Außenbereichssatzung „Nesthauser Straße“

Erstellt von
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
im September 2020

in Abstimmung mit
dem Stadtplanungs-
amt Paderborn

Verfahrensschritt:

- Satzungsbeschluss

Inhalt

1 Verfahren 1
2 Lage und Größe des Satzungsgebiets, räumlicher Geltungs- bereich 1
3 Anlass und Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung 4
3.1 Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung 4
3.2 Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung 6
3.3 Prüfung, ob die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Ziffer 1 BauGB) oder andere öffentliche Belange einer Bebauung entgegenstehen 7
3.3 Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Ziffer 2 BauGB) 10
3.4 Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Ziffer 3 BauGB). 10
4 Wirkungen der Außenbereichssatzung 11
5 Lage der Satzung, städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse 11
6 Flächennutzungsplan 14
7 Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben 15
8 Umweltbelange 16
8.1 Landschaftsplanung 17
8.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelungen 18
8.3 Artenschutz 18
8.4 Klimaschutz 19
8.5 Immissionsschutz 19
8.5.1 Gerüche 19
8.5.2 Schallimmissionen (Verkehr) 22
9 Weitere städtebauliche Belange 24
9.1 Bodendenkmäler 24
9.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung 25
9.3 Hochwasserschutz 25
10 Altlasten 28
11 Investitionskosten 28
12 Auswirkungen der Satzung auf die Umgebung 28
13 Verfahren 28

Karten

Karte 1: Abgrenzung der Außenbereichsatzung „Nesthauser Straße“ 2
Karte 2: Lage der Satzung im Stadtumfeld 3
Karte 3: Lage der Satzung in Bezug zu den Darstellungen des Regionalplanes für den Reg.-Bez. Detmold, Teilabschnitt TA Paderborn Höxter, 2008 13
Karte 4: Satzungsgebiet auf den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans 14
Karte 5: Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“ des Kreises Paderborn im Bereich der Satzung 17
Karte 6: Bereich der Satzung mit der Bestimmung / Kennzeichnung eines Baurechts auf Zeit - Aufschiebend bedingtes Baurecht 20

Abbildungen

Abbildung 1: Bebauung nördlich der Nesthauser Straße mit Blick nach Westen 5
Abbildung 2: Bebauung nördlich der Nesthauser Straße mit Blick nach Osten auf potenziell bebaubare Lücke 6
Abbildung 3: Lage der Satzung im Stadtumfeld im Luftbild 11
Abbildung 4: Satzung im Luftbild (ohne Maßstab, Datenquelle: TIM-online 2.0, 10.02.2020) 12
Abbildung 5: Überlagerung Karte RLS90 Tagpegel mit dem Satzungsbereich 23
Abbildung 6: Überlagerung Karte RLS90 Nachtpegel mit dem Satzungsbereich 23
Abbildung 7: Karte Tiefen überschwemmungsgefährdete Gebiete HQ_{100} im Bereich der Satzung 26
Abbildung 8: Karte Tiefen überschwemmungsgefährdete Gebiete EQH im Bereich der Satzung 27

Daten-Quellen:
Luftbild Deckblatt und Abbildungen 3 und 4:
TIM-online 2.0, 10.02.2020: Land NRW (2020), Datenlizenz Deutschland – Zero (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

1 Verfahren

Diese Unterlage wurde für den Satzungsbeschluss erstellt. Für den Erlass der Satzung sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt und es gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB. Die Aufstellung der Satzung und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt Paderborn am 14.05.2020 beschlossen. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum 08.06.2020 bis 08.07.2020 durchgeführt.

2 Lage und Größe des Satzungsgebiets, räumlicher Geltungsbereich

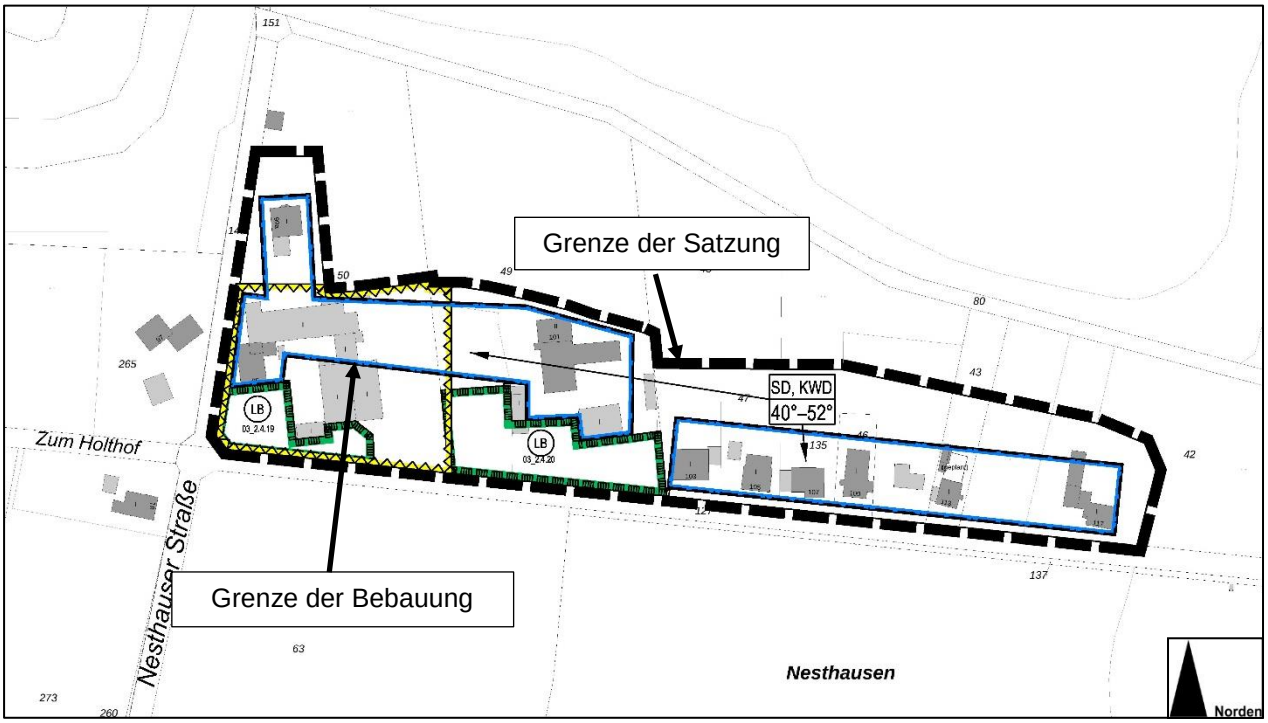
Das etwa 2,2 ha große Satzungsgebiet der Außenbereichssatzung „Nesthauser Straße“ liegt im Westen des Stadtteils westlich der Autobahn 33 und südlich des Nesthauser Sees.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Sande, Flur 11 und umfasst die Flurstücke 46, 47 und 135 vollständig und Teilbereiche der Flurstücke 42, 43, 48, 49, 50 und 136.

In der Örtlichkeit ist die Satzung wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die rückwärtige Grenze der Bebauung zu nördlich anschließen Grünlandflächen;
- Im Osten durch die Grenze der Bebauung auf dem Flurstück Nr. 42;
- Im Süden durch die Nesthauser Straße;
- Im Westen durch die Nesthauser Straße.

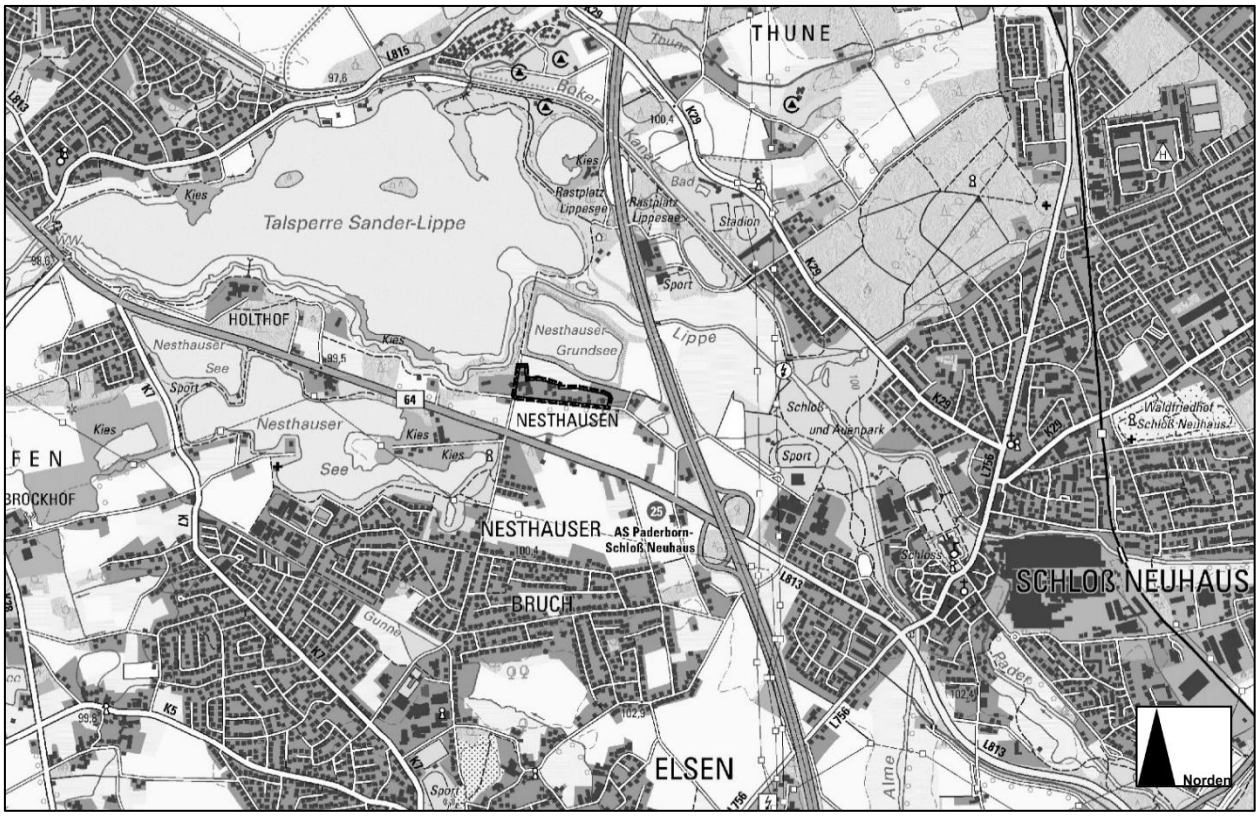
Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Satzungsplan zu entnehmen.



