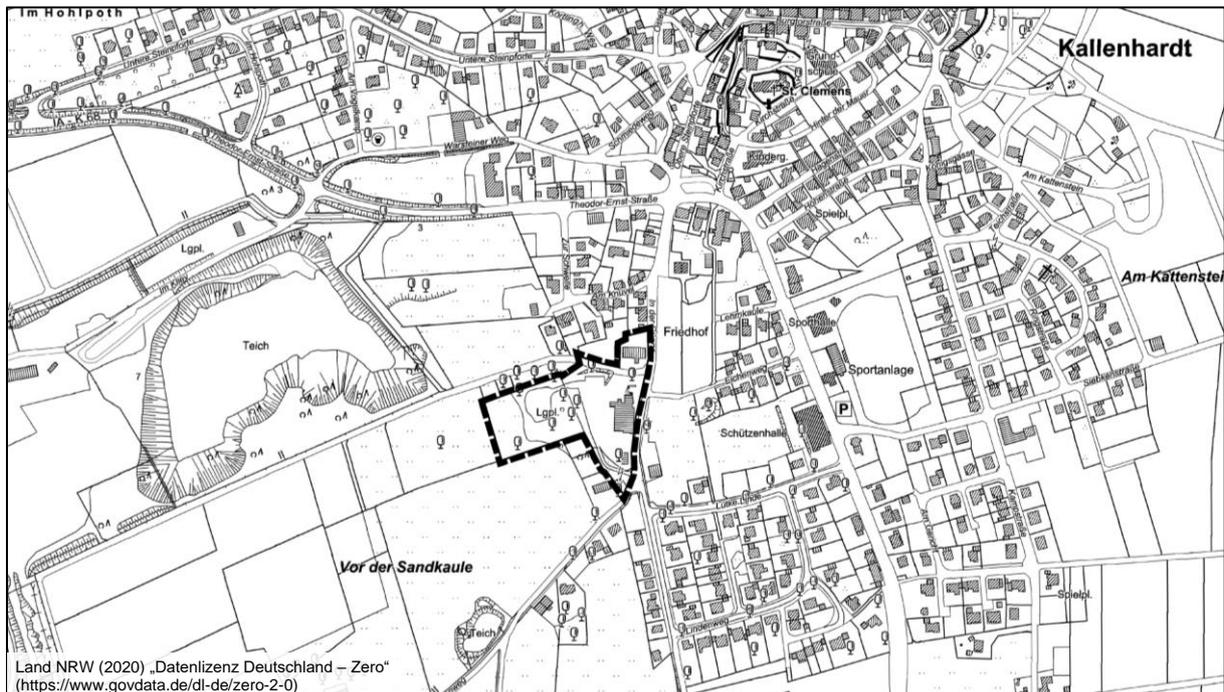


STADT RÜTHEN



Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“

Ortsteil: Kallenhardt
Plangebiet: Teilbereich westlich „In der Günne“



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

01.02.2022

Verfasser:



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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes.....	1
2	Anlass und Ziele sowie Erfordernis der Planung.....	1
3	Planungsinstrument: Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug.....	3
4	örtliche Gegebenheiten des Plangebietes.....	4
5	Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung.....	8
5.1	Raumordnung und Landesplanung	8
5.2	Flächennutzungsplan	10
5.3	Landschafts- und Umweltplanung	11
5.4	Derzeitiges Planungsrecht.....	11
6	Planungsziele und Plankonzept.....	11
6.1	Planungsziele	11
6.1.1	Bedarfsfeststellung und Planungsalternativen	11
6.1.2	Planrechtfertigung	12
6.2	St�dttebauliches Konzept.....	13
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Höhe baulicher Anlagen.....	16
7.3	Erschließung / Verkehrsflächen.....	17
7.4	Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen / Standplätze	17
7.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB).....	17
7.6	Grünflächen / Pflanzflächen (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB / § 9 (1) Ziffer 25b BauGB)	17
7.7	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB).....	18
7.8	Baugestalterische Festsetzungen (�rtliche Bauvorschriften) (§ 9 (4) BauGB).....	18
8	Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur.....	19
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	19
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	19
8.3	Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen.....	20
8.4	Abfallbeseitigung.....	20
9	Auswirkungen auf die Belange der Umwelt.....	20
9.1	Umweltbericht	20
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
9.3	Artenschutz	21
9.4	Boden- und Wasserschutz / Altlasten	22
9.5	Belang Bergbau bzw. Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze.....	23
9.6	Immissionen / Emissionen	24
9.7	Klimaschutz.....	25
10	Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes.....	26
11	Gesamtabwägung	26

12 Umsetzung der Bauleitplanung	26
12.1 Bodenordnung.....	26
12.2 Finanzielle Auswirkungen.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“	5
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“ auf Luftbild.....	5
Abbildung 3: Blick auf die Straße „In der Günne“ nach Norden mit einem Lagergebäude im Vordergrund	6
Abbildung 4: Blick auf den namenlosen Weg im Norden mit der nördlichen Betriebszufahrt	6
Abbildung 5: Blick auf die Straße „In der Günne“ nach Süden mit dem Hauptgebäude im Vordergrund.....	7
Abbildung 6: Blick auf die Straße „In der Günne“ nach Norden mit der südlichen Betriebszufahrt und einem Lagergebäude im Vordergrund und dem Hauptgebäude im Hintergrund.....	7
Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis mit der Lage des Plangebietes	8
Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen mit der Lage des Plangebietes.....	10
Abbildung 9: Darstellung der wesentlichen konzeptionellen Flächenverteilung (eigene Abbildung)	13
Abbildung 10: Übersicht der Lage der Bergwerksfelder westlich der Ortslage Kallenhardt (Quelle: Ing-Büro für Vermessung Johannes Scharf, Haltern am See 2005)	23

Teil B: Umweltbericht (separat)

folgt im weiteren Verfahren

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“

Ortsteil: Kallenhardt
Plangebiet: Teilbereich westlich „In der Günne“

Verfahrensstand: **Vorentwurf** – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „In der Günne“ sowie nördlich und südlich des namenlosen Weges in westlicher Verlängerung des Eichenweges in dem Ortsteil Kallenhardt. Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“ umfasst in der Gemarkung Kallenhardt in der Flur 11 die Flurstücke 31, 175 tlw., 176, 181, 212, 213, 582, 583 und in der Flur 14 die Flurstücke 453 tlw. und 471.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bauleitplanung mit einer Gr o e von rd. 1,62 ha ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung und der entsprechenden Legende,
- den Rechtsgrundlagen,
- den planungsrechtlichen Festsetzungen,
- den Hinweisen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Diese ist unterteilt in:

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
Teil B: Umweltbericht (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, **folgt im weiteren Verfahren**)

Als Fachgutachten sind für die Bauleitplanung erstellt worden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, August 2021)

2 Anlass und Ziele sowie Erfordernis der Planung

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

Mit Erhalt des Verschlussbrennrechts im Jahr 2000 begann zunächst mehr oder weniger als Hobbybetrieb die Erzeugung von Edelbr nden an der Unteren Steinpforte in Kallenhardt. Die erzeugten Produkte trafen den Geschmack eines immer gr o er 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 Sp nelagers 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 Bourbonf sser müssen belüftete Lagerkapazitäten geschaffen werden, die wiederum vor Sonneneinstrahlung bzw. Austrocknung gesch tzt 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 baugenehmigungsf hig.

Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Grundlage soll daher ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher neben dem Baubestand auch die im Außenbereich gelegenen Parzellen umfasst und die für die Planungsziele notwendigen Nutzungsfestsetzungen trifft. Zudem ist der Flächennutzungsplan der Stadt R then parallel zu ändern.

Ein entsprechender Antrag zur Einleitung der Bauleitplanverfahren ist von dem Eigentümer / Projektträger mit Schreiben vom 18.01.2021 sowie dem 22.02.2021 gestellt worden.

In diesem Zusammenhang macht die Stadt R then mit der Entsprechung des Antrages zur Erweiterung des Gebietes und Betriebsgeländes an der Straße „In der Günne“ von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des   1 (3) BauGB, d. h. insbesondere der Begründung des Aufstellungserfordernisses der Bauleitplanung, ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Vor dem Hintergrund der betrieblichen Erweiterungsabsichten verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Mit Blick auf die gemäß   1 (6) Ziffer 8 a) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange der Wirtschaft ist die Stadt R then bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. Der Betrieb ist ein Arbeitgeber in der Stadt und der Region. Zudem stehen einzelne Zulieferer aus der Region in Abhängigkeit zu dem Betrieb.

