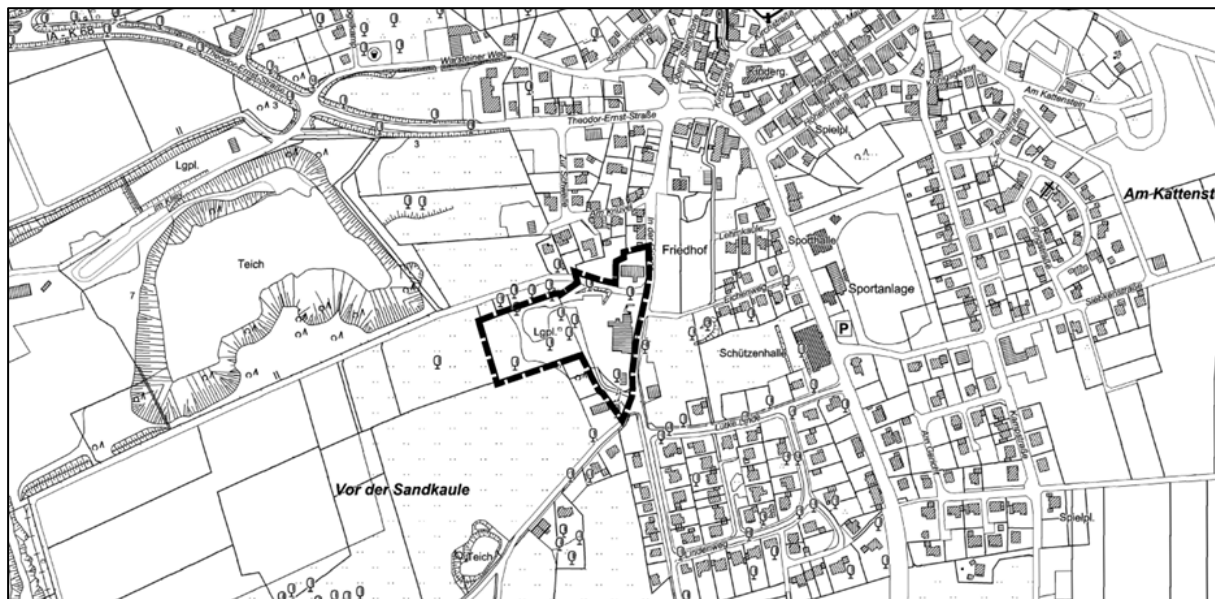


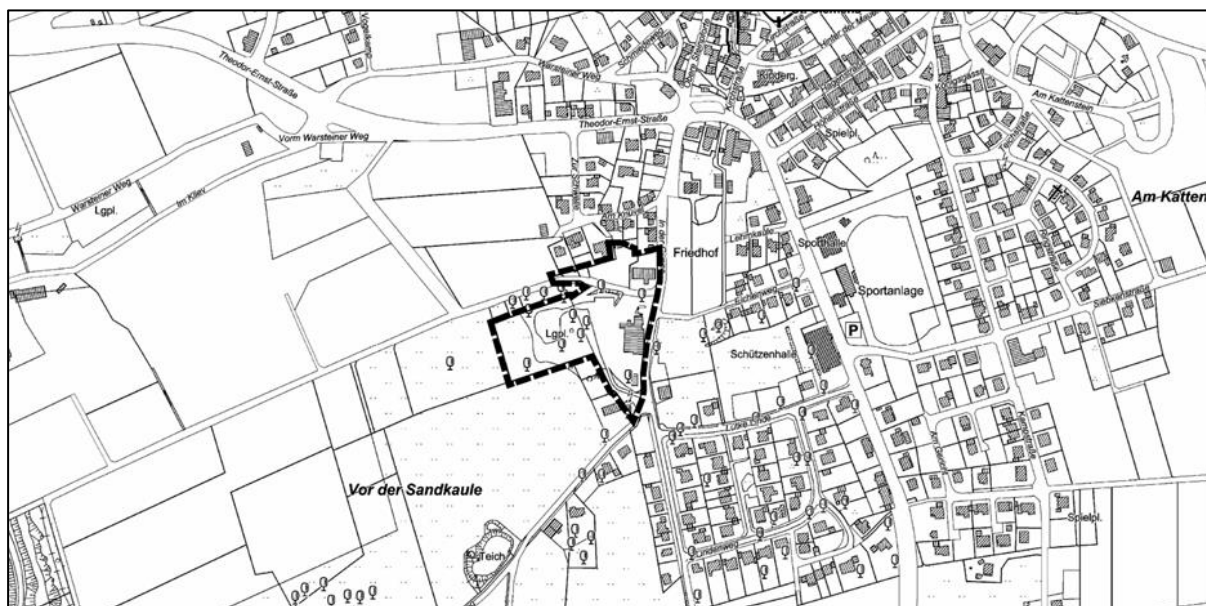
STADT RÜTHEN



Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“



38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sauerländer Edelbrennerei)



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a (1) und § 6a (1) BauGB

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

1. Ziel und Inhalt der Planung

Auf einem Teilbereich des Plangebietes stellt die ansässige Sauerländer Edelbrand GmbH eine Produktpalette an Edelbränden und Whisky her.

Mit Erhalt des Verschlussbrennrechts im Jahr 2000 begann zunächst mehr oder weniger als Hobbybetrieb die Erzeugung von Edelbränden an der Unteren Steinpforte in Kallenhardt. Die erzeugten Produkte trafen den Geschmack eines immer größer werdenden Freundes- und Kundenkreises, so dass die erste Brennanlage der großen Nachfrage bald nicht mehr gerecht werden konnte. 2007 erfolgte der erste Schritt vom Hobby in die Wirtschaft.

Mit Erwerb des früheren Sägewerks Brüggemann, „In der Günne 22“ und dem Aufbau einer zweiten Brennanlage erreichte die Vision der Sauerländer Edelbrennerei eine neue Dimension.

Nach zwei Jahren Umbau und Renovierung konnte im April 2016 die Eröffnung der neuen Betriebsstätte erfolgen.

Zwischenzeitlich sind diverse Erweiterung auf der Parzelle Gemarkung Kallenhardt, Flur 11, Flurstück 582 hinzugekommen und genehmigt. Zuletzt wurde mit der Nutzungsänderung und Erweiterung des ehemaligen Spänelagers zu einem Tasting-Raum mit Ausstellung sowie dem Anbau von Toiletten und Teeküche ein wichtiger weiterer Schritt zu Etablierung der Whiskyproduktion in den Räumlichkeiten der Sauerländer Edelbrennerei begangen.