Karte 1: Abgrenzung der Außenbereichsatzung „Nesthauser Straße“ (ohne Maßstab)

Das Satzungsgebiet wird über die Straße Nesthauser Straße erschlossen. Die bestehende Bebauung ist so angeordnet, dass eine Baulücke bzw. ein baulich ausnutzbarer Bereich entlang der Nesthauser Straße vorliegen, die im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zukünftig geschlossen werden können. Die Baulücke auf dem Flurstück Nr. 42 wird als Wiesenfläche genutzt.

Der bebaute Satzungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 5,5 km nordwestlich der Kernstadt Paderborn, ca. 1,4 km nördlich des Ortszentrums des Stadtteils Elsen und ca. 2,0 km östlich des Stadtteils Sande und westlich von Schloß Neuhaus.



Karte 2: Lage der Satzung im Stadtumfeld (ohne Maßstab)

3 Anlass und Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

3.1 Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung

Anlass für den Antrag zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung an der Nesthauser Straße ist die Sicherung der geplanten wohnbaulichen Nutzung innerhalb des Bereiches. An dieser Stelle ist durch die Lage im Außenbereich und aufgrund der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan zurzeit nur eine eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit für die Wohnnutzung gegeben.

Beabsichtigt ist u. a. die Revitalisierung einer ehemaligen Hofstelle zu Wohnzwecken und der Bau einer Tierarztpraxis als Puffer zwischen Wohngebäude und landwirtschaftlicher Hofstelle. Mit der Satzung soll auch eine bauliche Lückenschließung für Wohnbebauung ermöglicht werden. Die angedachten Vorhaben werden z. T. von den Eigentümern (Antragstellern) selbst genutzt. Die in dem Bereich wohnenden Eigentümer haben sich zusammengefunden und gegenseitig über die Absichten informiert. Aus dieser Situation heraus kommt der gemeinschaftliche Antrag zu dieser Satzung.

Im Satzungsgebiet an der Nesthauser Straße westlich des Stadtteils Schloss Neuhaus und nördlich von Elsen befinden sich heute neun Gebäude mit Wohnnutzung. Davon liegen zwei im Bereich einer Hofstelle, die baurechtlich als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB einzustufen ist.

Die mit dem Antrag verbundenen Eigenentwicklungsabsichten können in der Außenbereichslage derzeit nicht unmittelbar zugelassen werden, da es den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) widerspricht. Gleiches gilt für eine ergänzende Bebauung der zwischen den bestehenden Gebäuden liegenden freien Grundstücksfläche („Baulücke“).

Das Satzungsgebiet ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen bereits soweit überformt, dass das Ziel des § 35 BauGB, die grundsätzliche Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung, nicht mehr erfüllt werden kann. § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt die Kommunen, für solche Siedlungsflächen im Außenbereich zugunsten der Wohnbebauung sowie kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange zurückzustellen, die einem entsprechenden Vorhaben ansonsten nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstünden.

Damit können Siedlungsansätze im Außenbereich, die aufgrund ihrer Struktur auf eine weitere Bebauung bzw. Nachverdichtung hindeuten, ohne dass der Siedlungsbestand dabei räumlich in relevantem Umfang ausgeweitet wird (z. B. durch vorhandene „Baulücken“ oder sinnvolle Abrundungsflächen), im Rahmen einer Außenbereichssatzung erfasst werden.

In die vorliegende Satzung werden nur solche Flächen einbezogen, die sich als bebaute bzw. zugängliche „Baulücken“ auf und zwischen vorhandenen Wohngrundstücken darstellen. Mit der Abgrenzung des Satzungsgebiets und den damit in geringem Umfang ermöglichten baulichen Erweiterungen sowie der inhaltlichen Eingrenzung nur auf Wohnzwecken dienende Vorhaben wird im gesetzlichen Rahmen sichergestellt, dass zukünftig im Satzungsgebiet und im angrenzenden Außenbereich keine ungewollte bauliche Entwicklung und Nutzung erfolgen kann. Gleichzeitig werden durch die Außenbereichssatzung eindeutige Zulassungsbestimmungen für nicht gemäß § 35 BauGB privilegierte Vorhaben im Außenbereich geschaffen. Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung können innerhalb des Satzungsgebiets entsprechende Bauanträge rechts-

sicher beurteilt werden. Allerdings gehören die von der Satzung erfassten Flächen rechtlich weiterhin zum Außenbereich.

Demgemäß wird zum einen der Schutz des Außenbereichs weiterhin gewährleistet und zum anderen im vorhandenen, erschlossenen Siedlungsansatz die weitere geringfügige Bebauung geregelt. Damit wird hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete (Weiter-)Nutzung des erschlossenen Siedlungsansatzes an der Nesthauser Straße im Außenbereich ermöglichen.

Die Schließung der Lücke in der Bebauung würde sich in den Rahmen der vorhandenen Gebäudestruktur einfügen (vgl. Fotos). Bei der im Westen des Satzungsgebietes angesiedelten Großviehhaltung handelt es sich um eine extensive Haltung (Hochlandrind, Galloway), die von den Anliegern voll anerkannt und akzeptiert wird. Auch die Erweiterungsabsichten des Hofes sind bekannt, so dass hier kein Konflikt / Widerspruch zu der beabsichtigten Verfestigung der Wohnnutzung in dem Bereich gesehen wird.

Abbildung 1: Bebauung nördlich der Nesthauser Straße mit Blick nach Westen

Abbildung 2: Bebauung nördlich der Nesthauser Straße mit Blick nach Osten auf potenziell bebaubare Lücke

3.2 Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich bei dem Satzungsgebiet um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die benachbarten sieben Wohngebäude an der Nesthauser Straße stellen einen solchen Siedlungsansatz bzw. bebauten Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht dar.

Die in die Außenbereichssatzung einbezogenen Flächen und Gebäude sind mit Ausnahme der Gebäude am westlichen Ende nicht landwirtschaftlich genutzt.

Eine mit der Satzung vorbereitete weitere Bebauung rückt nicht näher an die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen heran als die bestehende Wohnbebauung. Der umgebende Außenbereich bleibt somit als Raum der Landwirtschaft erhalten. Die Betrachtung der geplanten Erweiterung der Hofstelle am westlichen Ende und der in diesem Zusammenhang vorgelegten Planunterlagen (u. a. Geruchsgutachten) zeigt auf, das eine Wohnnutzung auf der ehemaligen Hofstelle Nesthauser Straße 101 im Bereich der heute schon bestehenden Gebäude verträglich ist .

Die Grenzen der Satzung greifen räumlich nicht über die bestehende Bebauung hinaus, sondern werden lediglich die Umnutzung, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude bzw. die bauliche Verknüpfung von Gebäuden innerhalb des Satzungsgebiets ermöglichen. Als einziger zusätzlicher „Neubau“ ist ein mögliches Gebäude in der „Baulücke“ anzusprechen. Damit entspricht die Außenbereichssatzung „Nesthauser Straße“ den gesetzlichen Vorgaben.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung dürfen bereits vorhandene Siedlungsansätze innerhalb

des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden. Jedoch wird auf Basis der einschlägigen Rechtsprechung mit diesem Instrument nicht die Möglichkeit eingeräumt, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern. Mit der Satzung darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet werden. Dies ist hier der Fall, da nur die Zulassungsvoraussetzungen für Wohnzwecken dienenden Vorhaben definiert werden. Weiterhin kann eine Außenbereichssatzung nicht aufgestellt werden, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannte Schutzgüter (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen. Solche Schutzgebiete sind im näheren Umfeld, in einem Umkreis von deutlich mehr als 300 m, nicht vorhanden, Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Siehe hierzu die nachfolgende Prüfung der einzelnen Aspekte im Detail.

3.3 Prüfung, ob die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Ziffer 1 BauGB) oder andere öffentliche Belange einer Bebauung entgegenstehen

Geordnete städtebauliche Entwicklung
Die Erschließung ist gesichert, das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz entsorgt, die Oberflächenentwässerung erfolgt als Versickerung auf den Grundstücken.
Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diesen Belang der andersartigen Darstellung stellt die Satzung aber zurück (siehe Karte 3 und § 2 der Satzung).

Situationsbeschreibung:

- Die Satzung stellt keine Verfestigung einer Splittersiedlung dar. Der Bereich verfügt schon über einen Bestand an neun wohngenutzten Gebäuden (davon zwei auf der Hofstelle) und einer Reihe von Nebengebäuden. Entlang der Nesthauser Straße ist eine geschlossen wirkende Bebauung entstanden (vgl. Fotos). Es wird keine Splittersiedlung verfestigt (Umfang der Erweiterung ordnet sich dem vorhandenen Bebauungsgewicht deutlich unter) oder zu einem Ortsteil gem. § 34 Abs. 1 BauGB entwickelt (siehe Karte 1).
- Die Außenbereichssatzung erzeugt keine neue, geänderte Bebauungssituation. Dem Schutz des Außenbereiches kann an der Stelle aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht mehr im vollen Umfang entsprochen werden.
- Durch die vorhandenen neun Wohngebäude (davon zwei auf der Hofstelle) ist an der Nesthauser Straße eine Wohnbebauung „von einigem Gewicht“ vorhanden. Damit handelt es sich um einen typischen bebauten Bereich mit Wohngebäuden, der im Außenbereich der Stadt Paderborn oft anzutreffen ist und aufgrund der Anzahl der Gebäude auch ein entsprechendes Gewicht besitzt. Diese Bebauung entlang von Straßen und Wegen im Außenbereich ist als Hinweis auf eine Siedlungsstruktur zu werten, die als Voraussetzung zur Aufstellung einer Satzung vorliegen muss und ist durch zwischenzeitlich ergänzende Bebauung bzw. Ergänzung bestätigt worden. (vgl. Fotos)

- Die Satzung bezieht sich auf mehrere Wohngebäude, nur am westlichen Rand besteht mit der Hofstelle eine landwirtschaftliche Nutzung, die aber den sich östlich anschließenden Bereich nicht prägt.
- Mit der Satzung wird kein baulicher Anschluss zu im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder dem unbeplanten Innenbereich hergestellt.
- Mit der Satzung wird an dieser Stelle die bauliche Ausnutzbarkeit auf nicht bebauten Teilen der Außenbereichsfläche abschließend bestimmt (siehe nachfolgenden Abschnitt über die Festsetzungen und Bestimmungen mit Festlegung von zu bebauenden Bereichen).
- Mit der Satzung entsteht kein neuer Ortsteil. Mit einer Fläche von rd. 2,2 ha ist sie als ein bebauter Bereich im Außenbereich mit einer Wohnbebauung von gewissem Gewicht anzusehen.

Im bestehenden Zusammenhang der Bebauung befindet sich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 42 ein Wiesenbereich. Der Teilbereich dieses Flurstücks im Süden direkt an der Nesthauser Straße ist als erschlossene Baulücke anzusehen.