Ein Versagen der Entwicklung des vorhandenen Standortes wäre aufgrund der an dem Standort unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot. In diesem Zusammenhang hält die Stadt R then unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte bzw. der in   1 (6) BauGB genannten Belange die Entwicklung des Betriebes und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für vertretbar.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus den vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteressen. Um darüberhinausgehend sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. KA 11 „Sauerländer Edelbrennerei“ und
- der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3 Planungsinstrument: Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug

Bei der Wahl des Planungsinstruments, das die Stadt R then in der jeweiligen Planungssituation als zielführend erachtet, um ihre Planungsziele zu erreichen, ist die Gemeinde im Rahmen des § 1 (3) Satz 1 BauGB weitestgehend frei. Sie darf grundsätzlich auch einen Angebotsbebauungsplan aufstellen, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die grundsätzliche Planungsformenwahlfreiheit der Stadt R then in den Grenzen des § 1 (3) Satz 1 BauGB bringt es mit sich, dass die planende Gemeinde sich bei der Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans, der (auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick hat und für dieses ein Sondergebiet ausweist, nicht in konzeptionelle Widersprüche hinsichtlich der Angebots- und der vorhabenbezogenen Elemente des Plans verstricken und keine planungsrechtlich unzulässigen Mischformen zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan schaffen darf.

Welches Maß an Konkretisierung bauplanerische Festsetzungen haben müssen, ist eine Frage des Einzelfalls. Die gebotene Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, von den Planungszielen und insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen ab.

Der Bebauungsplan ist im Sinne von § 1 (3) Satz 1 BauGB st dttebaulich erforderlich.

Die Stadt R then kann im Rahmen ihres durch § 1 (3) Satz 1 BauGB begrenzten Planungsermessens prinzipiell zwischen verschiedenen planungsrechtlichen Instrumenten frei wählen. Dies gilt allgemein auch für die Wahl zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan.

Dieses Planungsermessen kann die Stadt R then ausüben. Sie ist nicht gezwungen, über einen mit einer Durchf hrungsverpflichtung des Vorhabenträgers nach § 12 (1) Satz 1 BauGB gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherzustellen, dass sich die Sauerländer Edelbrennerei tatsächlich dem konkreten Planungshintergrund gemäß im Plangebiet erweitert. Die Stadt R then plant nicht in unzulässiger Weise auf Vorrat ohne absehbare Verwirklichungsperspektive innerhalb eines angemessenen Zeithorizonts. Dabei kommt es nicht darauf an, wann genau in nächster Zeit die Sauerländer Edelbrennerei die betriebliche Erweiterung in Angriff nimmt. Da durch Bebauungspläne die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte geschaffen werden, darf die Stadt R then grundsätzlich auch dann Bauleitpläne aufstellen, wenn die Planrealisierung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vollumfänglich gesichert oder im Detail absehbar ist.

Diese rechtlich größere Flexibilität des Angebotsbebauungsplans gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welche die Stadt R then im Hinblick auf die Planumsetzung nicht auf ein bestimmtes Vorhaben und einen bestimmten Vorhabenträger fixiert, ist zumindest aus dem Blickwinkel des § 1 (3) Satz 1 BauGB ein regelmäßig Platz greifender rechtmäßiger Beweggrund, diesem Planungsinstrument den Vorzug zu geben, um eine Planumsetzung - wie und durch wen auch immer - für die Zukunft zu gewährleisten.

Im Verfahren zur Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplanes muss die Bekanntmachung zur Planauslegung auch auf die Art des Vorhabens (hier: Sauerländer Edelbrennerei mit Verkauf sowie angeschlossener Verkostungsgastronomie als Schankwirtschaft und Wohnmobilstellplatz) hinweisen, wenn mit dessen Betrieb erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können. Nur so kann eine Ansto funktion gewährleistet werden.

4  rtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Die derzeitige Nutzung des überwiegenden Teils des Standortes stellt eine handwerkliche bzw. gewerbliche Nutzung in Form eines

- Produktionsbetriebes für Spirituosen mit
- Gebäuden, in dem die für die Destillation notwendigen Apparaturen stehen sowie für die Lagerung der Eingangs- und Ausgangsware und
- angeschlossener Verkostungsgastronomie als Schankwirtschaft

dar.

Der Standort ist charakterisiert durch die von der ehemaligen Nutzung des S gewerkes übernommen Gebäudeteile sowie den in der Vergangenheit mit der Etablierung des Standortes der Brennerei neu hinzugetretenen Gebäude. Hier hauptsächlich die Repr sentationsseite zur Straße „In der Günne“.

Im rückwärtigen Bereich, der durch die Errichtung einer Lagerhalle ergänzt werden soll befindet sich der Wirtschaftshof. Dieser wird von der Zu- und Abfahrt an dem namenlosen Weg im Norden erschlossen. Von hier ist eine Verbindung zu den Produktionshallen auf kürzestem Weg gegeben.

In der geplanten Halle sollen alle notwendigen Materialien und Gerätschaften sowie Maschinen gelagert werden, die sehr oft und regelmäsig oder intermittierend und jahreszeitenabh ngig benutzt werden. Gleichzeitig ist es die Lagerhalle für Rohstoffe jeglicher Art, die zur Herstellung der Produkte notwendig sind.

Der Fassunterstand, der auf der vorhandenen Wirtschaftsfläche platziert ist, ist der Ort, an dem die angelieferten leeren Fässer für die Fasslagerung vorgehalten werden.

Die Menge an Fässern stellt ein Lagerplatzproblem dar, dass mit der Entwicklung des Standortes kompensiert werden soll. Die Produktion hat einen freien Zugang zu den Fässern, die jedoch ansonsten durch eine Einzäunung für Fremde nicht zugänglich sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der südlichen Zu- und Abfahrt ein Elektro-Verteilerschrank / Trafo.

Nördlich des Plangebietes schließen Wohngrundstücke an, die mit ihrer Lage innerhalb der „Klarstellungssatzung Ortschaft Kallenhardt“ aus dem Jahr 2004 dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

 stlich des Plangebietes liegt der örtliche Friedhof bzw. befindet sich ein Lagergebäude für Holzprodukte. Daran schließt südlich der Bebauungsplan KA NR. 5 an, der im Wesentlichen die dort vorhandenen Wohnbaugrundstücke umfasst.

Südwestlich des Plangebietes liegt die in Aufstellung befindliche „Einbeziehungssatzung Sandkaulenweg“. Westlich des Plangebietes bzw. der heute durch die Brennerei genutzten Flächen grenzt landwirtschaftliche Fläche an bis zu der weiter im Westen gelegenen Abgrabungsfläche / dem Steinbruch.

Stadt Rütten – Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 11
„Sauerländer Edelbrennerei“

