Bebauungen sind in nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beachten.

Für alle hier potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten lässt sich insbesondere durch die nicht vorhandenen vorhabenbedingten Wirkungen demnach eine Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausschließen.“

Erhebliche Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter sind durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmallenberg nicht zu erwarten. Durch die Rücknahme werden etwaige zukünftige Eingriffe in diesen Bereichen vermieden. Entsprechend ergibt sich auch kein Erfordernis zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen.

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmallenberg sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten und es entstehen auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Kompensationsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Zusammenfassend und durch Beschluss der Stadtvertretung vom 10.10.2024 so verabschiedet, bleibt festzustellen, dass nach Lage der Dinge durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verursacht bzw. verbleiben werden.

Schmallenberg, den 08.09.2025

  
König  
Bürgermeister