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung können die anstehenden Bauanträge rechtssicher beurteilt werden. Weiterhin wird mit der Abgrenzung des Satzungsbereiches und der damit verbundenen geringen Anzahl von baulichen Erweiterungen sichergestellt, dass zukünftig im angrenzenden Außenbereich keine ungewollte bauliche Entwicklung erfolgen kann. Gleichzeitig werden im Zuge der Außenbereichssatzung für die nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich eindeutige planungsrechtliche Grundlagen geschaffen.
Die von der Satzung erfassten Flächen gehören rechtlich gesehen weiterhin zum Außenbereich. Demgemäß wird zum einen der Schutz des Außenbereichs weiterhin gewährleistet und zum anderen im vorhandenen Siedlungszusammenhang die weitere geringfügige Bebauung geregelt; damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.
Somit kann mit Beschluss der Außenbereichssatzung den zukünftigen Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan ‘Flächen für die Landwirtschaft‘ widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Andere öffentliche Belange

Belange des Landschaftsschutzes

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung unterliegt ebenso wie die Aufstellung von Bebauungsplänen dem Vorbehalt, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hierbei sind auch die Belange des Landschafts- und Naturschutzes mit einzubeziehen. Sie werden nicht durch die Satzung aufgehoben. Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes im Bereich der Satzung stellen sich wie folgt dar:
Die Darstellungen des Landschaftsplanes beziehen sich auf die nicht im Flächennutzungsplan der Kommunen als Bauflächen bzw. nicht im Regionalplan als Siedlungsflächen dargestellten Bereiche, treffen also nur für den sog. Außenbereich zu. Sie stellen jedoch kein Ausschlusskriterium für andere Darstellungen nach dem Baugesetzbuch dar. Vielmehr handelt es sich bei den

Darstellungen des Landschaftsplanes um überlagernde Darstellungen, die aus landschaftsplanerischer Sicht eine generalisierende Ziel- und Entwicklungsvorstellung für einen größeren Raum aufweisen.
Die Fläche der Außenbereichssatzung liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 03-2.2.3 „Fließgewässer und Auen“ des Landschaftsplanes Paderborn-Bad Lippspringe. In dem Satzungsbereich liegen die geschützten Landschaftsbestandteile LB Nr.03 02-2.4.19 und Nr.03 02-2.4.20. Hierbei handelt es sich um Hofeichenbestände an den Höfen Nesthauser Str. 99 und Nr. 101. Diese sind als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt und nicht in das Baufenster für die Bebauung einbezogen.

Belang Immissionsschutz
Aufgrund der Lage der Satzung in der Nähe der A 33 ist der Frage nachzugehen, ob der Belang des Immissionsschutzes gegenüber dem Wohnen auf der zu bebauenden Baulücke berücksichtigt ist. Für die dabei in Rede stehende Bebauungsmöglichkeit liegt eine Lärmkartierung durch das Land NRW vor (Umgebungslärm in NRW). Es sind keine der Bebauung entgegenstehende Situation / Belange erkennbar. (siehe hierzu ausführlich Kapitel Immissionsschutz).

Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange; Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung nach § 44 Landeswassergesetz (LWG)
Das auf den Flächen der Satzung anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.
Der Satzungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Der Satzungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Zu weiteren hochwasserbezogenen Belangen siehe Kapitel 9.3 „Hochwasserschutz.

Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft
Entsprechend der Eingriffsregelung nach § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG werden die Belange des Ausgleiches und Ersatzes des Eingriffes in Natur und Landschaft auf der Ebene der Baugenehmigung von Vorhaben berücksichtigt und ausgeglichen.

Belange des Artenschutzes
Die Belange des Artenschutzes werden entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlungen „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren“ der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW sowie für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 für Vorhaben im Außenbereich (Kap. 4.1) auf der Ebene der Baugenehmigung von Vorhaben berücksichtigt.
In der Fläche sind nach den Informationssystemen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) - Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) keine planungsrelevanten Arten und Vorkommen / Fundorte erfasst (Internetabfrage am 09.03.2020).

3.3 Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Ziffer 2 BauGB)

Es werden mit der Satzung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 des UVPG besteht. Die in Anlage 1 unter Punkt 18.7.2 genannte Untergrenze von Vorhaben wird nicht überschritten. Damit ergibt sich keine Erheblichkeit für eine anlagen- bzw. vorhabenbezogene Einzelprüfung. Die Satzung ist gem. des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG NRW) – Anlage 1 – nicht prüfungspflichtig.

3.4 Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Ziffer 3 BauGB).

Im weiteren Umfeld der Satzung sind Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht zu beachten. Nächstliegend ist das Vogelschutzgebiet „Senne mit Teutoburger Wald “ (Nr. DE-4118-401) im Nordosten in 3,0 km Entfernung sowie das FFH-Gebiet „Senne mit Stapellager Senne“ (Nr. DE-4218-301) im Osten in 3,4 km Entfernung.
Die Entfernung der Satzung zu diesen Gebieten beträgt erheblich mehr als 300 m, dem Regelabstand ab dem mit Auswirkungen von Wohnbebauung und ggf. einer Beeinträchtigung der in dem Schutzgebiet zu beachtenden Belange und Ziele zu rechnen ist (Anhalts- und Orientierungswert bei Wohnnutzungen: Abstand von 300 – 500 m).

Fazit

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Ein Widerspruch bestünde nur dann, wenn der Erlass der Satzung eine räumliche Erweiterung der bestehenden Siedlung erlaubt oder Vorhaben, die starke Immissionen auslösen befürchten lässt. Dies ist mit der Außenbereichssatzung nicht gegeben. Die entsprechenden Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung innerhalb der Geltungsgrenze sind für den Satzungsbereich an der Nesthauser Straße gegeben.

4 Wirkungen der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB durch die Modifikation der Zulassungsvoraussetzungen. Außenbereichssatzungen haben damit eine die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung. Die Satzung bezieht sich folglich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich; die Privilegierung eines landwirtschaftlichen Betriebes bleibt unberührt. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich.

5 Lage der Satzung, städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Das Satzungsgebiet wird über die Straße Nesthauser Straße erschlossen. Die bestehende Bebauung (sieben Wohngebäude (mit Nebengebäuden) und eine Hofstelle mit zwei Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden) ist so angeordnet, dass eine Baulücke bzw. baulich ausnutzbare Bereiche entlang der Nesthauser Straße vorliegen, die im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zukünftig geschlossen werden können. Die Baulücke auf dem Flurstück Nr. 42 wird als Wiesenfläche genutzt.

Der bebaute Satzungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 5,5 km nordwestlich der Kernstadt Paderborn, ca. 1,4 km nördlich des Ortszentrums des Stadtteils Elsen und ca. 2,0 km östlich des Stadtteils Sande und westlich von Schloß Neuhaus.

Abbildung 3: Lage der Satzung im Stadtumfeld im Luftbild (ohne Maßstab, Datenquelle: TIM-online 2.0, 10.02.2020)

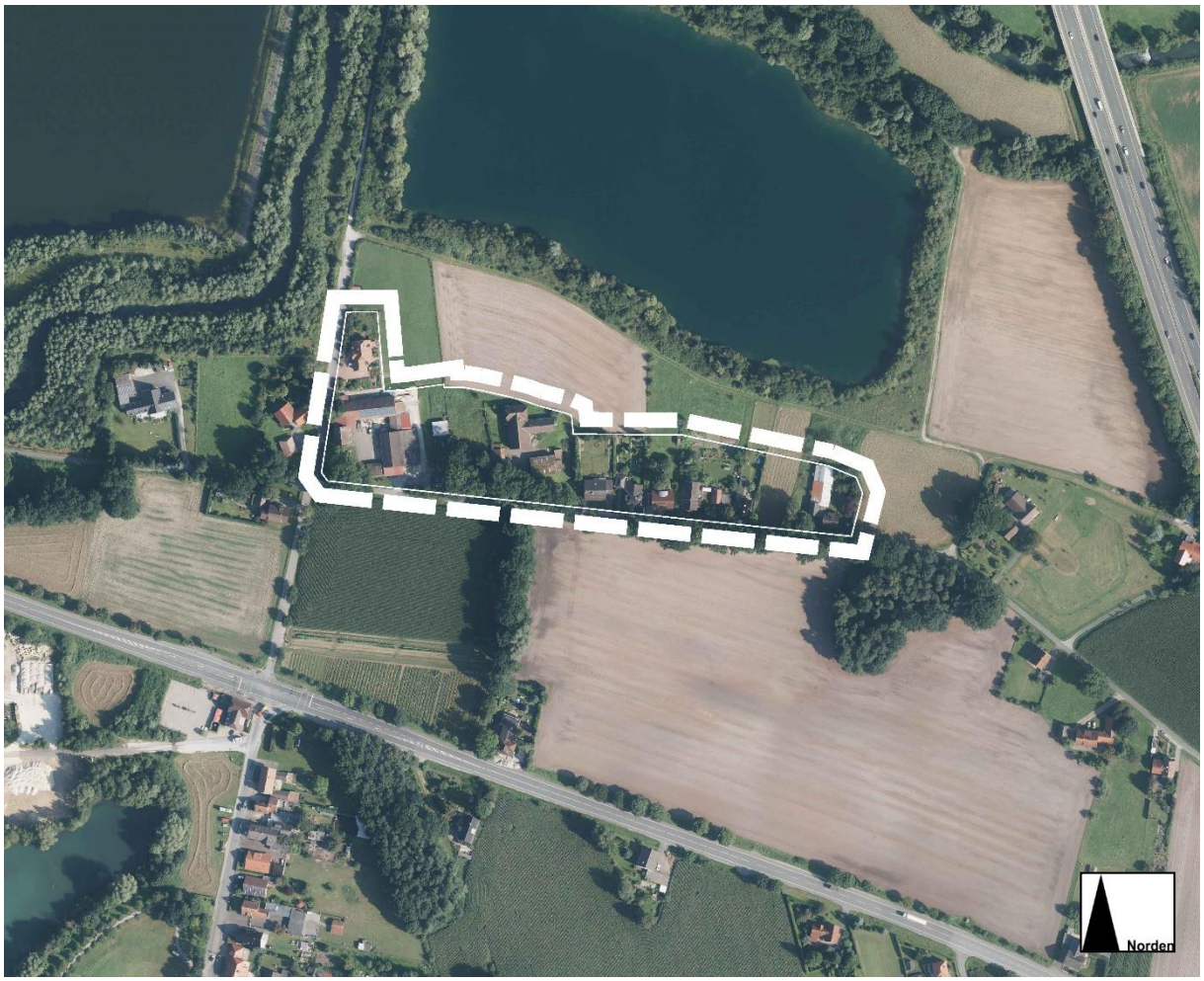
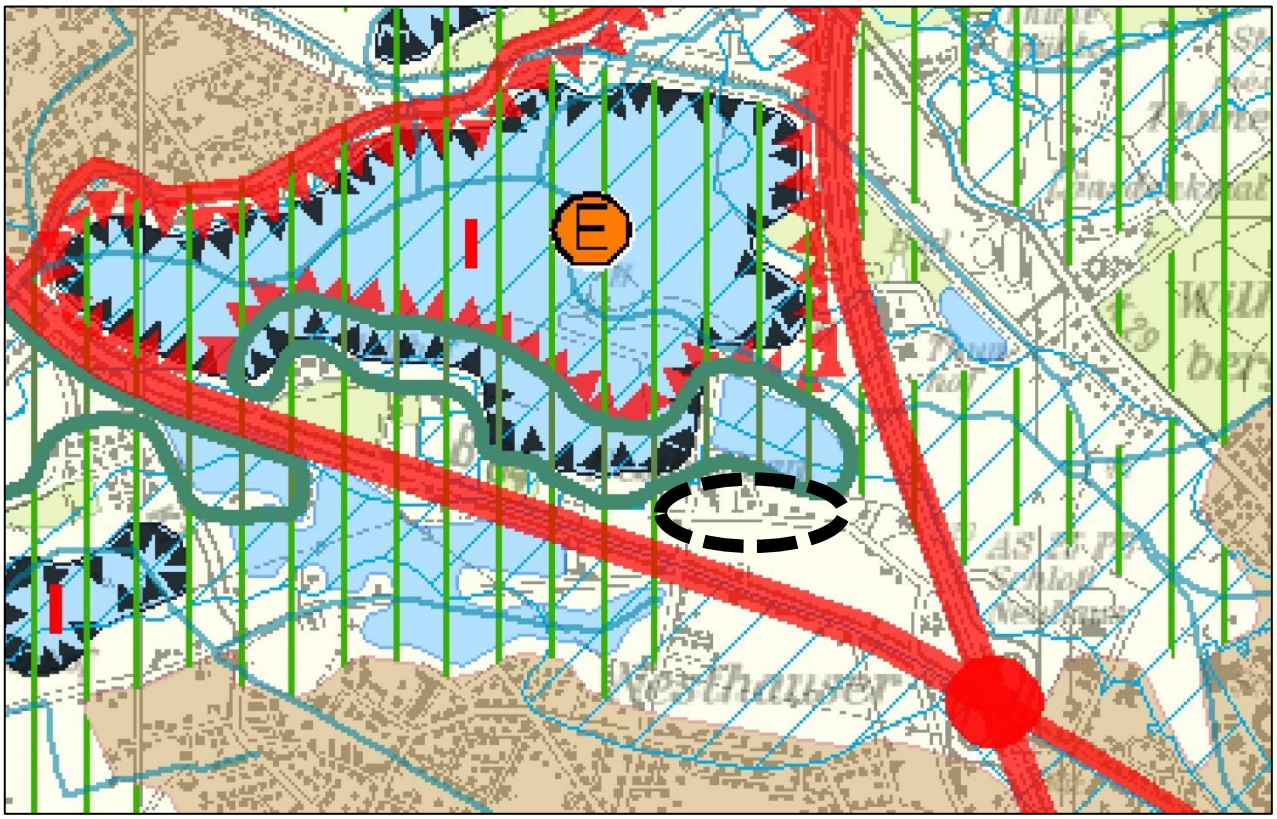