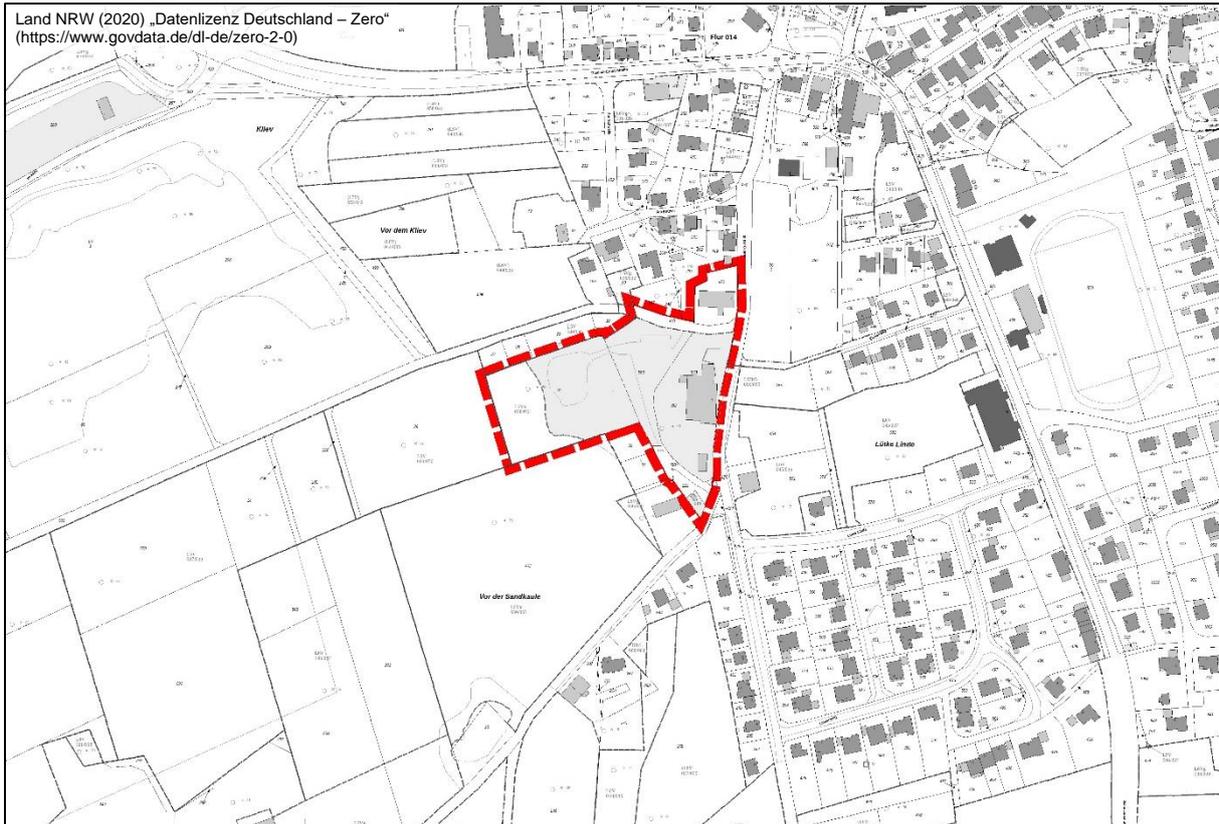


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“

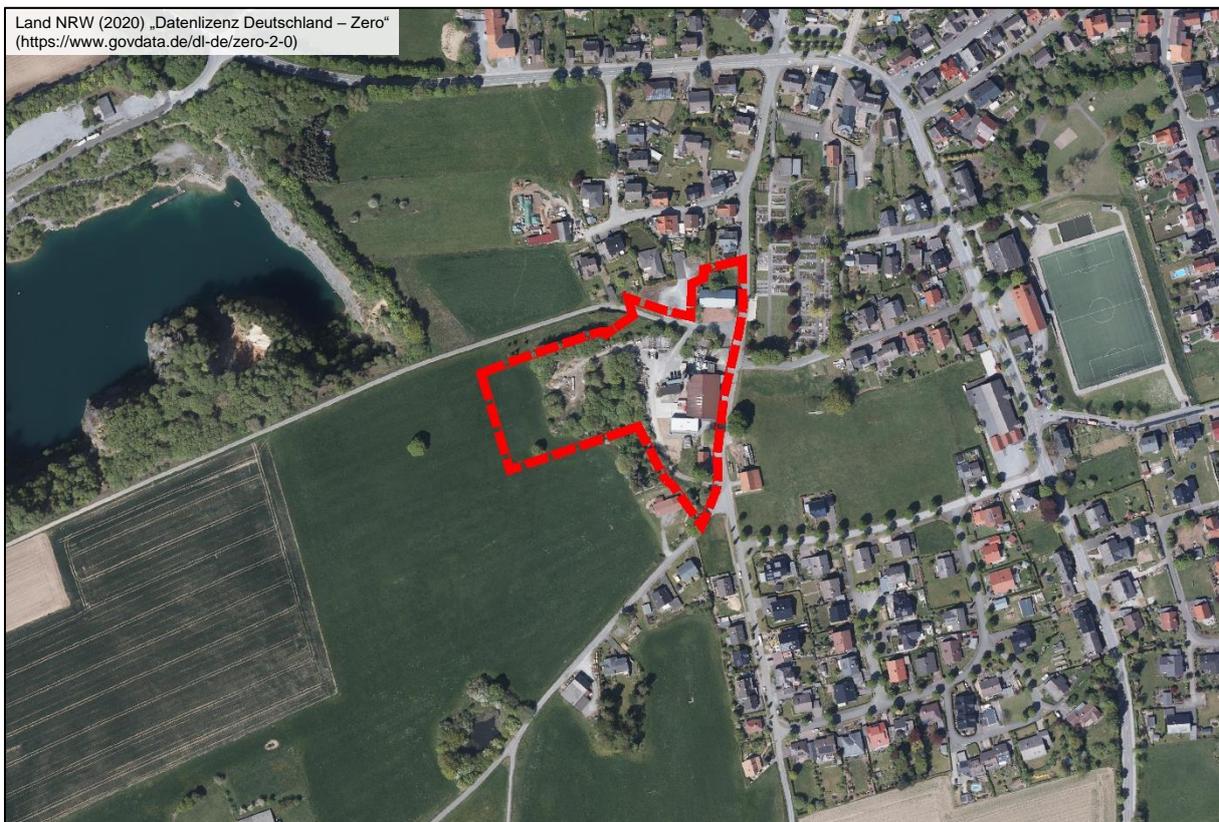


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“ auf Luftbild



Abbildung 3: Blick auf die Straße „In der Günne“ nach Norden mit einem Lagergebäude im Vordergrund



Abbildung 4: Blick auf den namenlosen Weg im Norden mit der nördlichen Betriebszufahrt



Abbildung 5: Blick auf die Straße „In der Günne“ nach Süden mit dem Hauptgebäude im Vordergrund



Abbildung 6: Blick auf die Straße „In der Günne“ nach Norden mit der südlichen Betriebszufahrt und einem Lagergebäude im Vordergrund und dem Hauptgebäude im Hintergrund

5 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - innerhalb eines als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dargestellten Bereiches.

Diese Darstellung erfolgt auch für die umgebenden Flächen. Die Darstellung wird überlagert durch die Kennzeichnung „Grundwasser- und Gewässerschutz“.

Nördlich und südlich angrenzend wird die AFAB-Darstellung mit den überlagernden Freiraumfunktionen „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) belegt. Westlich ist ein Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen dargestellt: „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“.

Der Ortsteil Kallenhardt ist im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellt. Für das Plangebiet erfolgt im Regionalplan somit keine Darstellung innerhalb eines Siedlungsbereiches. Im ehemaligen Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -östlicher Teil- Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (1996) wurde Kallenhardt als Wohnsiedlungsbereich (WSB) dargestellt.

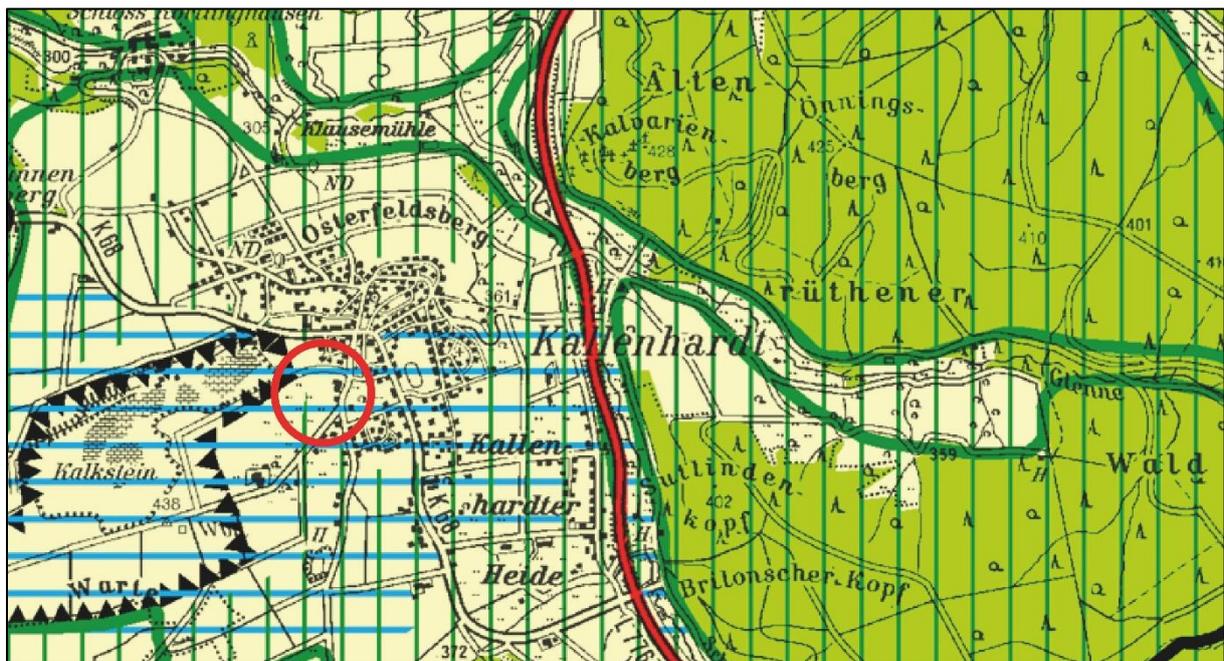


Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis mit der Lage des Plangebietes

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes im Sinne der beantragten Planung ist regionalplanerisch somit formal nicht gegeben. Die Planung gilt zurzeit nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der überwiegend ländlich geprägte Bereich erbringt hier allgemeine Freiraumfunktionen. Die Ziele der Freiraumfunktionen sind zu beachten. Eine abschließende orts- und landschaftsge- rechte Einbindung in die Umgebung ist daher für die Planung erforderlich.