Allerdings sind damit die Flächen, welche sich im so genannten planungsrechtlichen Ortszusammenhang befinden, weitestgehend ausgeschöpft.

Für die Lagerung wird jedoch dringend eine neue Lagerhalle benötigt. Auch für die Vorab-Lagerung importierter Rotwein- und Bourbonfässer müssen belüftete Lagerkapazitäten geschaffen werden, die wiederum vor Sonneneinstrahlung bzw. Austrocknung geschützt werden. Viele Kunden, die die Brennerei besichtigen oder an einem Tasting teilnehmen, kommen mit dem Wohnmobil, um darin übernachten zu können und somit auch dem/der Fahrer/in die Teilnahme an diesen Veranstaltungen ohne Verstoß gegen die Straßenverkehrsordnung zu ermöglichen. Für diese Klientel soll ein gut ausgestatteter Wohnmobilstellplatz angeboten werden.

Die Umsetzung dieser Planungsziele bzw. die Errichtung der dafür erforderlichen baulichen Anlagen bewegt sich zwangsläufig im heutigen planungsrechtlichen Außenbereich und wäre insofern als Sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB unter den gegebenen planungsrechtlichen Umständen nicht baugenehmigungsfähig.

Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Grundlage war daher ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen, welcher neben dem Baubestand auch die im Außenbereich gelegenen Parzellen umfasst und die für die Planungsziele notwendigen Nutzungsfestsetzungen trifft:

- Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“

Zudem war der Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen parallel zu ändern.

- 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sauerländer Edelbrennerei)

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) -gem. § 11 BauNVO-festgesetzt.