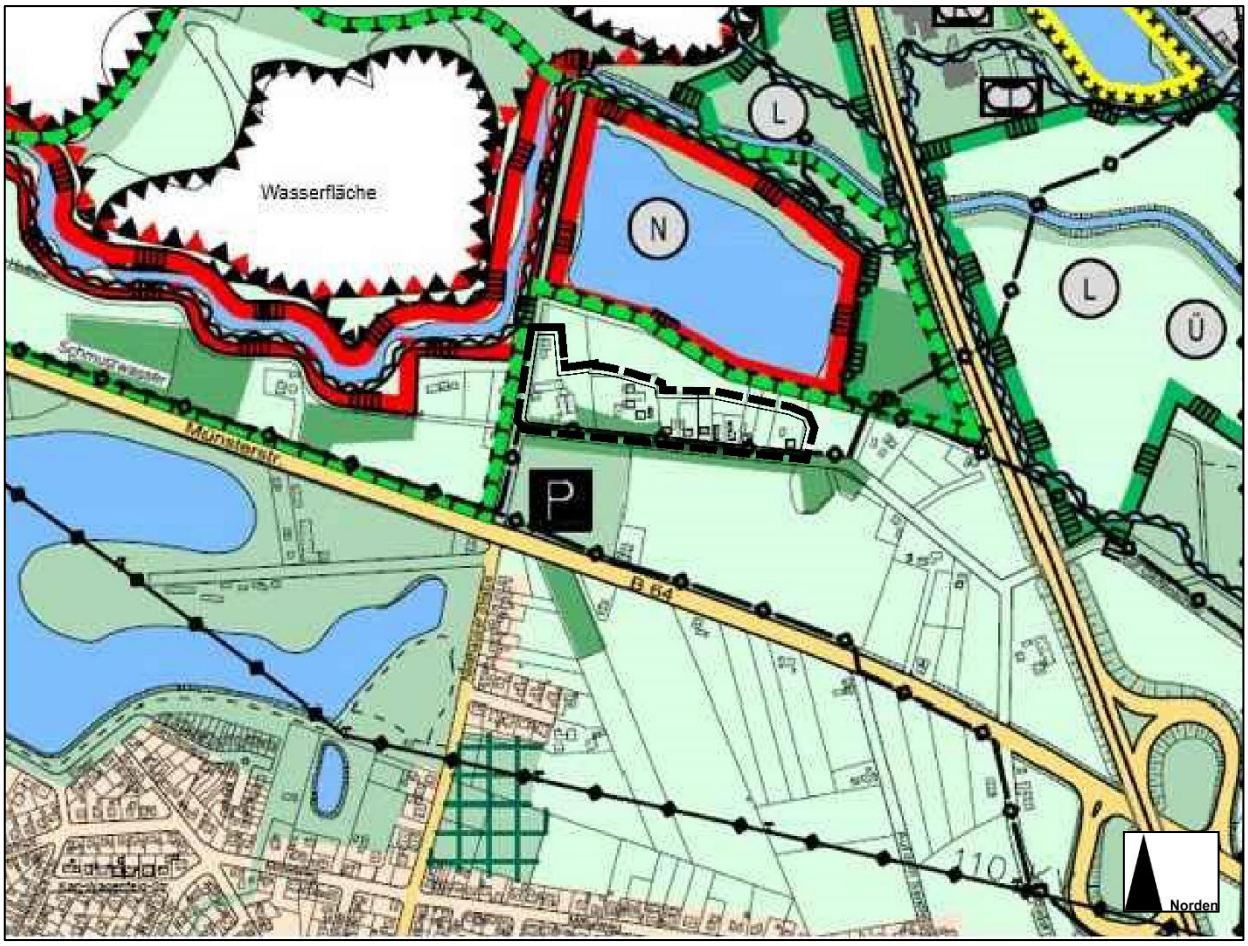
Abbildung 4: Satzung im Luftbild (ohne Maßstab, Datenquelle: TIM-online 2.0, 10.02.2020)

Der Bereich der Satzung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt TA Paderborn-Höxter (2008), als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.



Karte 3: Lage der Satzung in Bezug zu den Darstellungen des Regionalplanes für den Reg.-Bez. Detmold, Teilabschnitt TA Paderborn Höxter, 2008 (Auszug, ohne Maßstab)

6 Flächennutzungsplan



Karte 4: Satzungsgebiet auf den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans (Auszug, ohne Maßstab)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn (Stadt Paderborn, Stand Februar 2019) ist der Bereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ und entlang der Nesthauser Straße als eine Grünfläche dargestellt. Diese Grünflächendarstellung liegt im Bereich der geschützten Landschaftsbestandteile gem. Landschaftsplan (vgl. Ausführungen weiter unten).
In der Nesthauser Straße verläuft eine Gasversorgungsleitung und ein Hauptsammler für Schmutzwasser.
Die dargestellte Stellplatzfläche an der Nesthauser Straße liegt außerhalb des Satzungsgebietes südlich der Straße und ist nicht realisiert.
Änderungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht.

7 Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben

Da die Außenbereichssatzung nur dazu dient, die vorhandene Bebauung angemessen zu ergänzen, ist der Geltungsbereich entsprechend dem Gebäudebestand abgegrenzt. Eine Erweiterung in den sonstigen Außenbereich ist nicht geplant.
Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Innerhalb der in § 1 der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches unberührt. Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind nur solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären.

Der Baukörper hat sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Die Baugrenze wurde so erfasst, dass der Bestand gesichert wird und die geplanten Bauvorhaben nur innerhalb der Grenzen gebaut werden können. Weiterhin soll mit den knapp gehaltenen Baugrenzen verhindert werden, dass neben den ermöglichten Bauvorhaben weitere zusätzliche Gebäude errichtet werden können. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erlaubt die Festlegung der Baugrenzen Erweiterungen der vorhandenen Bebauung.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig.

Aufgrund der im westlichen Satzungsbereich befindlichen Hofanlagen und der hier vorhandenen und geplanten Stallanlagen sowie der damit einhergehenden Immissionssituation wird für den innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereich bestimmt:

Aufschiebend bedingtes Baurecht
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist eine Wohnnutzung / Wohnbebauung ohne Bindung an einen landwirtschaftlichen Betrieb (betriebsgebundenes Wohnen) erst bei vollständiger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung / des landwirtschaftlichen Betriebes in dem Bereich zulässig.

Da die vorhandene Bebauung sich aus unterschiedlichen Gebäudetypen zusammensetzt (Wohngebäude, Nebengebäude, landwirtschaftliche und ehem. landwirtschaftlich genutzte Stall- und

Nebengebäude), werden zur Sicherstellung des Einfügens der neuen Gebäude einzelne Regelungen getroffen.
Dies betrifft die Ausgestaltung der Dachform, um eine dem vorhandenen Bestand der Haupt- bzw. Wohngebäude und den Gebäuden im Außenbereich an dieser Stelle typischen Bauform angepasste Gestaltung zu erreichen:

Es werden Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40 – 52^{o} festgesetzt.

Mit den vorgenannten Festsetzungen und Regelungen wird eine städtebaulich geordnete Bestandssicherung und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht, die vereinbar ist mit den Voraussetzungen des Außenbereiches.