Aus der betrieblichen Beschreibung wird erkennbar, dass sich der betroffene Betrieb kontinuierlich entwickelt hat und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Betriebes durch die Erweiterung der bestehenden Betriebsfläche gesichert werden kann. Weiterhin ist ein direkter Anschluss an den bestehenden Betrieb gegeben.

In dem Zusammenhang wird auf den „Erlass zur Konkretisierung des LEP NRW – Wohnen, Gewerbe und Industrie“ (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen) verwiesen. Darin ist ausgeführt:

*„2.3 Konkrete vorhabenbezogene Regionalplanänderungen für Betriebserweiterungen
Vorhabenbezogene Regionalplanänderungen zur Ermöglichung von kurzfristig anstehenden Betriebserweiterungen sind von Regionalplanänderungen oder -fortschreibungen zu unterscheiden, die eine Angebotsplanung darstellen. Bei derartigen vorhabenbezogenen Regionalplanänderungen für die kurzfristig anstehende Erweiterung eines bestehenden Betriebs am Standort ist eine Einzelfallbetrachtung angezeigt. Da in diesen Fällen davon auszugehen ist, dass die entsprechenden Flächen zügig bebaut werden, ist in solchen Fällen ein Flächen-tausch – selbst bei einem ansonsten bedarfsgerechten Angebot in der Gemeinde bzw. der Region – in der Regel nicht erforderlich.“*

Satz 3 des LEP-Ziels 2-3 regelt, dass sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen Siedlungsentwicklung vollziehen kann. Dies ist im Rahmen der Eigenentwicklung, d.h. entsprechend des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe möglich.

Für die in kleinen Ortsteilen ansässigen Betriebe, z.B. der Land- und Forstwirtschaft, des Handwerks sowie für Gewerbe kann ein Flächenbedarf im Allgemeinen vor allem resultieren aus (vgl. auch Domhardt in ARL 2005 – Handwörterbuch der Raumordnung: 195):

- Erweiterungen bestehender Betriebe am Standort oder
- Betriebsverlagerungen innerhalb des Ortsteils, z.B. aus der Ortsmitte an den Ortsrand.

Der örtliche Eigenbedarf im Sinne von Ziel 2-3 wird für vorhandene Betriebe insbesondere konkrete Erweiterungs- oder Umsiedlungsvorhaben sowie entsprechende mittel- bis längerfristige Planungen, z.B. auf der Grundlage von Betriebskonzepten, umfassen. Hierzu wird in kleineren Ortsteilen für die dort ansässigen Betriebe auch eine Vorhaltung von betriebsgebundenen Erweiterungsflächen zählen.

In den Erläuterungen zu Ziel 2-3 ist ausgeführt, dass die Eigenentwicklung in kleineren Ortsteilen auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden soll. Insbesondere bei größeren Betriebserweiterungen oder -verlagerungen kann daher eine Verlegung des Betriebs in den Siedlungsraum erforderlich sein, wenn ein unverhältnismäßig aufwendiger Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen, wie z.B. des Straßen- oder Kanalnetzes, notwendig würde.“

Hierzu auch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2019 Nr. 17 vom 5.8.2019 Seite 441 bis 462):

„Ziel 2-3 wird wie folgt gefasst:

2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

....

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

....

- es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,

....“

Hiervon soll bei der vorliegenden kommunalen Bauleitplanung Gebrauch gemacht werden.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wurde mit Schreiben vom 09.06.2021 eine Anfrage im Zusammenhang mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Mit Schreiben vom 06.07.2021 teilt die Behörde mit, dass das Plangebiet in einem Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) liegt. Gemäß Ziel 29 (1) Satz 1 des Regionalplanes sind die Bereiche für den BGG vor allen Beeinträchtigungen zu sch tzen, die eine Wassergewinnung gefährden oder die Wasserbeschaffenheit, beeinträchtigen können. In den eingereichten Unterlagen fehlen Aussagen zu den Auswirkungen auf den Grundwasser- und Gewässerschutz.

Im weiteren Verfahren ist nachzuweisen, dass durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherung der Grundwasservorkommen und die Wasserbeschaffenheit ausgelöst werden.

Die hierzu erforderliche Betrachtung des Schutzgutes Grundwasser- und Gewässerschutz erfolgt im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichtes und wird bei der noch zu stellenden Anfrage nach § 34 (5) LPlG der Behörde vorgelegt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt R then ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KA Nr. 11, „Sauerländer Edelbrennerei“ im östlichen Teil an der Straße „In der Günne“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die östlich angrenzenden bebauten Flächen. Nördlich angrenzend ist „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der westliche Teil des Plangebietes ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Diese Darstellung setzt sich in den Außenbereich nach Westen fort.

In diesem Zusammenhang erfordert die beabsichtigte Festsetzung eines Baugebietes im Bebauungsplan auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes („Sauerländer Edelbrennerei“) soll daher eine Änderung der Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ zugunsten einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe der Spirituosenbrennerei mit Verkostungs-gastronomie und Wohnmobilstandpl tzen“ erfolgen. Für den westlichen Teil des Plangebietes, welcher zurzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, soll eine Darstellung als „Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erfolgen.

Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 11, „Sauerländer Edelbrennerei“ erfolgen.

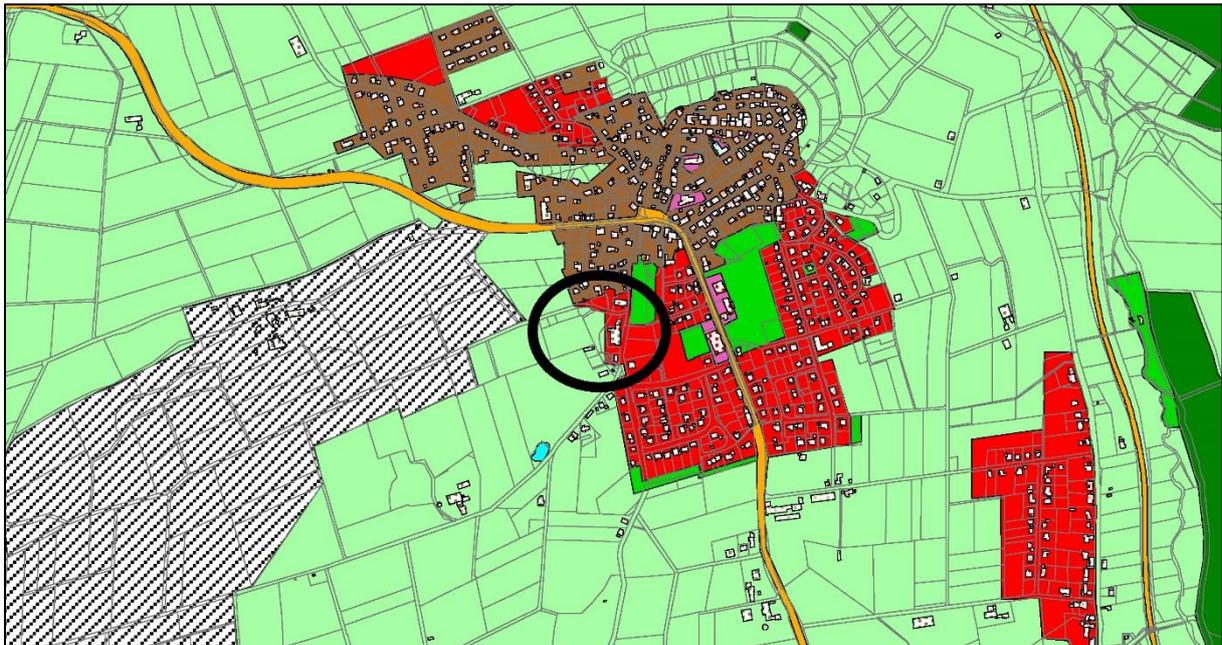


Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt R then mit der Lage des Plangebietes

5.3 Landschafts- und Umweltplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in Bearbeitung / Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes LP IX „Arnsberger Wald – Teilabschnitt R then“.

5.4 Derzeitiges Planungsrecht

Der westliche Teil des Plangebietes ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Der östliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB. Diese grenzt den sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ Kallenhardt ausschließlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne ab.

Die Abgrenzung erstreckt sich im Bereich des Plangebietes im Süden auf der Höhe der südlichen Zufahrt an der Straße „In der Günne“ und wird westlich der Gebäude der Brennerei in Richtung Norden geführt.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Rechtsfolge

Der Bebauungsplan KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“ ersetzt bei dessen Rechtskraft die Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB für den sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ Kallenhardt aus dem Jahr 2004. Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft der Bauleitplanung wirkt die bestehende Klarstellungssatzung weiterhin.