Als Zweckbestimmung wird angegeben:

Betriebe der Spirituosenbrennerei mit Verkostungsgastronomie und Wohnmobilstellplätzen.

Darin erfolgt die Zulässigkeit von

- Produktionsbetrieben für Spirituosen mit Lagerung der Eingangs- und Ausgangsware,
- angeschlossener Verkostungsgastronomie als Schankwirtschaft,
- Verkaufsstätten mit Artikeln der vor Ort produzierenden, weiterverarbeitenden Betriebe sowie
- Standplätze für Wohnmobile.

Abweichend von dem Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl von 0,8 für die gesamte versiegelte Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 17 (2) Satz 13 BauNVO bis zu 1,0 überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern (FD) mit 6,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit maximal 10,00 m – Traufhöhe 5,00 m – bei geneigten Dächern (GD) festgesetzt. Die Höhen orientieren sich an dem örtlichen Bestand.

In einem räumlich begrenzten Bereich des Plangebietes sind bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu 25,00 m zulässig.

Diese zusätzliche Regelung ist dem Erfordernis zur Errichtung bzw. Sicherung von Masten für den Mobilfunkverkehr geschuldet, die diese Höhe erfordern.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“ gem. § 10a (1) BauGB und zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sauerländer Edelbrennerei) im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belangen des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung.

Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Ziffer 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen.

Durch die Planung ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt und Boden. Für die Schutzgüter Fläche; Klima und Luft; Wasser; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und Sonstige Sachgüter ergeben sich leichte Beeinträchtigungen. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Boden; Wasser; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen:

- Neuanlage einer Streuobstwiese (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB),
- Neuanlage von Wald (§ 9 (1) Ziffer 18b BauGB)
- Berücksichtigung wasserdurchlässiger Stellplatzmaterialien (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB),
- Erhalt des vorhandenen Bewuchses südlich des namenlosen Weges (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB).

Es werden im Plangebiet naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichflächen sowie -maßnahmen festgesetzt. Diese werden im hinteren Bereich des Flurstücks 31, im Westen des Plangebietes angeordnet.

Damit kann in einem unmittelbar an den Betriebsstandort anschließenden Bereich im Zusammenhang mit dem zu erwartenden „naturschutzrechtlichen Eingriff“ ein räumlicher Ausgleich geschaffen werden.

Der Bereich wird als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als Überlagerung der Festsetzung „Private Grünfläche“.

Damit gehört diese Fläche nicht zum Baugrundstück, wird diesem aber als naturschutzrechtliche Kompensations- / Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die derzeitige intensive Grünlandfläche im Westen des Plangebietes steht für interne Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Sie soll extensiviert werden und mittels Anpflanzung von Obstgehölzen zu einer Streuobstwiese entwickelt werden, mit Eignung als Nahrungshabitat für Insekten und Vögel gesichert werden. Die Maßnahme (inkl. Pflege) muss dauerhaft grundbuchlich oder per Vertrag gesichert werden.

Im Rahmen der Eingriff-/Ausgleichbilanzierung ergibt sich danach eine negative Bilanz von - 2.460 Biotoppunkten.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch einen Bebauungsplan vorgesehen werden, ist anstelle von Ausgleichmaßnahmen ein Ersatzgeld zulässig.

Das Defizit ist durch eine Ersatzgeldzahlung an die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest auszugleichen, die das Geld zur Durchführung von Naturschutzmaßnahmen im Stadtgebiet von Rüthen verwendet. Das hier zu zahlende Ersatzgeld wird zielgerichtet für die Extensivierung von Grünländern im Umfeld des Bachlaufes Schlagwasser in Kallenhardt bzw. für die Extensivierung von Grünländern im FFH-Gebiet der Pöppelsche verwendet.

Die Höhe des Ersatzgeldes beläuft sich auf 2,90 € pro bilanziertem Biotoppunkt.

Bei einem Kompensationsdefizit von 2.460 Biotopwertpunkten ergibt sich ein zu zahlendes Ersatzgeld an den Kreis Soest in Höhe von 7.134 €.