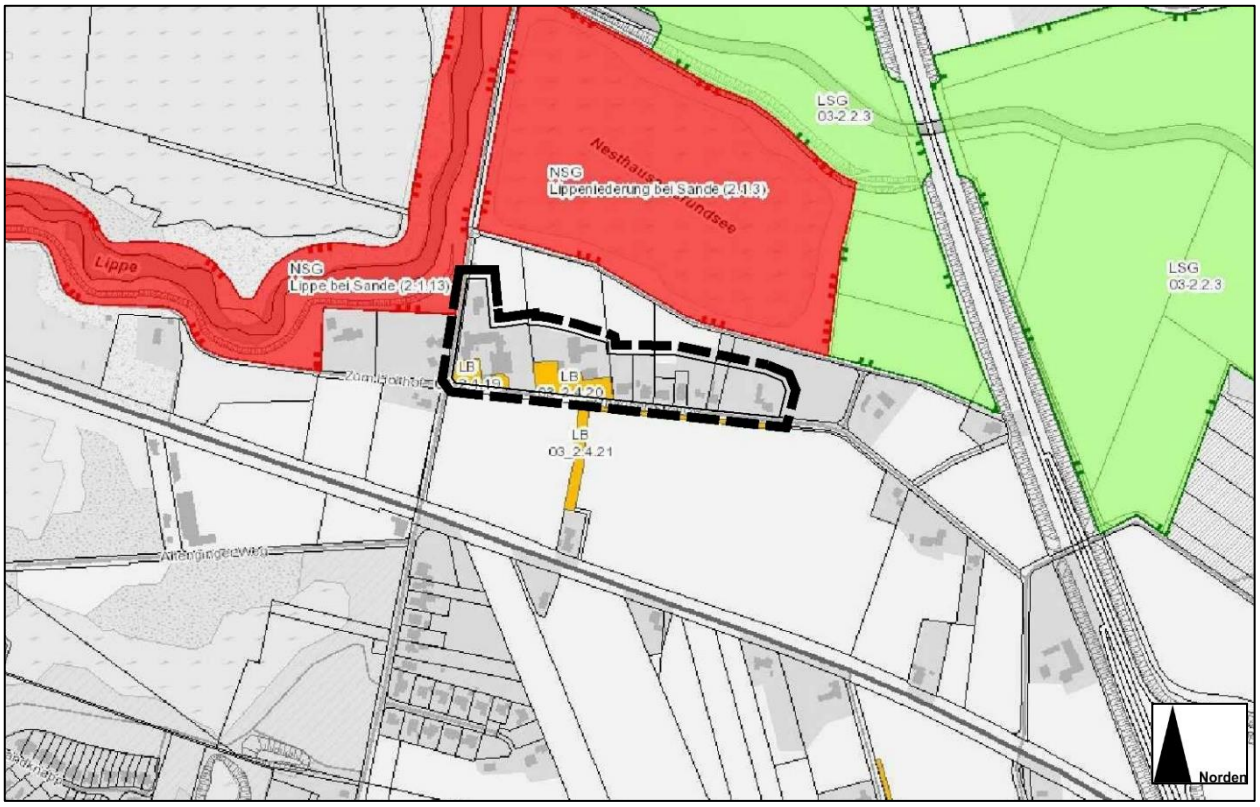
8 Umweltbelange

Bei der in die Satzung einbezogenen Fläche handelt es sich um überwiegend baulich bereits genutzte Flächen. Grünbestand ist als Begleit- bzw. Gartengrün auf den bebauten Teilflächen zu berücksichtigen.
Durch eine Bebauung des noch nicht genutzten Bereiches geht kein Bereich mit einer besonderen Schutzwürdigkeit verloren (Gartengrün bzw. -wiese). Eine Nutzung durch Bebauung mit begleitendem Gartengrün würde sich in die Struktur der bereits bebauten Grundstücke einfügen.

Mit der Außenbereichssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).
Im Änderungsbereich und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt. Das FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) „Senne mit Stapelager Senne“ besitzt eine erhebliche räumliche Distanz zum Plangebiet.

8.1 Landschaftsplanung

Die Lage der Satzung zu festgesetzten Schutzgebieten und -zwecken stellt sie wie folgt dar:



Karte 5: Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes „Paderborn-Bad Lippspringe“ des Kreises Paderborn im Bereich der Satzung (ohne Maßstab)

(Kartengrundlage: Kreis Paderborn, Geoportal, Natur, Umwelt und Gewässer 03/2020)

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Nesthauser Straße“ liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Im Westen angrenzend und im Norden liegt das Naturschutzgebiet „Lippeniederung bei Sande“.

Im Satzungsgebiet liegen zwei Bereiche mit **geschützten Landschaftsbestandteilen**. Der damit lt. Landschaftsplan verbundene Schutz erstreckt sich bei „Baumgruppen, Baumreihen und Sträuchern auch auf den Wurzelbereich und die unter den Kronen gelegenen Flächen, bei Bäumen jedoch mindestens auf die Fläche im Abstand bis zu 5 m vom Stammfuß“.

Als **Allgemeine Verbote sind zu berücksichtigen:** Die Beseitigung der unter 2.4.19 bis 2.4.20 genannten geschützten Landschaftsbestandteile sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der geschützten Landschaftsbestandteile führen können, sind gemäß § 34 Abs. 4 LG verboten.

2.4.19

Der Hofeichenbestand steht ca. 150 m nördlich der Bundesstraße 64 auf dem Gelände des Hofes Nesthauser Straße Nr. 99 in der Gemarkung: Sande, Flur: 11, Flurstück: 50 tlw. Die Festsetzung

als geschützter Landschaftsbestandteil erfolgt gemäß § 23 Buchstaben a, b und c LG, insbesondere auch zur Sicherstellung der Wirkungen der Baumgruppe im Naturhaushalt als Lebensraum für Tiere und niedere Pflanzen in Ortsrandlage. Die Baumgruppe besteht aus insgesamt 24 Bäumen: 21 Eichen und 3 Eschen. Die Grenzen des Landschaftsbestandteiles werden im Satzungsplan nachrichtlich dargestellt.

2.4.20
Der Hofeichenbestand steht ca. 150 m nördlich der Bundesstraße 64 auf dem Gelände des Hofes Nesthauser Straße Nr. 101 in der Gemarkung: Sande Flur: 11, Flurstück: 49 tlw. Die Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil erfolgt gemäß § 23 Buchstaben a, b und c LG, insbesondere auch zur Sicherstellung der Wirkungen der Baumgruppe im Naturhaushalt als Lebensraum für Tiere und niedere Pflanzen in Ortsrandlage. Die Baumgruppe besteht aus insgesamt 36 Bäumen: 35 Eichen und einer Esche.

Die Grenzen des Landschaftsbestandteiles werden im Satzungsplan nachrichtlich dargestellt.
Die im Landschaftsplan für die geschützten Landschaftsbestandteile festgesetzten bzw. gekennzeichneten Flächen werden durch die Baugrenze von den baulich zu nutzenden Bereichen ausgespart. Von der Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO im Geltungsbereich sind die Geschützten Landschaftsbestandteile im Satzungsgebiet ausgenommen. Es wird daher folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:

Belang Geschützte Landschaftsbestandteile
Von der Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO im Geltungsbereich sind die Geschützten Landschaftsbestandteile im Satzungsgebiet ausgenommen.

8.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelungen

Da – wie bereits ausgeführt – die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung auch weiterhin gemäß § 35 BauGB erfolgt, ist – wie bei jeder Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich – trotz alledem die Kompensation zu beachten. Gleichwohl, da die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt, müssen zur Bewertung des Eingriffs die Ausgleichsmaßnahmen im Satzungsgebiet vorhabenbezogen im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen beurteilt und einzeln bewertet werden.

8.3 Artenschutz

Bei der Baulücke Flurstück 42 handelt es sich um eine freie Wiesenfläche, die beiderseits durch von Bebauung und Gartenflächen geprägten Grundstücken begrenzt wird. In der Fläche sind nach den Informationssystemen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) - Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) keine planungsrelevanten Arten und Vorkommen / Fundorte erfasst (Internetabfrage am 09.03.2020).

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bleiben unberührt und gelten bei Ausführung der Vorhaben und haben unmittelbar rechtliche Bedeutung im Genehmigungsverfahren.

8.4 Klimaschutz

Der Bereich der Außenbereichssatzung wird durch Wiesen-/Ackerklima und die punktuellen Wärmeinseln der vorhandenen baulichen Nutzungen geprägt. Aufgrund der im Wesentlichen schon bestehenden baulichen Nutzung werden die untergeordnete Bebauung der Baulücke sowie die baulichen Ergänzungen auf dem Grundstück Nr. 101 keinen größeren oder gar beeinträchtigenden klimatischen Einfluss auf den weiteren Bereich und das Umfeld haben. Es wird keine gravierende Verschlechterung der Klimaverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung herbeigeführt.
Mit den durch die Außenbereichssatzung ermöglichten Bau- und Ergänzungsmöglichkeiten wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des baulich vorgeprägten Bereiches zugelassen. Dabei wird durch die Festlegung der Baumöglichkeit und Anzahl der Wohneinheiten (Wohngebäude bleiben weiterhin Wohnen im Außenbereich) eine Struktur beabsichtigt, mit der eine vergleichsweise geringe Versiegelung von Flächen erreicht werden kann.