6 Planungsziele und Plankonzept

6.1 Planungsziele

6.1.1 Bedarfsfeststellung und Planungsalternativen

Der Bedarf für das festzusetzende Baugebiet bzw. die im Flächennutzungsplan darzustellende Baufläche ist durch den im Plangebiet vorhandenen Betrieb der Edelbrennerei begründet. Der notwendige Flächenbedarf für die geplante Entwicklung des Produktionsbetriebes für Spirituosen ergibt sich konkret aus den betrieblichen Anforderungen, den bekannten und an dem Standort weiter vorgesehenen Betriebsabläufen sowie den für diesen Betriebstyp relevanten Anforderungen an Lagerhaltung, Warenein- und -ausgangsparametern. Die Lagerung ist in einer direkt mit der Produktion zusammenhängenden (Gebäude-) Fläche vorzusehen.

Die Brennerei wächst stetig und ist mittlerweile über die Landesgrenzen für ihre Premium Obstbrände und den international anerkannten und ausgezeichneten Single Malt Whisky bekannt. Mit zunehmender Nachfrage wird die Produktion angepasst, d.h. zusätzliche Rohstoffe, Verbrauchs- und Verpackungsmaterialien (z.B. Kartonage, Glasflaschen, Verschluss-Materialien) werden benötigt. Für die effektive und reibungslose Produktion ist eine Gw hrleistung von Rohstoffen und Materialien unabdingbar, genauso wie die Logistik dieser.

Einer der wichtigsten Faktoren in der Strategie der Sauerländer Edelbrennerei ist der Tourismus. Mit einer engen Zusammenarbeit mit dem Sauerland Tourismus und den eingesetzten Ressourcen in verschiedenen Kan len für das Marketing ist das Ziel, die Erlebnisbrennerei in R then als eine feste Größe in der Wahrnehmung zu festigen.

Somit ist es erforderlich, für Kunden, die die Brennerei besichtigen oder an einem Tasting teilnehmen und mit dem Wohnmobil kommen, einen gut ausgestatteten Wohnmobilstellplatz anzubieten, um im Wohnmobil übernachten zu können und somit auch dem/der Fahrer/in die Teilnahme an Veranstaltungen ohne Verstoß gegen die Straßenverkehrsordnung zu ermöglichen. Die geplanten Wohnmobilstellplätze (5 – 10 Stück) sollen dem Gast die Möglichkeit geben, die Brennerei kennenzulernen.

Mit ein bis zwei Übernachtungen ist der Mehrwert für die Region jedoch genauso wichtig. Gäste werden sich natürlich nicht nur die Brennerei angucken, sondern die ganze Region/Umgebung inkl. der Geschäfte und der Gastronomie.

Diese zu erweiternden Nutzungseinheiten sind zwingend in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu der heutigen Produktion zu entwickeln.

Mit der von dem Unternehmen beabsichtigten Erweiterung ist es dem Betrieb möglich, an dem heutigen Standort dauerhaft zu verbleiben und den Markterfordernissen langfristig gerecht zu werden.

Ein Versagen der Entwicklung des vorhandenen Standortes wäre aufgrund der oben skizzierten notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot.

Die Stadt R then sieht daher den dringenden Bedarf an der Erweiterung betriebsgebundener Flächen.

Erst bei einer sich unmittelbar an die vorhandenen Betriebsgelände anschließenden Erweiterung können die Betriebsprozesse störungsfrei und vollumfänglich sowie damit funktional betrieben werden. Eine wirtschaftliche Verzahnung der jeweiligen Betriebsbereiche wäre damit sichergestellt.

Mit der flächenhaften gewerblichen Entwicklung innerhalb des Freiraums werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es zu kompensieren bzw. auszugleichen gilt. Ebenso sind die Belange des planungsrelevanten Artenschutzes bei einer Inanspruchnahme der Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

Der Bedarf an zusätzlichen Flächen, im Wesentlichen für die Errichtung eines Fasslagers, kann auch durch Umstrukturierung innerhalb der vorhandenen Betriebsflächen nicht gedeckt werden, - dort sich keine Flächenreserven mehr vorhanden.

Das Betriebsgelände wird schon heute intensiv genutzt, soweit es dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. In den früheren Gebäuden des S gewerkes und in den neueren Anbauten finden sich Produktions- und Lagerbereiche sowie eine angeschlossene Verkostungsgastronomie als Schankwirtschaft.

Der Betrieb ist vor dem Hintergrund der notwendigen betrieblichen Abläufe und des wirtschaftlichen Ineinandergreifens der verschiedenen Aufgaben von Anlieferung, Produktion, Lager und Warenausgang räumlich zu konzentrieren und zu verbinden.

Alternativen innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Innenbereiches westlich der Straße „In der Günne“ scheiden aufgrund der insgesamt notwendigen betrieblichen Grundfläche für die Erweiterung aus. Eine komplette Neuordnung / Verlagerung von Betriebsteilen im Bestand, um Fläche für die Erweiterung zu generieren, scheidet ebenfalls aus.

6.1.2 Planrechtfertigung

Vor dem Hintergrund der oben genannten 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 Grundst cksangebote.

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.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das derzeitige Baukonzept im Rahmen der vorliegenden Angebotsbebauungsplanung wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.



Abbildung 9: Darstellung der wesentlichen konzeptionellen Flächenverteilung (eigene Abbildung)

Hierbei sind die baulichen Erweiterungen (Lagergebäude und die Fläche für Wohnmobilplätze im Westen) wesentlich. Ebenso die damit verbundene Neuordnung der Hofflächen bei einer Belassung der heutigen Gebäude und Lager im Wesentlichen für die Produktion. Die Höhe der Gebäude soll maximal 10,00 m erreichen.

Die Erschließung soll weiterhin über die vorhandenen Zufahrten an der Straße „In der Günne“ sowie von dem namenlosen Weg erfolgen bzw. dort im Norden eine Ergänzung durch eine weitere Anbindung erfahren.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes KA Nr. 11, „Sauerländer Edelbrennerei“

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes KA Nr. 11, „Sauerländer Edelbrennerei“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des   1 (3) BauGB hier ebenso erforderlich wie sie von   11 BauNVO gedeckt ist. Die Festsetzung eines Sondergebiets scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung durch die Festsetzung eines Baugebiets nach    2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann und dies ggf. in Kombination mit Festsetzungen auf der Grundlage von Å 1 (5) und (9) BauNVO erfolgt. Das Plangebiet eines Sondergebiets nach   11 BauNVO muss sich bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von dem typischen Erscheinungsbild eines Baugebietes nach den    2 bis 10 BauNVO abheben.

Dieses ist mit der hier planerisch gewollten ausschließlichen 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.

gegeben.

Dieses umso mehr, da neben dem planerischen kommunalen Willen zur Steuerung der Nutzung an dem Standort insbesondere eine planungsrechtliche Sicherung primär für die Art des laufenden Betriebes vom Grundstückseigentümer beantragt und von der Gemeinde gewollt ist.

Andererseits wird im Rahmen der Angebotsplanung die Nutzung des Grundstückes nicht planerisch erzwungen. Es erfolgt somit keine unzulässige Negativplanung (Ausschluss anderer Nutzungen) im Gewand einer positiven Festsetzung (ausschließliche Zulässigkeit der o.g. Nutzungen). Mittel- bis langfristig ist aber vom Grundstückseigentümer keine weitere Nutzungsform beabsichtigt / beantragt.

Mit der Bauleitplanung erfolgt auch kein beliebiges Herauslösen einzelner Grundstückes aus dem Planungsverbund und die Festsetzung kleiner bis kleinster Sondergebiete mit unterschiedlichsten Nutzungseinschränkungen, die lediglich eine konkrete bauliche Nutzung festlegen und somit werden keine gemeindliche punktuelle Planungsvorstellungen durchgesetzt, die – so das OVG NRW (Urteil vom 05.12.2017 -10 D 84/15.NE -) „nahezu willkürlich und losgelöst von den ausgewogenen und aufeinander abgestimmten Baugebietstypen mit ihren unterschiedlichen Schutz- und Nutzungsansprüchen“ sind bzw. sein können.

Mit der Wahl des Sondergebietes kann den Ansprüchen des betroffenen Grundstückseigentümers / Investors ebenso Rechnung getragen werden, wie der Absicht der Stadt R then, die Nutzung des Standortes planerisch zu steuern. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nach   11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betriebe der Spirituosenbrennerei mit Verkostungsgastronomie und Wohnmobilstandpl tzen“ erfolgt vor dem Hintergrund des hier mit dem o.g. Antrag verbundenen Projektbezuges der Bauleitplanung.

Die Brennerei bzw. der Produktionsbetrieb für Spirituosen ist als Betriebstyp dem Grunde nach eher einem Handwerksbetrieb / Manufaktur als einem Gewerbebetrieb zuzuordnen. Aus diesem Grund wird auch auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach   8 BauNVO für den Standort verzichtet. Die Festsetzung eines gemischten Gebietstypes wie dem Mischgebiet nach   6 BauNVO scheidet aus, da hier keine gleichgewichtige Mischung mit einer Wohnnutzung gewollt ist.