Hierzu erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan. Die verbindliche Regelung zu der Kompensation erfolgt in dem bestehenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

Die Stadt Rütten kann nach § 1a (3), Satz 4 BauGB anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen zum Ausgleich treffen. Der Stadt wird damit die Möglichkeit gegeben, im Wege eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB den Ausgleich zu vereinbaren.

Gegenstand des Vertrages zwischen der Stadt Rütten und der Sauerländer Edelbrennerei ist der Erlass eines Bebauungsplans mit der Gegenleistungspflicht des Projektträgers, den Ausgleich zu finanzieren oder durchzuführen (Verursacherprinzip).

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, November 2022) ist erstellt worden. Darin enthalten ist das Protokoll (Angaben zum Plan/Vorhaben sowie „Art-für-Art-Protokoll“).

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden.
- vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen

- Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli. Alle umbauvorbereitenden Maßnahmen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde empfohlen, gegenüber der freien Landschaft eine Eingrünung des Plangebietes durch eine zweireihige Hecke mit Überhältern aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Berücksichtigung der vorhandenen Waldstruktur sowie die Ergänzung dieser Flächen durch eine Neuanlage von Wald in unmittelbarem Zusammenhang erfüllt nach Rücksprache mit dem Gutachter die gleiche Funktion wie die Erstellung einer Wallhecke im Übergang zu dem baulich genutzten Teil des Plangebietes.

Die Hecke war als Eingrünungs-Puffer gedacht, damit die dahinterliegende Grünfläche / Streuobstwiese nicht direkt den Einflüssen des zukünftig baulich genutzten Bereiches unterliegt. Diese Pufferwirkung bzw. die Funktion der Eingrünung kann der Wald übernehmen.

Dieser wird als „Wald“ gem. § 9 (1) Ziffer 18b BauGB festgesetzt.

Zur Ermittlung der Geräuschmissionen ist ein Fachbeitrag Schallschutz für den Gewerbelärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, Juli 2022) erstellt worden.

Die Berechnung hat ergeben, dass die Richtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht an den relevanten Gebäuden und Bauflächen im Umfeld der Anlage unter Berücksichtigung von

Worst-Case-Annahmen unterschritten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten.

Bzgl. der Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen im westlichen Teil des Sondergebietes werden folgende Regelungen zum Immissionsschutz getroffen.

Auf der Nordostseite der hierfür vorgesehenen Fläche wird eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Lärmschutzeinrichtung im Sinne eines Walles oder einer Wand zu errichten. Diese soll aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Höhe von mind. 2,00 m erreichen. Diese Lärmschutzeinrichtung wird auch zwischen den beiden festgesetzten Zu- und Abfahrten im Norden des Plangebietes vorgesehen, um hier auch eine Abschirmung der hier möglichen gewerblichen Nutzung (Lagerplatz / Fasslagerung etc.) zu ermöglichen.

Die Herstellung der Lärmschutzeinrichtungen muss vor der Inbetriebnahme der Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen erfolgen.

Der Brennerei-Betrieb verursacht bedingt durch die Vergärung von Obst und Getreide und die Alkoholherstellung Abgase im Sinne der Nummer 2.4 TA Luft.

Geruchsemissionen durch die Herstellung der Spirituosen innerhalb des Brennereibetriebes, die außerhalb des Plangebietes wahrnehmbar sind, sind aufgrund des Produktionsprozesses nicht zu erwarten. „Negative Gerüche“ sind ausschließlich bei Fehlern in Destillaten anzunehmen.