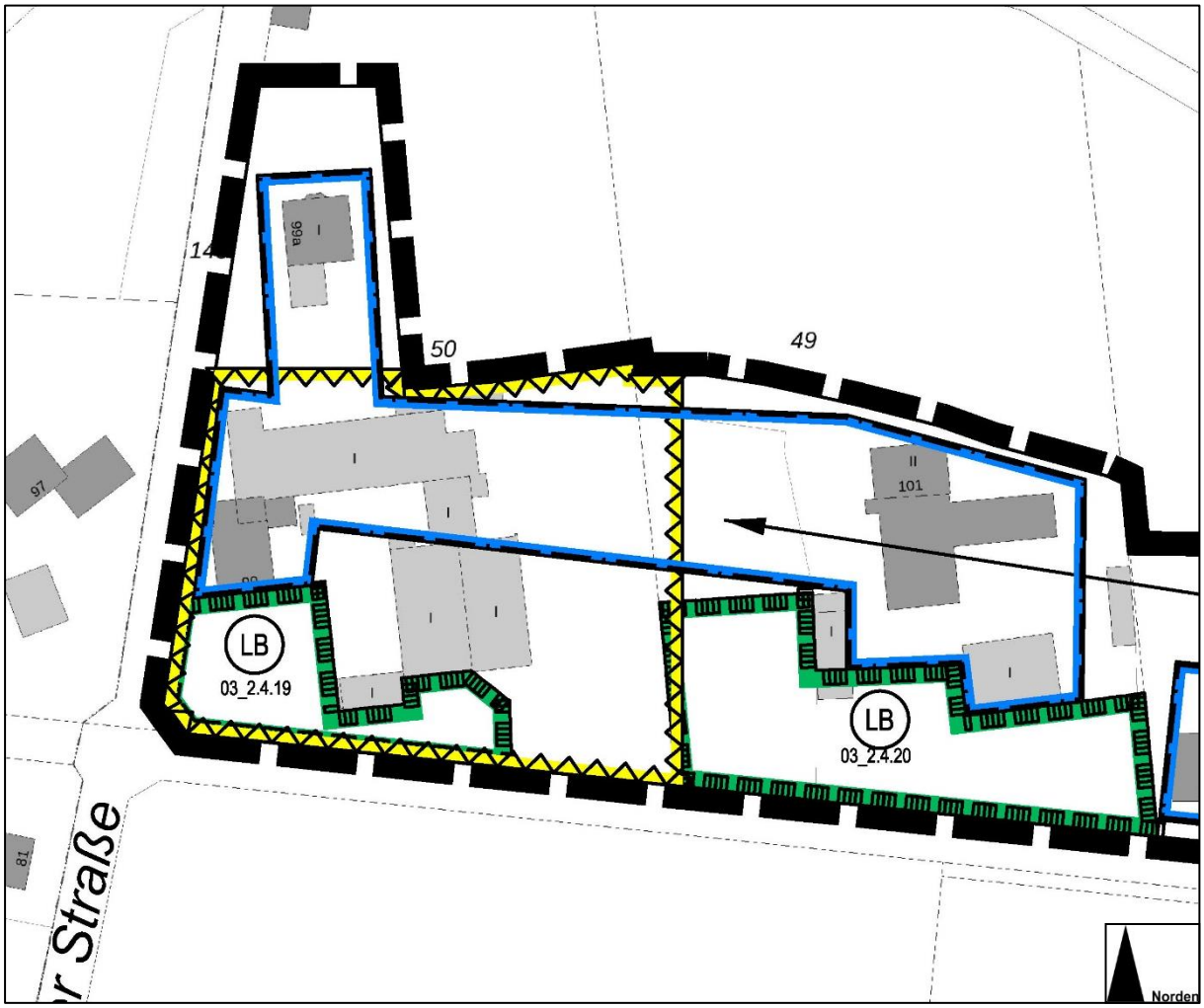
8.5 Immissionsschutz

8.5.1 Gerüche

Aufgrund der im Satzungsbereich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle mit vorhandener und geplanter Großviehstallhaltung ist eine innere „Gliederung“ des Satzungsbereiches im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwischen der Hofstelle und der benachbarten Wohnbebauung geboten. Dieses wird aus den Ergebnissen des für die geplante Erweiterung der Stallanlagen erstellten Geruchsgutachten der Fa. AKUS (05.08.2019) ersichtlich. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Satzung wird folgende Bestimmung getroffen.

Für den innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Bereich wird (auf der Grundlage § 9 Abs 2 BauGB) bestimmt:

Aufschiebend bedingtes Baurecht
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist eine Wohnnutzung / Wohnbebauung ohne Bindung an einen landwirtschaftlichen Betrieb (betriebsgebundenes Wohnen) erst bei vollständiger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung / des landwirtschaftlichen Betriebes in dem Bereich zulässig.



Karte 6: Bereich der Satzung mit der Bestimmung / Kennzeichnung eines Baurechts auf Zeit - Aufschiebend bedingtes Baurecht

Mit der Regelung des Baurechts erst ab dem Eintritt eines bestimmten Umstandes (restlose Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung / des landwirtschaftlichen Betriebes) kann vor dem Hintergrund der vorliegenden gutachterlichen Geruchsprognose gewährleistet werden, dass eine betriebsungebundene Wohnnutzung innerhalb von Bereichen oberhalb von 15 % Geruchsstundenhäufigkeiten nach GIRL ausgeschlossen wird.

Der Bereich der Außenbereichssatzung ist mit Gerüchen aus den benachbarten und umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und dem innerhalb des Satzungsgebietes liegenden Betrieb vorbelastet. Die Grenze des Bereiches bestimmt sich durch die in dem vorstehend genannten Geruchsgutachten ermittelten Flächen mit einer belästigungsrelevanten Zusatzbelastung von 16 % der Jahresstunden: Die Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes in dem abgegrenzten Bereich liegt oberhalb des 16 %-Wertes, die Flächen außerhalb der Grenze mit den Wohnnutzungen im Norden und Osten unterhalb dieses %-Wertes.

Allerdings ist das Wohnen im Außenbereich mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden. Gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie Nordrhein-Westfalen (GIRL

NRW) ist es möglich, unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich einen Wert von bis zu 25 % Geruchsstundenhäufigkeiten für landwirtschaftliche Gerüche heranzuziehen.
Während in Wohn- und Mischgebieten lediglich ein Wert von 10 % der Jahresstunden zulässig sein soll, sind in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Dorfgebieten 15 % zulässig. Für den Außenbereich fehlt es hingegen an der ausdrücklichen Festlegung eines Immissionswertes. Hier wird von einem geringeren Schutzanspruch der dort vorhandenen Wohnbebauung ausgegangen und – je nach Einzelfall – ein Wert von 25% für zulässig gehalten.
Im Hinblick auf eine Vielzahl bisher immer wieder umstrittener Fragen hat das Oberverwaltungsgericht in Münster am 1. Juni 2015 zumindest für das Land Nordrhein-Westfalen in mehreren Punkten für Klarheit gesorgt (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteile vom 01.06.2015 - 8 A 1760/13, 8 A 1487/14 und 8 A 1577/14):

- Je nach Ortsüblichkeit und Vorprägung des Gebiets seien im Außenbereich Werte bis zu 25% für landwirtschaftliche Gerüche zulässig. Dabei komme es maßgeblich auf die Siedlungsstruktur und die historische Entwicklung des Gebietes an. Vereinfacht gesagt: In einem seit langer Zeit durch Landwirtschaft und Tierhaltung geprägten Gebiet sei eine höhere Geruchsbelastung ortsüblich und damit für die Nachbarn zumutbar.
- Der Wert von 25 % bilde zwar eine regelmäßige, aber keine absolute Obergrenze. In besonderen Konstellationen, z. B. im Falle einer sogenannten „Verbesserungsgenehmigung“ sei auch ein Überschreiten dieses Wertes möglich.
- Bei der Beurteilung „landwirtschaftlicher Gerüche“ sei nicht im Sinne des neuen Bauplanungsrechts zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Tierhaltung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 beziehungsweise Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) zu unterscheiden. Dies bedeutet, dass ein Wert von 25 % auch dann heranzuziehen ist, wenn die maßgeblichen Immissionen durch einen Betrieb verursacht werden, der nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt worden ist, den also das Planungsrecht als „gewerblich“ bezeichnet.
- Bei der Beurteilung der zumutbaren Gesamtbelastung sei die auf den Nachbargrundstücken verursachte Eigenbelastung nicht mit zu berücksichtigen. Die durch die die eigene Tierhaltung verursachten Immissionen am Wohnhaus benachbarter Tierhalter habe damit für die Beurteilung eines Vorhabens unberücksichtigt zu bleiben.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ordnet in Nr. 3.1 Tabelle 1 Dorfgebieten einen zulässigen Geruchshäufigkeitswert von 15 % der Jahresstunden zu.
Analog zu der hier in Rede stehenden Außenbereichssatzung kann in einem (faktischen) Dorfgebiet, das - wie also hier - noch durch einen praktizierenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung geprägt ist, im Hinblick auf die von § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO geforderte vorrangige Rücksichtnahme auf die landwirtschaftlichen Betriebe jedoch in aller Regel ein höheres Maß an landwirtschaftstypischen Gerüchen zuzumuten sein als dies nach den Immissionswerten der GIRL - 15 % oder ggf. auch 20 % der Jahresgeruchsstunden - der Fall ist.
Nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB muss die Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dementsprechend sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 c BauGB) zu berücksichtigen.

Die in § 35 Abs. 6 BauGB als Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung formulierte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet auch, dass die erleichterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben oder handwerklichen Zwecken dienenden Vorhaben keine Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben entstehen lassen darf.

Bei der Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist somit auch zu untersuchen, inwieweit für das geplante neu hinzutretende Wohnbauvorhaben zumutbare Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse bestehen. Letztendlich wird über die Zulässigkeit und Verträglichkeit auf Ebene der Baugenehmigung entschieden. Das Emissionsverhalten der bereits vorhandenen Betriebe ist bereits heute durch die angrenzenden wohngenutzten Gebäude eingeschränkt. Da keine Erweiterung in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe begünstigt wird und eine mögliche Neubebauung nur innerhalb des baulichen Zusammenhangs entstehen kann, wird diese auch keiner stärkeren Geruchsbelästigung als die bereits bestehenden Wohngebäude ausgesetzt.

Aufgrund dieser Geruchsimmissionsprognose / Ergebnisse des Geruchsgutachtens soll der landwirtschaftlichen Nutzung das genehmigte bzw. mit der Stallerweiterung zulässige Emissionsniveau erhalten bleiben und mögliche Konflikte vermieden werden. Diese detaillierte Betrachtung im Hinblick auf das Wohnen im Außenbereich - dem im Einzelfall 25 % und darüber liegenden Jahresstunden lt. o. g. Urteil zugestanden werden kann - zeigt den geringen Schutzanspruch des Wohnen im Außenbereich auf. An der Situation und dem Erfordernis gesunder und verträglicher Wohnverhältnisse ändert auch die Satzung nichts, denn das Wohnen in der Satzung wird weiterhin dem Außenbereich zugeordnet sein.