Die Beschränkung auf die o.g. Nutzung erfolgt auch vor dem Hintergrund der damit erkennbaren projektbezogenen Auswirkungen der Planung.

Es wird festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet -SO- (  11 (2) BauNVO)

*Zweckbestimmung: „Betriebe der Spirituosenbrennerei mit Verkostungsgastronomie und Wohnmobilstandpl tzen“
Zulässig sind:*

- *Betriebe und Anlagen zur Herstellung von Spirituosen sowie, wenn in deren funktionalem und betrieblichem Zusammenhang errichtet und betrieben:*
 - *Lagerhäuser, Lagerplätze,*
 - *Verkostungsgastronomie als Schankwirtschaften einschließlich Ausstellungsflächen und -räumen,*
 - *Unselbständige Verkaufsstätten mit Artikeln der vor Ort produzierenden, weiterverarbeitenden Betriebe, wenn*
 - *am Standort hergestellte / verarbeitete Waren veräußert werden,*
 - *die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,*
 - *Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ohne Aufstellplätze für Kleinwochenendh user, Mobilheime, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind sowie als Wohnwagen, die nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellt sind*

Schankwirtschaft / Unselbständige Verkaufsstätten / Ausstellungsflächen und -räume

Gegenstand der Festsetzung ist die Zulässigkeit von

- Verkostungsgastronomie und
- an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen, die Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“) als sog. Annex-Handel.

Im Sinne dieses Annex-Handels sind Verkaufsstätten jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen. Eine solche Verkaufsstelle ist dann als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubeh rhandel zu beantragen. Es handelt sich dabei nicht um Einzelhandelsbetriebe oder Läden.

Damit wird der besonderen Struktur des Brennereibetriebes Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte mit angeschlossener Verkostungsgastronomie profitieren. Durch die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb wird die Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Gebiet als Standort für die Brennerei mit angeschlossener Verarbeitung, zu sichern und zu entwickeln, erreicht. Da die Sauerländer Edelbrennerei am Standort Produkte aus der eigenen Produktion bereits anbietet, soll ein sog. Werksverkauf weiter realisiert werden können.

Im Zusammenhang mit der Verkostungsgastronomie soll es auch weiterhin an dem Standort möglich sein, Ausstellungsflächen und – räume vorzuhalten.

Dies hat mittlerweile am Standort Tradition im Hinblick auf die Integration von Kunstobjekten in den Räumen der Verkostungsgastronomie sowie der Möglichkeit, Veranstaltungen kultureller und künstlerischer Art durchführen zu können.

Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass die Standplätze ausschließlich durch solche Mobile und Wohnwagen genutzt werden, die jederzeit ortsveränderlich sind.

Die Etablierung einer wochenendplatzähnlichen Nutzung mit nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Mobilien und Wagen wird so verhindert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Sondergebietes für den angestrebten Zweck der Nutzung und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die maximale Höhe der zulässigen Gebäude.

Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Sondergebiet mit 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen auch über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, da so der Zusammenschluss einzelner baulicher Anlagen möglich wird, was zum Teil bereits dem heutigen baulichen Bestand entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der in *Kapitel 6.2 Städtebauliches Konzept* beschriebenen Konzeption gefasst und festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

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.

Dabei ist eine Überschreitung der Höhe um maximal 1,50 m für installationstechnische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie etc. zulässig, jedoch nicht für Werbeanlagen am Gebäude.

Es wird festgesetzt:

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

Diese Einrichtungen sind bereits an dem entsprechend hohen Schornstein bzw. Sägemehlbunker des ehem. Sägewerkes angebracht.

Es soll Vorsorge dahingehend getroffen werden, dass die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Höhe von 10,00 m bis zu 25,00 m auf die entsprechend dargestellte, kleine Fläche beschränkt bleibt.

Hierzu wird festgesetzt:

Innerhalb der gekennzeichneten festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann eine Höhe der baulichen Anlagen (HBA) ohne Überschreitung mit maximal 25,00 m zum Zwecke der Errichtung von Mobilfunkmasten zugelassen werden.

Auf eine Gliederung der Gebäudehöhe im Bereich der vorgesehenen baulichen Erweiterung wird verzichtet. Jedoch erfolgt eine Gliederung des Gebietes bzgl. der für die Ermittlung der Gebäudehöhen maßgeblichen unteren Bezugspunkte. Dieses ist der Topografie des Plangebietes geschuldet, dass von Osten nach Westen deutlich ansteigt.

Daher wird im Osten der untere Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO mit 420,00 m bzw. 422,00 m ü. NHN und im Westen mit 424,00 m ü. NHN festgesetzt.

7.3 Erschließung / Verkehrsflächen

Eine Festsetzung von Straßenverkehrsfläche erfolgt im Bereich der öffentlichen Parzelle des namenlosen Weges (Flurstück 453 tlw.) im Norden des Plangebietes. Diese Verkehrsfläche trennt die Betriebsteile innerhalb des Sondergebietes.

Die heute vorhandenen Zu- und Abfahrten bleiben bestehen und werden ebenso wie die zusätzliche Zu- und Abfahrt im Nordwesten festgesetzt.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen bzw. es ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation.

7.4 Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen / Standplätze

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S. von Technikgebäuden gemäß § 14 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Strom, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser) dienen, sind in dem Plangebiet allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit der Standplätze für Wohnmobile wird auf den westlichen Teil des Sondergebietes beschränkt.

Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sowie innerhalb des dafür gekennzeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die zulässige Anzahl der Standplätze ist auf maximal 10 begrenzt.

Pro Standplatz ist max. eine Nebenanlage (z.B. Abstell-, Sanitärräume) mit einer Grundfläche von max. 10,00 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m zulässig.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Innerhalb des Vorhabengebietes wird im Bereich der Zu- und Abfahrt im Süden des Gebietes mit Anschluss an die Straße „In der Günne“ eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Flurstücke 32, 33, 557 in der Flur 11) zu belastende Fläche nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzt.

Damit soll weiterhin – auch bauplanungsrechtlich – die Erreichbarkeit der nicht zum Vorhabengebiet / dem Vorhabenträger gehörenden Flächen über das Plangebiet erreicht werden.

7.6 Grünflächen / Pflanzflächen (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB / § 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Eine Festsetzung von Grün- / Pflanzflächen erfolgt in Randbereichen im Westen des Plangebietes im Übergang zum Landschaftsraum und wird als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzt.

Es werden Ausgleichflächen erstellt. 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.

Es erfolgt die Festsetzung:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation nach (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB

Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird durch eine Aufwertung einer Teilfläche auf dem Flurstück 31, Flur 11, Gemarkung Kallenhardt erbracht. Größe: ~4.335 m².

Maßnahmenbeschreibung:

Folgt im weiteren Verfahren

Die Maßnahme wird den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“ zugeordnet. Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

7.7 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Siehe Kapitel 9.6 Immissionen / Emissionen.

7.8 Baugestalterische Festsetzungen ( rtliche Bauvorschriften) (§ 9 (4) BauGB)

Die Regelung baugestalterischer Vorgaben in dem Bebauungsplan werden auf die Zulässigkeit der Dachform sowie der Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes beschränkt. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind hier nicht erforderlich bzw. st dttebaulich und stadtgestalterisch nicht notwendig.

Mit der Zulässigkeit der Dachform einschließlich der zulässigen Dachneigung soll die Dachlandschaft an dem Standort geregelt und in Abstimmung mit der angrenzenden bebauten Ortslage entwickelt werden. Mit der Festsetzung zu den Werbeanlagen soll eine reduzierte, dem Umfeld angepasste Außendarstellung des Standortes erreicht werden.

Es wird festgesetzt:

Dachform / Dachneigung:

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer (GD) als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bzw. Pultdach mit mindestens 25° Dachneigung zulässig.

Für einem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten und Bauteile sowie bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Grundfläche von maximal 250 m² sind zudem Flachdächer, flachgeneigte Dächer (FD) und Tonnend cher zulässig.

Außenwerbung an Gebäuden

Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den der Straße „In der Günne“ zugewandten Gebäudefassaden und Einfriedungen aufgebracht zulässig.

Eine Überschreitung der Oberkante Attika / Gebäudehöhe bis max. 1,00 m ist zulässig. Ein  berschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe ist unzulässig.

Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videow nde oder ähnliches sind unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite bzw. Einfriedung nicht  berschreiten.

8 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur

8.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Der vorhandene Betrieb verfügt nach Angaben des Betreibers zudem über eine Brunnen-Eigenwasserversorgung, die marginal für die technischen Anlagen genutzt wird, jedoch nicht für die Produkterstellung.

Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung. Das Plangebiet ist heute bereits durch die festgesetzte zulässige Nutzung geprägt. Hydranten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Trinkwassernetz bestehen unmittelbar am südlichen Rand und nördlichen Rand des Plangebietes in der Straße „In der Günne“. Die notwendigen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser im Sinne des Grundschutzes gemäß § 3 (2) Abs. 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) sind somit vorhanden und benutzbar.

Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Hinweis zur Löschwasserversorgung

Durch den Versorgungsträger kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sofern sich im Einzelfall für die jeweilige Nutzung ein erhöhter Bedarf an Löschwasser ergeben sollte, ist die notwendige Löschwasser-Bevorratung als so genannter Objektschutz vom Vorhabenträger auf eigenem Grundstück vorzusehen. Im Genehmigungsverfahren ist die entsprechende Kapazität nachzuweisen.

8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Für das Plangebiet gilt zunächst die Entwässerungssatzung der Stadt R then.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz und an die Abwasseranlagen im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die zulässige Errichtung von Sanitärräumen einschließlich WC-Anlagen im Bereich des festgesetzten Wohnmobilstandplatzes ist hinsichtlich der Anforderung an eine ordnungsgem e Entwässerung durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation sicherzustellen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dies gilt gem. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 bebaut wurden. Sämtliche Pflanzflächen haben auch die Funktion von Versickerungsflächen.

Für das Plangebiet liegt kein hydrogeologisches Gutachten vor.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt der Bereich der in Aufstellung befindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB „Sandkaulenweg“. In diesem Zusammenhang ist ein „Hydrogeologisches und Baugrundgutachten“¹ erstellt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage der nachgewiesenen Durchlässigkeitsbeiwerte die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer durchführbar ist.

¹ Hydrogeologisches und Baugrundgutachten Sandkaulenweg, Kallenhardt, Diplom-Geologe W. Gr blinghoff, Anröchte, Januar 2022

Diese Aussage lässt sich aufgrund der räumlichen Nähe auf das hier in Rede stehende Plangebiet übertragen.

Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

8.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Leitungsnetze mit Elektrizität und Gas versorgt werden. Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der südlichen Zu- und Abfahrt ein Elt-Verteilerschrank / Trafo. Dieser wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) BauGB festgesetzt.

8.4 Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements. Ein Anschluss des Plangebietes an die kommunale Müllabfuhr ist weiterhin möglich bzw. erfolgt bereits im Hinblick auf die nach Anzahl der Mitarbeiter notwendigen Müllgefäße (aktuell sieben), welche von der Stadt Rütten gestellt werden. Durch die Bauleitplanung ergeben sich keine gegenüber dem Bestand veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

9 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

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, folgt **im weiteren Verfahren**) 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.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Die Bilanzierung des Eingriffes bzw. der Kompensation und des Ausgleiches folgt im Rahmen des Umweltberichtes **im weiteren Verfahren**.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders gesch tzten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunf hig sind.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II (Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Soest, August 2021) 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 der 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, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Es werden als Hinweise aufgenommen:

Artenschutzmaßnahmen zur Berücksichtigung auf der Ebene der Bauleitplanung nachfolgender Genehmigungsverfahren

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

Zum Insektenschutz sind Natrium-Niederdrucklampen mit Blau- und UV-Filter oder LED-Lampen gegenüber Natrium-Hochdrucklampen zu bevorzugen. Dabei sind Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse – d. h. kein „kaltweißes“ Licht und kein Licht unter 450 nm – zu verwenden. Es sind Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, zu verwenden. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Ebenfalls mindert der Einsatz von Bewegungsmeldern das Anlocken und das Kollisionsrisiko, da nur temporär Licht emittiert wird.

9.4 Boden- und Wasserschutz / Altlasten

Im Bereich Plangebietes ist für das ehem. Sägewerke Brüggemann die Altablagerung mit der Reg.-Nr. 06-4516-0122 im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest geführt. Für diese Verdachtsfläche ist nach der Nutzungsaufgabe und vor der Etablierung der Sauerländer Edelbrennerei an dem Standort eine Gefährdungsabschätzung, im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung, durchgeführt worden. Beeinträchtigung hieraus haben sich nicht ergeben.

Dennoch werden folgende allgemeine Hinweise aufgenommen:

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat für Ordnung, Straßen, Bau, Kataster, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe für das Gebiet der Sauerländer Edelbrennerei (Az.: 59-11-38710) zeigt im Ergebnis, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III im Bereich des Wasserschutzgebietes Warstein (Quellstollen der Lörmecke-Wasserwerke).

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III im Bereich des Wasserschutzgebietes Warstein (Quellstollen der Lörmecke-Wasserwerke).

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten.

Das Plangebiet liegt in keinem festgestellten bzw. ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Bislang liegen keine Informationen über relevante Abflüsse aus Starkregenereignissen im Bereich des Gebietes vor. Das Gelände im Bereich des Plangebietes fällt von Westen nach Osten bzw. von Norden nach Süden. Aufgrund der abzuschätzenden Größe des Einzugsgebietes und des Geländegefälles wird davon ausgegangen, dass Starkregenereignisse einen maßgeblichen Abfluss auf das Plangebiet hin erzeugen können bzw. aus dem Plangebiet nach Osten und Süden erfolgen können. Im Osten und Süden schließen an das Plangebiet Freiflächen an, die Starkregenabflüsse aufnehmen können.

Für das Plangebiet selbst werden folgende Hinweise aufgenommen:

Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe zur Höhe baulicher Anlagen angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Ein niveaugleicher Ausbau kann aufgrund von betrieblichen Erfordernissen zugelassen werden, wenn der Nachweis der Überflutungsvorsorge erbracht wird.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018).

9.5 Belang Bergbau bzw. Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze

Der Ortsteil Kallenhardt liegt über verschiedenen sog. Bergwerksfeldern. Kalksteinabbau findet bislang nur im Bergwerksfeld Eva I, westlich des Ortsteils Kallenhardt statt. Dort befinden sich Anlagen zum Brechen und Klassieren von Gestein.

Die für den Abbau oberflächennaher Bodenschätze berechtigten Unternehmen (WESTKALK Vereinigte Warsteiner Kalkindustrie GmbH & Co.KG sowie Heidelberg Cement AG, Ennigerloh) geben folgende Hinweise:

Das Plan- / Änderungsgebiet liegt im Westen im Bergwerksfeld Ewald der Steinwerke F.J. Risse GmbH & Co. KG, Warstein. Das Bergwerksfeld ist auf den Rohstoff Marmor verliehen.

Das Planvorhaben der DEVON-Ost liegt weiter als 300 m von dem Plan-/ Änderungsgebiet, ist aber ebenfalls im Nahbereich der vorgesehenen Bebauung.

Sofern eine Erweiterung für den o. g. Tagebau mittels immissionsschutzrechtlicher Änderungsgenehmigung beantragt wird, würde hier der Abstand nur noch ca. 180 m betragen. Bei möglichen Bohr- und Sprengarbeiten als auch Lade- und Fahrbewegungen im genehmigten Abbaugbiet würde es aufgrund des geringen Abstandes vermutlich zu Staub- und Lärmentwicklungen für die angrenzende Nachbarschaft kommen. Eine Vermeidung hiervon wird durch Einhaltung eines ausreichenden Sicherheitsabstands (300 m) gewährleistet.

Der Belang ist bzgl. der Konfliktbewältigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anzusprechen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Festsetzung des Sondergebietes (Edelbrennerei) keine schutzbedürftige Wohnnutzung zulassen wird.

Konflikte bzgl. der räumlichen Nähe zu den Bergwerksfeldern werden daher durch die Bebauungsplanung nicht erzeugt.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem verliehenen Bergwerksfeld „Eva I“ der Westkalk Vereinigte Warsteiner Kalksteinindustrie GmbH & Co.KG sowie im Bergwerksfeld Ewald der Steinwerke F.J. Risse GmbH & Co. KG, Warstein.

Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise aufgrund von Bohr- und Sprengarbeiten als auch Lade- und Fahrbewegungen im genehmigten Abbaugbiet Staub- und Lärmimmissionen im Plangebiet und seinem Umfeld wahrnehmbar und nicht auszuschließen sind.

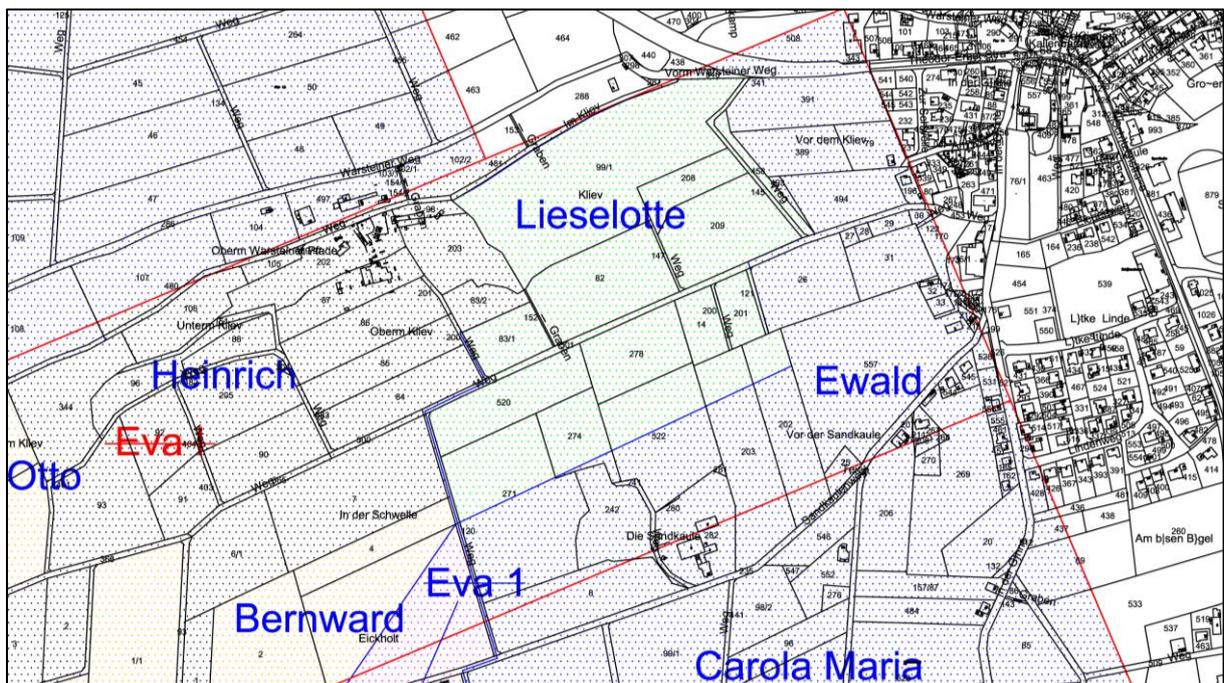


Abbildung 10: Übersicht der Lage der Bergwerksfelder westlich der Ortslage Kallenhardt (Quelle: Ing-Büro für Vermessung Johannes Scharf, Haltern am See 2005)

9.6 Immissionen / Emissionen

Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet

Gewerbenutzungen sind gegenüber äußeren Einwirkungen wie Gerüche, Stäube und Lärm weniger empfindlich als Wohngebiete. Allerdings besteht für sie auch ein Mindestschutz.

Schalleinwirkungen sind nur von der Straßenverkehrsfläche und der westlich des Plangebietes liegenden Abgrabungsfläche / dem Steinbruch zu erwarten.

In dem Plangebiet ist keine Wohnnutzung vorgesehen / zulässig. Nach § 1 (6) Ziffer 1 BauGB sind „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Gewerbliche Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis.

Etwaige Konflikte, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen wären, sind aufgrund der örtlichen Situation nicht erkennbar.

Kallenhardt besitzt noch eine deutliche landwirtschaftliche Prägung. In und um Kallenhardt herum befinden sich diverse Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Somit muss in Kallenhardt generell mit Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch Viehhaltung und Düngeeintrag auf den landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Hofstellen sowie mit sonstigen landwirtschaftlichen Immissionserscheinungen gerechnet werden.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sieht für Gewerbegebiet einen Geruchsimmissionsrichtwert von 0,15 vor, also 15 % der Jahresstunden sind als Beurteilungsmaßstab hier für das Sondergebiet mit dem dort zulässigen Betrieb heranzuziehen. Ab diesem Wert kann es für das Gebiet zu einer Beeinträchtigung kommen, die Einzelfall bezogen zu prüfen und zu bewerten ist. Die Nicht-Zulässigkeit von Wohnungen trägt zur Konfliktminderung bei. In einem Gewerbegebiet ohne Wohnen sind Richtwerte bis 0,20 bzw. 20 % der Jahresstunden zulässig.

Es ist nicht zu erkennen, dass durch landwirtschaftliche Gerüche dieser Wert in dem Plangebiet erreicht wird und somit eine Konfliktlösung erforderlich ist.

Aufgrund der Nähe zu dem steinverarbeitenden Betrieb westlich des Plangebietes ist in dem Plangebiet mit Staubimmissionen, Erschütterungen und Infraschall zu rechnen.

Da innerhalb des Plangebietes keine hierzu zu berücksichtigenden empfindlichen Nutzungen zulässig sind, werden keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Mögliche Auswirkungen des Plangebietes

Mögliche Lärmemissionen können sich durch den Betrieb und den Zu- und Abfahrtsverkehr einstellen.

Die Betriebszeit ist auf den Tageszeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) beschränkt. Die Öffnungszeiten sind Montag – Freitag auf 09.00 Uhr -12.00 Uhr / 14.00 Uhr -18.00 Uhr sowie Samstags auf 09:30 Uhr -13:30 Uhr beschränkt.

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.

Es wird festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Lärmschutzeinrichtungen mit einer Höhe von mind. 2,00 m zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtungen sind unmittelbar mit dem Grund abschließend zu errichten und in geschlossener Bauweise und mit einer Schallminderung von $R \geq 25$ dB bzw. einer Flächenmasse von $m' > 10$ kg/m² auszuführen.

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

Aus diesem Grund wird festgesetzt:

Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) BauGB

Aufschiebend bedingtes Baurecht:

Die Inbetriebnahme der Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ist erst dann zulässig, wenn die festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen zur Erfüllung ihres jeweiligen Schutzzweckes zuvor errichtet wurden.

Um den „Betrieb“ der Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen hinsichtlich des Zu- und Abgangsverkehres auf den Tageszeitraum zu beschränken wird als Hinweis aufgenommen:

Immissionsschutz

Folgende lärmtechnische Anforderungen sind in den Bauschein aufzunehmen:

Die Nutzung der in der Planzeichnung eingetragenen nordwestlichen Zu- und Abfahrt ist durch organisatorische Maßnahmen (Beschränkung etc.) auf den Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu begrenzen.

Die Nutzung kann ausnahmsweise außerhalb dieser Zeit stattfinden, wenn der Nachweis des Einhaltens der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den dem Plangebiet nächstgelegenen wohngenutzten Gebäuden durch ein schalltechnisches Gutachten erbracht wird.

Diese ggf. erforderliche Beurteilung der Ger uschauswirkungen durch das Gebiet erfolgt nach der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), welche den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von L rmmmissionen dokumentiert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind mit den Richtwerten der TA Lärm identisch. Für die nördlich der zukünftigen Standplätze für Wohnmobile und Wohnwagen gelegenen Immissionsorte „Am Kn vel 7, 9 und 11“ ist ein sog. mischgebietstypischer Ansatz (60/45 dB(A) tags/nachts) zu wählen, da die Orte zwar innerhalb des sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ Kallenhardt liegen, jedoch innerhalb der Darstellung von „Gemischter Baufläche“ (MI/MU/MK).

Mit der Beschränkung der Zu- und Abfahrt auf den sog. Tageszeitraum soll eine Beeinträchtigung durch L rmmmissionen an den in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Immissionsorten zur sog. Nachtzeit vermieden werden. Bei der Maßnahme handelt es sich nicht um Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB. Somit erfolgt hierzu in dem Bebauungsplan keine Festsetzung.

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.

9.7 Klimaschutz

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetz (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. (Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.)

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Plangebiet zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

Bei den vorliegenden Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen insgesamt um eine Sondernutzung. Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind auch hier hochbaulich zu berücksichtigen.

10 Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Dennoch wird folgender allgemeiner Hinweis aufgenommen:

Denkmalschutz:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

11 Gesamtabwägung

Der Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortssicherung und Entwicklung des in dem Plangebiet vorhandenen Betriebes der Spirituosenbrennerei. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich die Diskussion von Planungsalternativen.

Mit der Planung werden nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen, die Umwelt und die technische Infrastruktur erwartet.

12 Umsetzung der Bauleitplanung

12.1 Bodenordnung

Die im Plangebiet befindlichen Flächen außerhalb der Straßenverkehrsfläche stehen in privater Verfügung des Betriebes, für die bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Betriebsentwicklung geschaffen werden soll. Erforderliche bodenordnerische Maßnahmen sind zurzeit nicht zu erkennen.

12.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der private Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender st dttebaulicher Vertrag wurde mit der Stadt R then abgeschlossen.

 ffentliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes fallen nach derzeitigen Planungsstand nicht an.

Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Projektträgers. Einzelheiten werden in dem st dttebaulichen Vertrag geregelt.

Bielefeld / R then, Februar 2022

Verfasser:

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