Unverträgliche Staubemissionen gehen von dem Betrieb und den Anlagen zur Herstellung von Spirituosen nicht aus.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Planverfahren wurde gemäß dem sogenannten Vollverfahren durchgeführt:

Im Verfahren sind zu folgenden Themen Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Öffentlichkeit	Aufnahme eines Hinweises, dass die Beschränkung der Zu- und Abfahrt als Nebenbestimmung im Bauschein aufgenommen wird, um den „Betrieb“ der Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen hinsichtlich des Zu- und Abgangsverkehrs auf den Tageszeitraum zu beschränken.
Öffentlichkeit	Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB auf der Nordostseite zur Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung im Sinne eines Walles oder einer Wand.
Öffentlichkeit	Die Schließung des Weges als Zu- / Abfahrt auf der Nordostseite wird nicht vorgenommen. Die heute vorhandenen Zu- und Abfahrten bleiben bestehen und werden ebenso wie die zusätzliche Zu- und Abfahrt im Nordwesten für die Wohnmobilstandplätze festgesetzt. Der „vorhandene Weg“ wird ausschließlich zur Erschließung der Wohnmobilstandplätze genutzt. Die Zu-/Abfahrt wird beidseitig flankiert von der Lärmschutzeinrichtung / dem Lärmschutzwall. Die zulässige Zahl der Wohnmobilstandplätze wird in dem Bebauungsplan mit max. 10 limitiert.

Kreis Soest – Planung und Entwicklung	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen: Neuanlage einer Streuobstwiese (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB), Neuanlage von Wald (§ 9 (1) Ziffer 18b BauGB) Berücksichtigung wasserdurchlässiger Stellplatzmaterialien (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB), Erhalt des vorhandenen Bewuchses südlich des namenlosen Weges (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB). Ersatzgeldleistung für externe Umweltmaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde
LWL-Archäologie für Westfalen	Redaktionelle Überarbeitung eines nicht der Abwägung zugänglichen Hinweises aufgrund der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes.
Devon Kalk GmbH Steinwerke F. J. Risse Vereinigte Warsteiner Kalkindustrie GmbH & Co KG	Redaktionelle Überarbeitung eines nicht der Abwägung zugänglichen Hinweises im Hinblick auf die Bohr-, Spreng- und Ladetätigkeiten im Nahbereich der bergbaulichen Tätigkeiten/Emissionen.

Auf die entsprechenden Ausführungen in der Abwägung zu den jeweiligen Verfahrensständen wird verwiesen.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Vor dem Hintergrund der betrieblichen Anforderungen sowie mangelnder Alternativen bzw. Sinnhaftigkeit einer Komplettumsiedlung, kommt, aus Sicht des Betriebes ausschließlich eine Erweiterung im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem vorhandenen Betriebsstandort in Betracht, zumal eine Markenbindung an das Sauerland besteht. Reserveflächen des Flächennutzungs- bzw. Regionalplanes außerhalb des Firmensitzes können diese Standortvoraussetzungen nicht bieten und kommen daher für Betriebserweiterungen nicht in Frage.

Außerhalb der für die Erweiterung vorgesehenen Flächen gibt es im räumlichen sowie funktionalen Zusammenhang zu dem vorhandenen Betriebsstandort keine anderen Grundstücksangebote.

Dagegen stehen die für die gewerbliche Entwicklung beabsichtigten Flächen bereits eigentumsrechtlich zur Verfügung.

Die Sauerländer Edelbrennerei erwartet in Zukunft eine weiterhin positive Auftragsentwicklung.

Auf mittlere Sicht setzt daher der Betrieb auf einen Ausbau der Betätigungsfelder bzw. Produktionskapazitäten im Bereich des Standortes an der Straße „In der Günne“ in Kallenhardt. Durch die unmittelbare Verknüpfung bestehender Betriebs- bzw. Produktionseinrichtungen im Bereich des vorhandenen Standortes ergeben sich neben den betriebswirtschaftlichen Synergien im Rahmen der Integration der geplanten Betriebsabläufe in die bestehenden Strukturen insbesondere auch Reduzierungen bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Durch die beabsichtigte bedarfsorientierte Standorterweiterung wird somit ein zentraler Belang sowohl des Bau- als auch des Umweltrechts – konkret der schonende Umgang mit Grund und Boden – erfüllt.

Durch die Planung ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt und Boden. Für die Schutzgüter Fläche; Klima und Luft; Wasser; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und Sonstige Sachgüter ergeben sich leichte Beeinträchtigungen. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Boden; Wasser; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet.

Insgesamt gehen von der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus, sodass sich keine Notwendigkeit für Planungsvarianten ergibt.

Bielefeld / Rüthen, September 2023

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de