8.5.2 Schallimmissionen (Verkehr)

Aufgrund der Lage der Satzung in der Nähe der A 33 und der B 64 ist der Frage nachzugehen, ob der Belang des Schallimmissionsschutzes gegenüber dem Wohnen in der Satzung Konflikte auslöst und zu berücksichtigen ist.
Der Satzungsbereich liegt dabei nach der Lärmkartierung durch das Land NRW nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen Ausgabe 1990 (RLS 90) in den Übergangsbereichen / Grenzen der Klassen 55.0 <...<= 60.0 dB(A) (Tagpegel) bzw. 50.0 <…<= 55.0 dB(A) (Nachtpegel). Die für die ergänzende Bebauung innerhalb der Satzung liegende „Baulücke“ befindet sich hierbei in den dargestellten Isophonen 55.0 <…<= 60.0 dB(A) und entspricht damit den lt. TA Lärm gegebenen Richtwert für Dorf- bzw. Mischgebiete. Dies ist ein Immissionsrichtwert, der dem Wohnen im Außenbereich, denn dieses bleibt die Wohnnutzung in der Satzung ja, zuzuordnen ist. Dieses entspricht auch der allgemeinen Auffassung, dass Wohnbebauung im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu berücksichtigen ist.
Im Folgenden sind Umgebungslärmkarten widergegeben:

- Karte RLS 90 Tagpegel
- Karte RLS 90 Nachtpegel

Karte RLS 90 Tagpegel

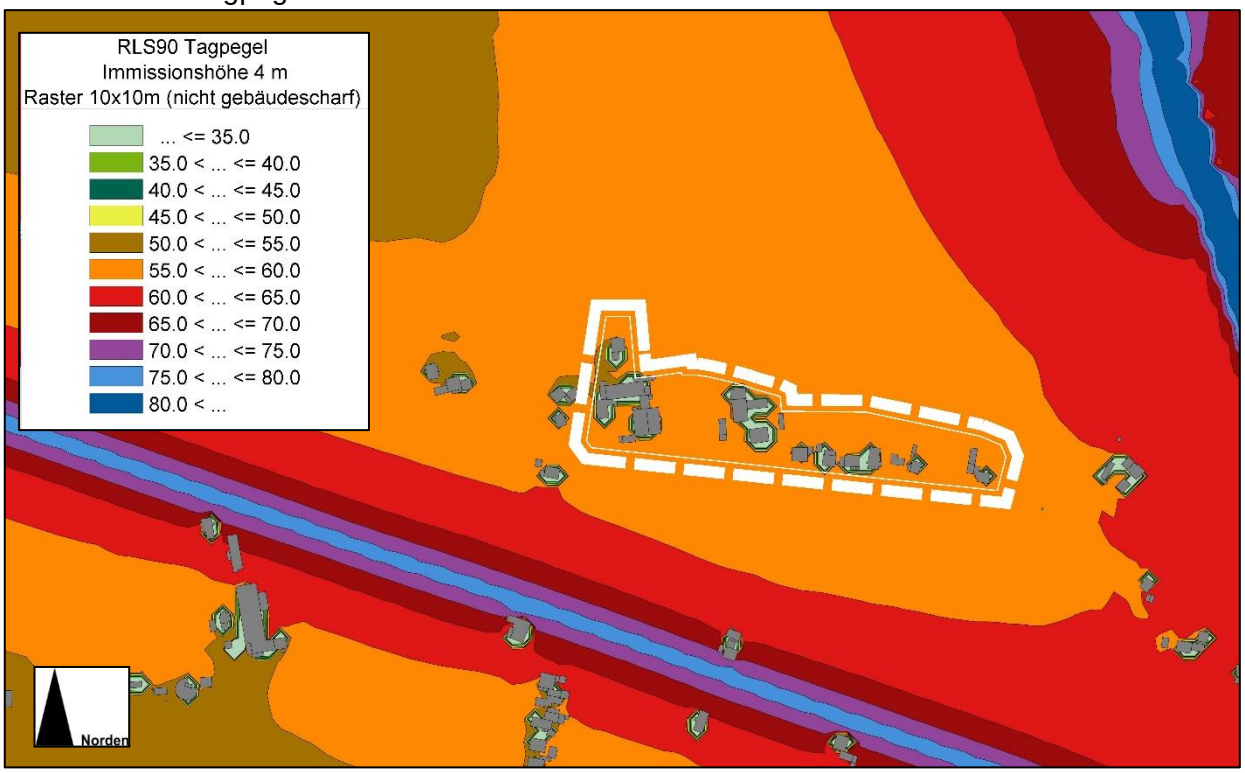


Abbildung 5: Überlagerung Karte RLS90 Tagpegel mit dem Satzungsbereich

Karte RLS 90 Nachtpegel

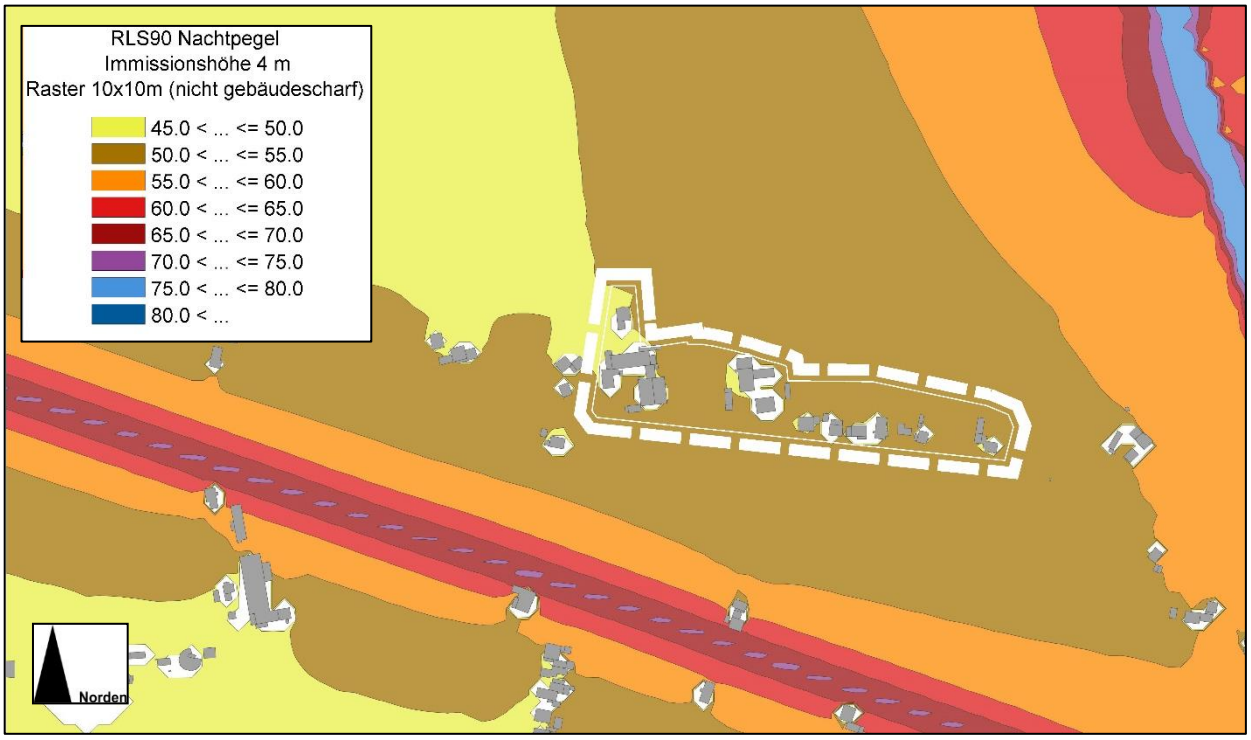


Abbildung 6: Überlagerung Karte RLS90 Nachtpegel mit dem Satzungsbereich

(Kartengrundlage: RLS 90 Tag- und Nachpegel, Stadt Paderborn 29.04.2020)

Hierbei ist zusätzlich zu beachten, dass die Werte der angegebenen Quelle rechnerisch ermittelt und aufgrund der Maßstäbe der Kartendarstellung nicht mit letzter Eindeutigkeit ganz bestimmten Flächen zuzuordnen sind. Eine abschließende Aussage, mit welchen Immissionspegeln auf den für die ergänzende Bebauung möglichen Flächen gerechnet werden kann, ist auf der Grundlage der angegebenen Umgebungslärmberechnung abschließend nicht möglich.
Die Überlagerung der angesprochenen Umgebungslärmerfassung mit der Isophonendarstellung (siehe Abbildungen) zeigt auf, dass an der Ostseite der Satzung ein Wert erreicht wird, der dem Grenzwert für Dorf- und Mischgebiete (tags 60 dB(A)) entspricht.

9 Weitere städtebauliche Belange

9.1 Bodendenkmäler

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich laut Fundpunktkarte der Unteren Denkmalbehörde in der Nachbarschaft zu den Vorhaben die Fundpunkte mit folgenden DKZ-Nummern: 4218, 54 1 4218, 127 und 4218,159. DKZ 4218, 0054; DKZ 4218, 0127 und DKZ 4218,0159 und der nur geringen Entfernung zu vermuteten bronzezeitlichen Hügelgräbern (siehe Preußische Uraufn. 1836-1850), die sich südwestlich des Flurstückes aneinanderreihen, ist im Plangebiet mit archäologischen Befunden zu rechnen. Die vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. VV zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.
Deshalb ist es erforderlich im Vorfeld der Baumaßnahme eine Sondage auf dem Flurstück 42 in der Nesthauser Straße durchzuführen.

Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o. g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Fundpunkte und der geringen Entfernung zu vermuteten bronzezeitlichen Hügelgräbern ist es im Bereich des Flurstücks 42 erforderlich, im Vorfeld der Baumaßnahme eine Sondage durchzuführen. Hierzu ist entsprechend rechtzeitig mit der Stadtarchäologie Paderborn Kontakt aufzunehmen.

Für die Kostentragungspflicht durch den Veranlasser / Bauherrn wird auf § 29 DSchG NRW hingewiesen.

9.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Satzungsbereich ist insgesamt angemessen erschlossen und über die städtische Straße Nesthauser Straße erreichbar. Bei dem Abschnitt der Straße im Satzungsbereich handelt es sich lediglich um einen Weg für den landwirtschaftlichen Verkehr in der Straßenbaulast der Stadt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Baulastträger aufgrund der bestehenden bzw. bei einer zusätzlichen Bebauung keine rechtlichen Ansprüche auf eine Verbesserung des Ausbaustandards des Wirtschaftsweges bestehen.
Wirtschaftswege haben grundsätzlich keine DIN gerechte Ausleuchtung. Es fehlen auch technische Einrichtungen zur Entwässerung der Verkehrsflächen, da das anfallende Regenwasser in Gräben bzw. Mulden versickert. Sie haben keine separaten Gehwege oder Radwege. Die Fahrbahnen erlauben auch teilweise keinen Begegnungsverkehr, so dass teilweise in die Bankettflächen ausgewichen werden muss. Da diese Wege kein Bestandteil des öffentlichen Verkehrssystems darstellen, werden sie vom Straßenbaulastträger auch nicht regelmäßig gewartet.

Aufgrund des Ausbauzustandes des Wirtschaftsweges ist an diesem Standort im Außenbereich die Verträglichkeit der geplanten Nutzung –insbesondere im Fall der Tierarztpraxis- im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Die mindere Qualität eines Wirtschaftsweges ist entsprechend in Kauf zu nehmen.

Entlang der Nesthauser Straße verläuft ein städtischer Schmutzwassersammler. Die vorhandenen, innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gelegenen Gebäude verfügen über Schmutzwasseranschlüsse an diesen Kanal. Ein Regenwasserkanal ist in der Nesthauser Straße nicht vorhanden, das Niederschlagswasser versickert auf den privaten Grundstücken.
Neue Gebäude sind ebenfalls an den vorhandenen SW-Sammler anzuschließen. Das Niederschlagswasser kann auf ausreichend großen Grundstücken erlaubnisfrei über Rasenflächen bzw. Sickerpflaster versickert werden (Flächenversickerung). Für technische Versickerungsanlagen ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn einzuholen.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m an der Kreuzung der Nesthauser Straße mit der Münsterstraße (B 64). Hier fährt der Schnellbus S 40 Paderborn-Delbrück der BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH werktags zwischen 6.00 Uhr und 19.00 Uhr im halbstündigen Takt. Die städtischen Buslinien des PaderSprinter fahren diese Haltstelle nicht an, die Linien erschließen die Ortslagen Elsen und Sande.

9.3 Hochwasserschutz

Das Gebiet der Satzung befindet sich gemäß der Karten - NRW Umweltdaten vor Ort - Überschwemmungskarten außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich bei extremen Hochwasserereignissen (EHQ) innerhalb des Überflutungsbereiches (bis 2 m Tiefe) der Lippe liegt. Bei mittleren Hochwasserereignissen (HQ_{100}, bis 0,5 m Tiefe) gilt der Bereich als hochwassergefährdet (s. Abbildungen).

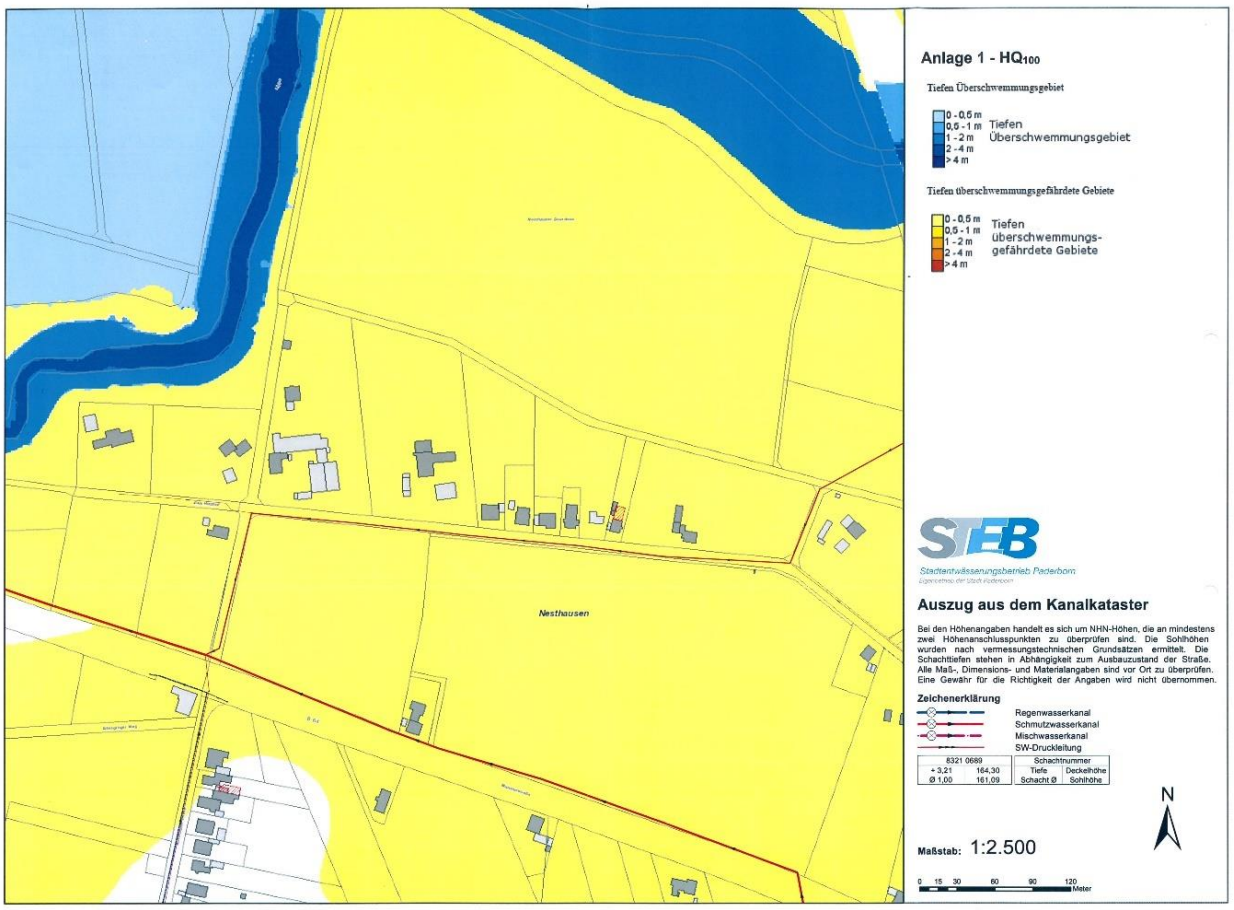


Abbildung 7: Karte Tiefen überschwemmungsgefährdete Gebiete HQ_{100} im Bereich der Satzung

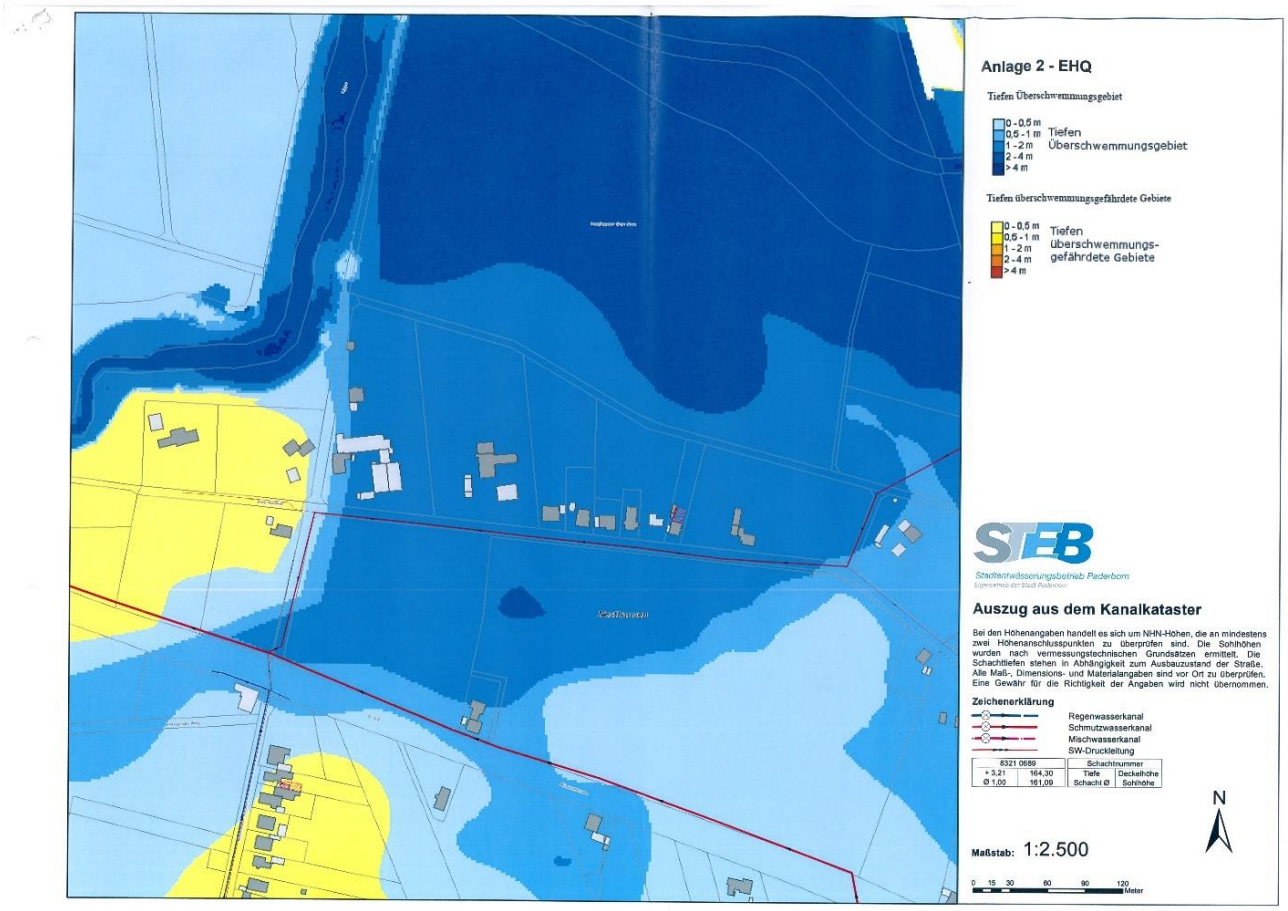


Abbildung 8: Karte Tiefen überschwemmungsgefährdete Gebiete EQH im Bereich der Satzung

Der Bereich der Gefahrenkarte HQ 100, mittlere Wahrscheinlichkeit, Überflutungshöhe bis 0,5 m über Gelände und die Gefahrenkarte sowie der Extremen Hochwasserereignisse (EHQ) werden hier nachrichtlich dargestellt. Diese nachrichtliche Darstellung wird ergänzt um den Hinweis:

Belange Hochwasserschutz
Es wird empfohlen Gebäude im Satzungsgebiet in einer hochwasserangepassten Bauweise im Sinne des § 78b WHG zu errichten.
Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2018).
Einzelheiten zur Bewertung und Beachtung der hochwasserschutzrechtlichen Belange sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Ein weitergehender Eingriff in die Eigentumsrechte mit weiteren Festsetzungen zum Hochwasserschutz der Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und einer möglichen Schadenshöhe in Abwägung mit dem Hochwasserrisiko und den Reaktionsmöglichkeiten mit Sofortmaßnahmen im Hochwasserfall nicht erfolgen.

10 Altlasten

Innerhalb der Geltungsgrenze sind keine Altlastenflächen bekannt.

11 Investitionskosten

Aus dem Vollzug der Außenbereichssatzung „Nesthauser Straße“ werden sich für die Stadt Paderborn keine Kosten ergeben.

12 Auswirkungen der Satzung auf die Umgebung

Da der Satzungsbereich durch die bestehende Bebauung schon vorgeprägt und die beabsichtigte bauliche Ergänzung gering ist, sind erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten. Auch das Landschaftsbild wird durch die Lage der baulichen Ergänzungen innerhalb des Siedlungsansatzes nicht wesentlich beeinträchtigt.

13 Verfahren

Der Erlass der Außenbereichssatzung „Nesthauser Straße“ erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Aufgestellt:

Paderborn / Bielefeld, 08.09.2020

Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB