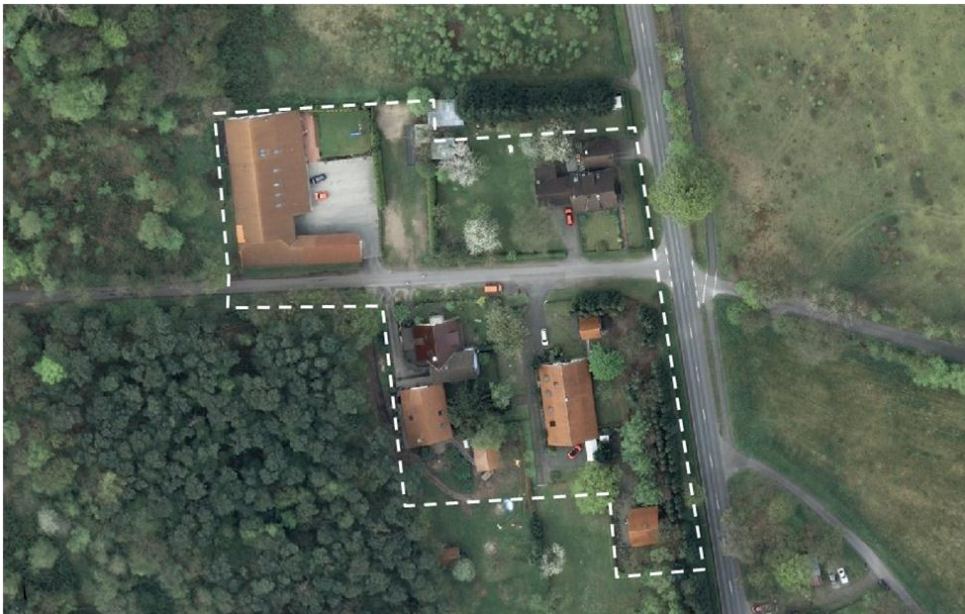


Begründung zur Außenbereichssatzung „Mühlengrund“



Erstellt vom
Stadtplanungsamt
Paderborn
im Februar 2012

Verfahrensschritt:
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung**
- 4. Wirkungen der Außenbereichssatzung**
- 5. Geltungsbereich / Lage des Plangebietes**
- 6. Flächennutzungsplan**
- 7. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse**
- 8. Zulässigkeitsbestimmungen für das Vorhaben**
- 9. Umweltbelange**
- 10. Eingriffs-/Ausgleichsregelungen**
- 11. Artenschutzprüfung**
- 12. Klimaschutz**
- 13. Waldflächen**
- 14. Lärmschutzmaßnahmen**
- 15. Bodendenkmäler**
- 16. Erschließung / Ver- und Entsorgung**
- 17. Hinweise**
- 18. Altlasten**
- 19. Auswirkungen der Änderung auf die Umgebung**
- 20. Investitionskosten**
- 21. Verfahren**

BEGRÜNDUNG

1. Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 22.09.2011 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt die Begründung der Außenbereichssatzung „Mühlengrund“ gemäß § 13 Nr. 2 u. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren angenommen und zugleich den Entwurf nach § 35 Abs. 6 BauGB für die Offenlage beschlossen.

Der Entwurf hat im Rahmen der Offenlage in der Zeit vom 28.11.2011 bis 06.01.2012 öffentlich im Stadtplanungsamt ausgelegen. Die Unterlagen wurden auch im Internet unter Planen - Bauen - Wohnen „Bauleitplane online“ veröffentlicht. Während dieser Zeit wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Planungsanlass

Im Rahmen eines Rechtsstreites hat der Petitionsausschuss des Landtages (Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen) der Stadt Paderborn die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich Mühlengrund empfohlen, um eine rechtssichere Genehmigungsbasis zu erhalten. Grund des Rechtsstreites ist das Bauantragsverfahren für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Gemarkung Sande, Flur 14, Flurstück 216.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mühlengrund“ liegt im südlichen Teil des Stadtteils Sande und westlich des Stadtteils Elsen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Mühlengrund und über die Kreisstraße 28 Am Brockhof.

In dem Geltungsbereich befinden sich zz. ausschließlich Wohngebäude und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Nebengebäuden, die baurechtlich i. S. d. § 35 Abs. 1 BauGB nicht als privilegierte Vorhaben einzustufen sind. Der Bereich wurde durch die baulichen Maßnahmen bereits soweit überformt, dass das Ziel des § 35 BauGB - die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung - nicht mehr in vollem Ausmaß erfüllt werden kann. Es handelt sich daher um ein bebautes Gebiet im Außenbereich, das nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt der Gesetzgeber Gemeinden, für bebaute Siedlungsgebiete im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten der Wohnbebauung bestimmte öffentliche Belange zurückzustellen, die dem Vorhaben ansonsten nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten.

Zugleich können Siedlungsansätze, die auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten (z. B. durch vorhandene Baulücken), ohne dass der bestehende Siedlungsbereich bzw. die Bebauung insgesamt dabei räumlich ausgeweitet wird, im Rahmen einer Außenbereichssatzung erfasst werden. Es werden in der vorliegenden Satzung nur solche Flächen als neue Baubereiche ausgewiesen, die sich als zugängliche Baulücken qualifizieren.

Innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs befindet sich auf dem Grundstück Flurstück 16 ein großräumiger Gartenbereich, der sich als zugängliche Baulücke qualifiziert. Um eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung zu ermöglichen, soll dieser Grundstücksbereich für optionale Bauabsichten im Satzungsplan als Baufenster festgesetzt werden.

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. Allerdings gehören rechtlich gesehen die von der Satzung erfassten Flächen 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.

3. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Wohngebäude und die Handels- und Gewerbenutzungen im Plangebiet können als Siedlungsansatz bzw. als bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht bezeichnet werden. Die von der Außenbereichssatzung begünstigten Flächen oder Gebäude sind nicht landwirtschaftlich genutzt. Auch in der direkten Umgebung ist keine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Zudem soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von Splittersiedlungen im Außenbereich ermöglichen.

Die Satzung greift räumlich nicht über die bestehende Bebauung hinaus, sondern wird lediglich die Umnutzung, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude bzw. den Neubau weniger neuer Gebäude innerhalb der Geltungsgrenze ermöglichen. Damit entspricht die Außenbereichssatzung „Mühlengrund“ den gesetzlichen Vorgaben.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung dürfen bereits vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden. Jedoch wird auf Basis der geltenden Rechtsprechung mit diesem Instrument nicht die Möglichkeit eingeräumt, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern.

Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Abs. 1, Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinien vor.

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 „Mühlengrund“ nicht gegeben.

Die entsprechenden Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung innerhalb der Geltungsgrenze sind für den Satzungsbereich „Mühlengrund“ 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 positive, 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. Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Sande, Flur 14 und beinhaltet die Teilbereiche der Flurstücke 16, 110, 114, 216 und 217. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Satzungsplan zu entnehmen.

6. Flächennutzungsplan

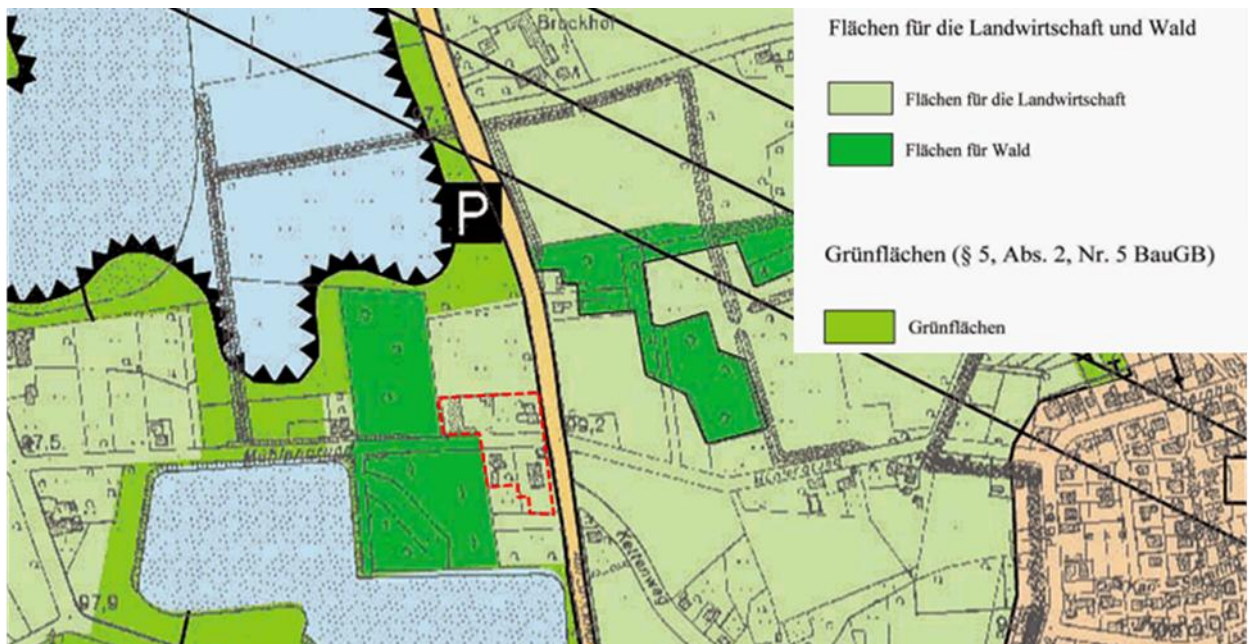


Bild 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Änderungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht.

7. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

Der im Zusammenhang bebaute Satzungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 6,5 km nordwestlich der Kernstadt Paderborn, ca. 1,6 km südlich des Ortszentrums des Stadtteils Sande und ca. 1,3 km nordwestlich des Stadtteils Ortskernes des Stadtteils Elsen.



Bild 2 - Lage der Örtlichkeit



Bild 3 - Standort und die umliegende Örtlichkeit

Das Plangebiet wird über die Straße Mühlengrund und die Kreisstraße K 28 Am Brockhof erschlossen.

Das Geltungsgebiet wird östlich von der Kreisstraße 28 Am Brockhof und westlich von Waldflächen, die im Privatbesitz sind, begrenzt. Südlich und nördlich angrenzend sind Privatgärten, Gehölze und Wiesen angelegt. In der näheren Umgebung befindet sich der „Mühlensee“.



Bild 4 - Bestand

Der Bereich ist überwiegend mit Gebäuden in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von max. 45° bebaut. Drei Fachwerkhäuser sind inzwischen renoviert und modernisiert; die Massivbauten sind verputzt oder/und mit Holzvertäfelung verkleidet worden.



Bild 5 - Gebäudebestand



Bild 6 - rechts die Baulücke (Flurstück 216)

Die bestehende Bebauung ist so angeordnet, dass eine größere Baulücke entstanden ist, die im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zukünftig geschlossen werden kann.

Bei der Baulücke (Flurstück 216) handelt sich um eine freie Wiesenfläche, die beiderseits mit Hecken begrenzt wird. Ferner befindet sich auf diesem Grundstück ein Holzschuppen. Die Baulücke auf dem Flurstück 16 wird als Gartenfläche benutzt und ist dicht mit überwiegend Ostbäumen ausgebildet.

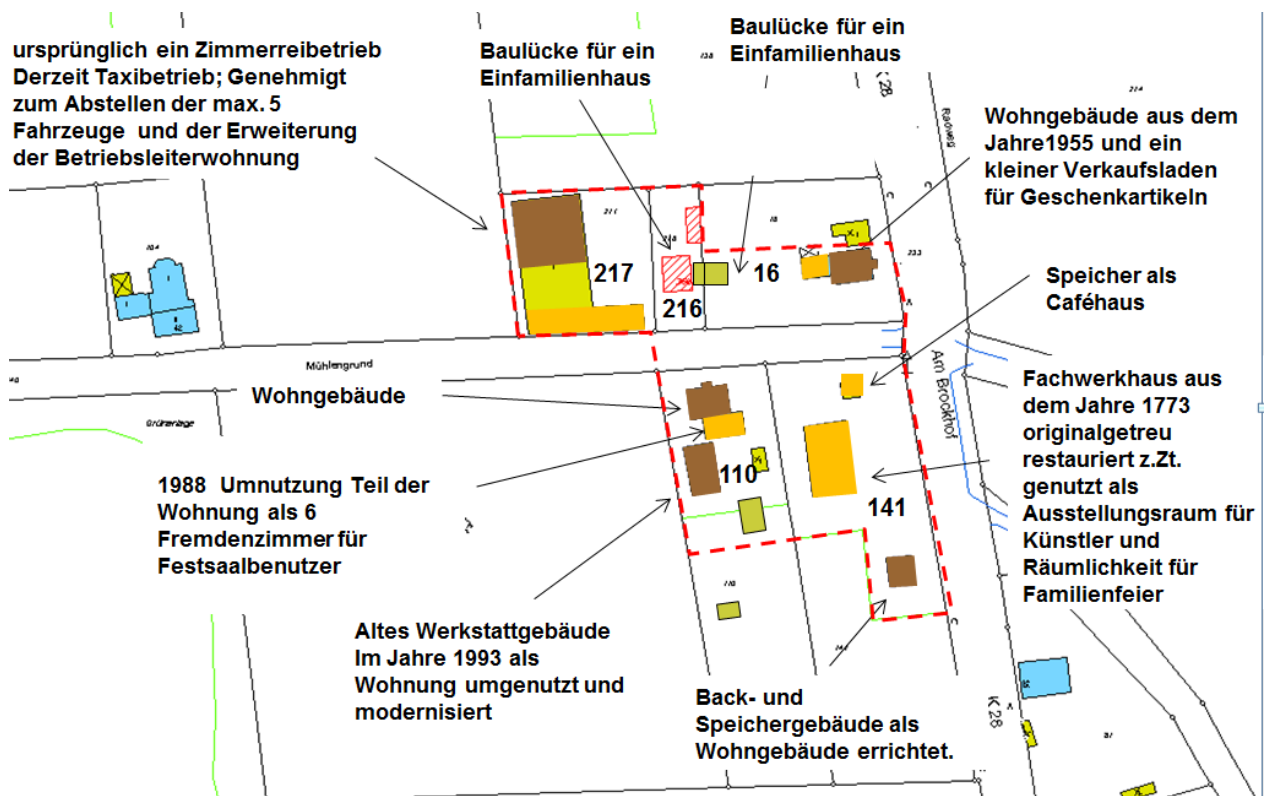


Bild 7 - Bestand und Entwicklung in der Übersicht

Nutzungen und Entwicklungen im Einzelnen

- **Flurstück 110:** 1988 wurde ein Teil des Gebäudes zum Gasthaus mit 6 Fremdenzimmern ausschließlich für Festsaalnutzer umgebaut. Ein Teil wird noch zum dauerhaften Wohnen genutzt. Das sich im nördlichen Teil des Grundstückes befindende ehemalige Werkstattgebäude wurde im Jahre 1993 als Einfamilienhaus modernisiert und umgenutzt. Ferner existieren diverse Nebengebäude.
- **Flurstück 141:** Fachwerkhaus aus dem Jahre 1773 originalgetreu restauriert und als Heimathaus für Kunstausstellungen sowie für Feiern genutzt. Hinzu kommen Back- und Speichergebäude, die als Wohngebäude genutzt werden. Ein Fachwerkhaus wurde restauriert; wird zz. als Cafe genutzt.
- **Flurstück 16:** Einfamilienhaus mit diversen Nebengebäuden erbaut im Jahre 1955 mit einem kleinen Laden für Verkauf von Geschenkartikeln. Auf dem westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Baulücke, auf der die Errichtung eines Einfamilienhauses aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.
- **Flurstück 216:** Baulücke für ein Einfamilienhaus (Bauantrag liegt vor). Die Beteiligung und Zustimmung der Oberen Bauaufsicht gem. § 36 Abs. 1 BauGB sowie der Befreiungsbescheid des Kreises Paderborn liegen vor.
- **Flurstück 217:** Ursprünglich ein Zimmereibetrieb. Umnutzung erst zur Lagerhalle für Festbedarf und Getränke 1996, danach zum Taxibetrieb (5 Taxi- und Mietwagen) mit Betriebsleiterwohnung. Laut Baugenehmigung ist nur das Abstellen der Fahrzeuge erlaubt.

Ein ausreichender Schmutzwasserkanal für das Plangebiet verläuft in der Straße Mühlengrund. Es ist kein Regenwasserkanal vorhanden. Die bestehenden Gebäude versickern das Regenwasser auf dem Grundstück. Die Trinkwasserversorgung wird mit Eigenversorgungsanlagen sichergestellt. Die Prüfung der gesicherten Erschließung der Einzelvorhaben bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Der Siedlungsbereich ist mit Strom und Telekommunikationsmedien erschlossen.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m an der Einmündung des Kettenweges und der K 5 Gesselner Straße. Die Linie 445 der BahnBusHochstift fährt in der Regel stündlich diese Strecke. Eine weitere Haltestelle befindet sich am Obernheideweg, die etwa 700 m zum Satzungsgebiet entfernt liegt. Hier fährt der PaderSprinter alle halbe Stunde mit der Linie 8. Mit den Nebenlinien 6 und 68 ist ebenfalls diese Haltestelle zu erreichen.



Bild 8 - ÖPNV-Verbindung

8. Zulässigkeitsbestimmungen für das Vorhaben

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.

Auch wenn mit der Außenbereichssatzung in erster Linie zu Wohnzwecken dienende Vorhaben ermöglicht werden sollen und die Zulassung gewerblicher Nutzungen nur nachrangig in Betracht kommt, erstreckt sich die Satzung aufgrund der Bestandssituation auch auf kleinere gewerbliche Nutzungen. Dies ist städtebaulich vertretbar, da das Nebeneinander der bestehenden Wohnnutzung und kleinerer Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe seit längerer Zeit ohne Konflikte erfolgt ist. Damit werden auch den bestehenden Gewerbebetrieben Erweiterungen, die allerdings im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sein müssen, ermöglicht. Hierbei ist auch besondere Rücksicht auf die Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu nehmen.

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.

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 Baulücken gebaut werden können. Weiterhin soll mit den knapp gehaltenen Baugrenzen verhindert werden, dass neben den zwei zusätzlich ermöglichten Bauvorhaben weitere zusätzliche Gebäude errichtet werden können. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erlaubt die Festlegung der Baugrenzen geringe Erweiterungen der vorhandenen Bebauung z. B. für Wintergärten oder überdachte Terrassen. Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig.

Die Ausnutzung des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen darf maximal 40 % des Baugrundstücks betragen. In der Ermittlung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen sind mitzurechnen: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

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.

Es sind höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Die Wohnungsgrößen richten sich nach den Außenbereichsbestimmungen. Hiernach dürfen Wohnungen mit einer Wohneinheit 160 qm und die mit zwei Wohneinheiten 250 qm Wohnfläche nicht überschreiten. Zur angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen ist für jede weitere Person, die zum Haushalt gehört, eine Mehrfläche bis zu 20 qm möglich. Als Wohnfläche gelten die Rohbaumaße ohne Abzüge (siehe Außenbereichserlass vom 27.10.2006 „Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich“).

Die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist erlaubt, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im Wesentlichen erhalten bleibt und an den gegebenen regional- sowie ortstypischen Gestaltungsformen ausgerichtet ist.

Da die vorhandene Bebauung unterschiedliche Bauweisen aufweist, werden hierzu keine Regelungen getroffen.

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



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches der Satzung
-  Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen besondere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche) erforderlich sind, siehe Außenbereichssatzung
-  Baugrenze
-  durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Straßenverkehrsfläche

Bild 9 - Ausschnitt aus dem Satzungsplan

Da die geplante Außenbereichssatzung nur dazu dient, die vorhandene Bebauung angemessen zu ergänzen und nicht zu erweitern, ist der Geltungsbereich entsprechend dem Gebäudebestand abgegrenzt. Eine Erweiterung in den sonstigen Außenbereich ist nicht geplant.

9. Umweltbelange

Für den Erlass der Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 u. 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Mit der Außenbereichssatzung wird auch 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 räumliche Distanz zum Plangebiet.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mühlengrund“ liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist aber mit der Aufstellung der Satzung nicht zwingend erforderlich, da die Außenbereichssatzung keinen Genehmigungsanspruch begründet, sondern lediglich die Zulassungsvoraussetzungen im Hinblick auf die öffentlichen Belange modifiziert.

Die in § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB aufgeführten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben in der Regel unberührt. Aufgrund des bereits gestellten Bauantrages und der damit einhergehenden Beteiligung des Kreises Paderborn ist darüber hinaus geklärt, dass die Voraussetzungen für die Zulassung von Ausnahmen von der Landschaftsschutzverordnung vorliegen.

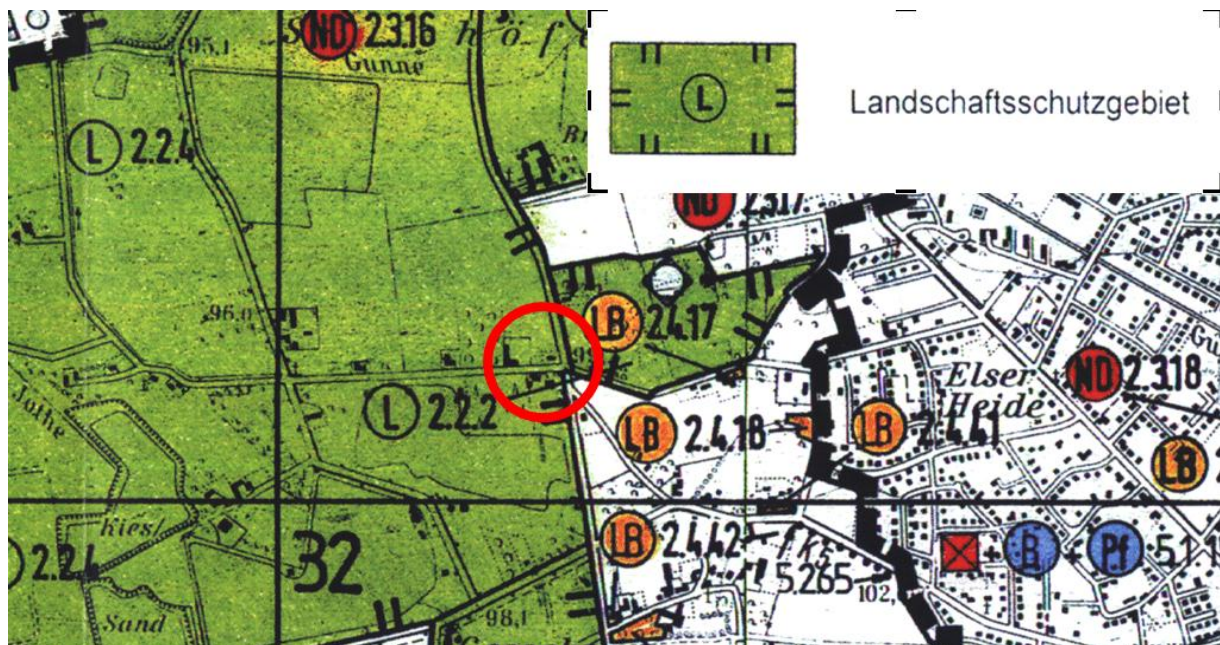


Bild 10 - Auszug aus dem Landschaftsplan Paderborn - Bad Lippspringe

10. Eingriffs-/Ausgleichsregelungen

Da – wie oben ausgeführt – die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung auch weiterhin gemäß § 35 BauGB erfolgt, ist trotz alledem die Kompensation wie bei jeder Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich zu beachten.

Das Einrichten baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Aus dem Grunde sollten zum einen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und zum anderen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet werden.

Bei der Planung des Vorhabens im Außenbereich sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z. B. durch eine konsequent flächensparende Bauweise und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

11. Artenschutzprüfung

Bei der Baulücke Flurstück 216 handelt es sich um eine freie Wiesenfläche, die beiderseits von Thujaschnitthecken begrenzt wird. Hier wurden die Ausgleichsverpflichtung sowie die Artenschutzprüfung im Rahmen des bereits eingereichten Bauantrages bearbeitet.

Dagegen ist die Baulücke auf dem Flurstück 16 dicht mit überwiegend älteren Obstbäumen als bestandener Garten ausgebildet. Aus dem Grunde ist bei der Beantragung der Baugenehmigung vom Antragsteller neben der Befreiung von den Vorschriften des Landschaftsschutzes und dem Nachweis des Ausgleichs für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft eine Artenschutzprüfung vorzulegen.

12. Klimaschutz

Nach der Klimaanalyse für die Stadt Paderborn (Bangert 1990) gehört der Geltungsbereich der Satzung zum Klimatop Wiesen-/Ackerklima. Kennzeichnend für das Klimatop sind ein ungestörter, extremer Temperatur- und Feuchteverlauf. Nachts zeigt das Klimatop eine sehr hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion. Das thermische Verhalten des Klimatops ist allerdings sehr stark von der aktuellen Bodenfeuchte abhängig. So üben feuchte, offene Grünlandflächen auch tagsüber einen Kühlungseffekt aus. Offene Ackerflächen tragen wesentlich zur nächtlichen Kaltluftbildung bei.

Das Gutachten empfiehlt für die Zone, in der das Plangebiet liegt, eine Zersiedlung durch die Schaffung von Siedlungsschwerpunkten zu vermeiden und keine Schadstoffemittenden anzusiedeln.

Seit der Erstellung der Klimaanalyse haben sich durch die Abgrabungstätigkeit die Wasserflächen im Umfeld der Straße Mühlengrund erheblich vergrößert. Daher kommt auch verstärkt das Klimatop Gewässerlima zum Tragen. Laut Gutachten zeigen die Abgrabungsgewässer einen stark dämpfenden Einfluss auf die Lufttemperatur und wirken als Feuchteproduzent. Je nach Jahreszeit erfüllen die Gewässer eine geringe bis mäßig hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion. Auf die klimatische Gesamtsituation haben sie eher einen untergeordneten Einfluss.

Der Klimawandel mit einer Erhöhung der mittleren Jahrestemperatur zwischen 0,8 und 1,5° C in Nordrhein-Westfalen hat nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz und Grünflächen bisher nicht zu einer Verschlechterung der Klimaverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung geführt.

Quelle: BANGERT, H. (1990): Klimaanalyse Stadt Paderborn. Untersuchung im Auftrag der Stadt Paderborn (unveröffentlicht).

Mit den durch die Außenbereichssatzung ermöglichten zwei neuen Baumöglichkeiten wird eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des baulich vorgeprägten Bereiches zugelassen, dabei wird durch die restriktive Festlegung der Bauzonen eine vergleichsweise geringe Versiegelung von Flächen erzielt. Durch die vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle wird auch die Neubildung von Grundwasser nicht eingeschränkt. Mit der Außenbereichssatzung wird auch eine weitere Inanspruchnahme heute noch nicht baulich vorgeprägter Bereiche verhindert.

Die Außenbereichssatzung stellt dem Bauherren unter Wahrung der städtebaulichen Vorgaben frei, Bauvorhaben im Interesse der Förderung des Klimaschutzes mit energiesparenden Anlagen auszugestalten oder sonstige Maßnahmen durchzuführen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung des Klimawandels dienen (§ 1 a Abs. 5 BauGB). Es sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Auch sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen zulässig. Diese Regelung gilt für solarthermische Anlagen ebenso wie für Photovoltaikanlagen.

13. Waldflächen

Westlich des Satzungsbereiches befinden sich private Waldflächen mit recht ausgewachsenem Baumbestand. Die im Norden an den Geltungsbereich angrenzende private Waldparzelle ist mit jungen Bäumen im Mischbestand bestockt. Mit zunehmender Höhe kann von dem Bestand für angrenzende Grundstücke eine Beeinträchtigung (Astbruch) ausgehen. Zu beachten ist, dass der Eigentümer des angrenzenden Waldes gesetzlich verpflichtet ist, die Verkehrssicherheit dauerhaft sicher zu stellen.

Bei den in der Außenbereichssatzung festgesetzten neuen Baumöglichkeiten handelt es sich lediglich um zwei Baulücken. Mit der Außenbereichssatzung findet nur eine Konkretisierung der Baumöglichkeiten statt. Die neuen Baumöglichkeiten nehmen die Strukturen der vorhandenen Bebauung auf und fügen sich in das bestehende Baugefüge ein. Bei der Festlegung des Baufeldes wurde weitestgehend Rücksicht auf die Größe der Grundstücke, Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und dem vorhandenen Wald genommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange die Festlegung der Bauflächen städtebaulich vertretbar.

14. Lärmschutzmaßnahmen

Nach allgemeiner Auffassung ist Wohnbebauung im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu berücksichtigen.

Als maßgebend für die Lärmbelastung im Plangebiet ist die Kreisstraße 28 Am Brockhof zu sehen.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Lärmaktionsplanung die Lärmbelastung, die durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkt, nach den nationalen Vorschriften der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ermittelt.

Im Bereich der Straße Am Brockhof ergibt sich auf Basis der nachstehenden Datengrundlage eine städtebaulich relevante Immissionswirkung für das Plangebiet.

Betrachtet werden folgende Lärmkarten:

- Karte mit Tag-Werten (06.00 – 22.00 Uhr) – errechnet auf Basis der RLS 90
 - Karte mit Nacht-Werten (22.00 – 06.00 Uhr) – errechnet auf Basis der RLS 90
- Der Berechnung liegen die Verkehrslärmimmissionen in 4,00 m Höhe über dem Gelände zugrunde.

Zur Beurteilung, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) herangezogen.

A) Straßenlärm nach RLS 90 – Tag-Werte

(Bemessungszeitraum: 06.00 – 22.00 Uhr, d. h. 16 Stunden zur Tagzeit)

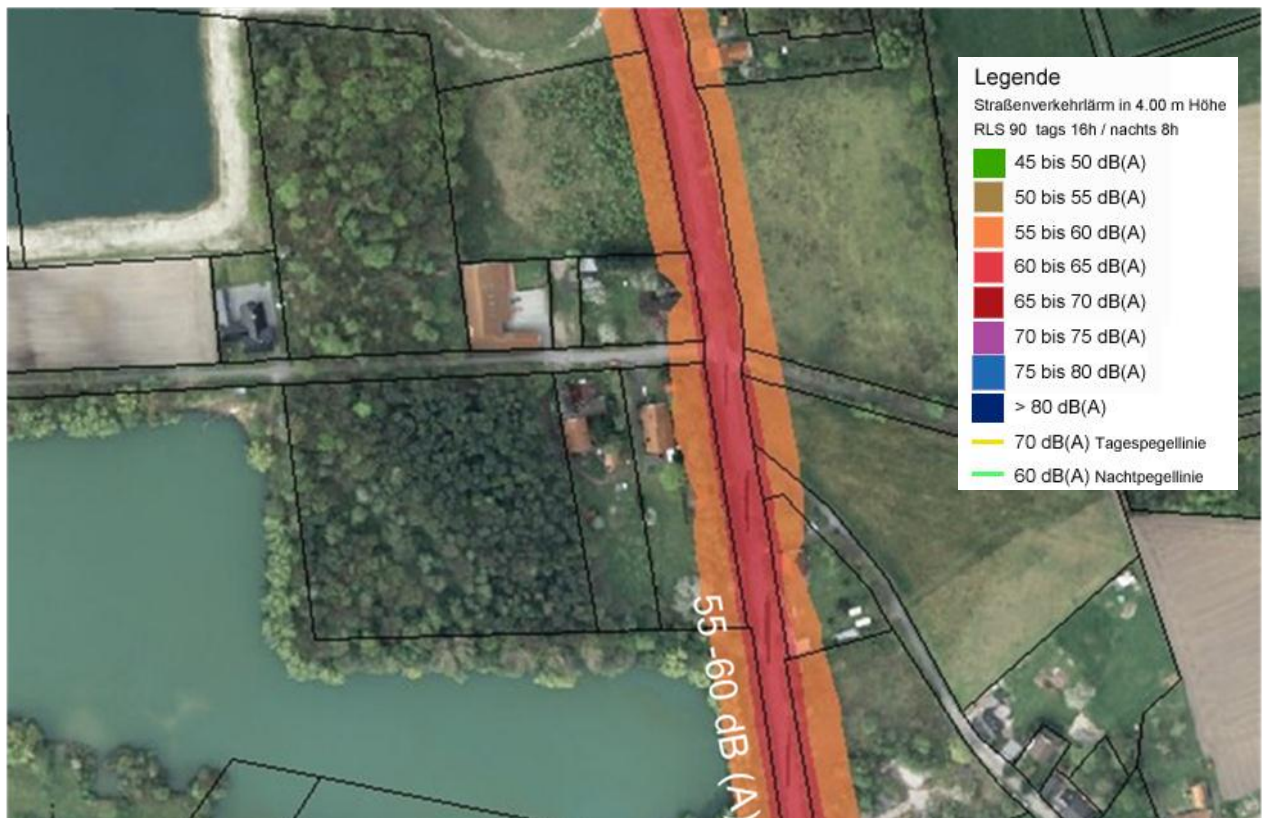


Bild 11 - Tag-Werte auf Basis der RLS 90

Im Bereich der Straße Am Brockhof ist eine Überlagerung des Plangebietes durch ein Iso-phonen-Band mit Tag-Werten von 55 dB(A) bis 60 dB(A) gegeben. Dieses Band erstreckt sich über eine Tiefe bis zu ca. 20,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, in das Plangebiet hinein und tangiert die östlichen Gebäudeseiten. In der Planzeichnung ist dieser Bereich als Lärmpegelbereich II gekennzeichnet.

B) Straßenlärm nach RLS-90 – Nacht-Werte
(Bemessungszeitraum: 22.00 bis 06.00 Uhr, d. h. 8 Stunden zur Nachtzeit)

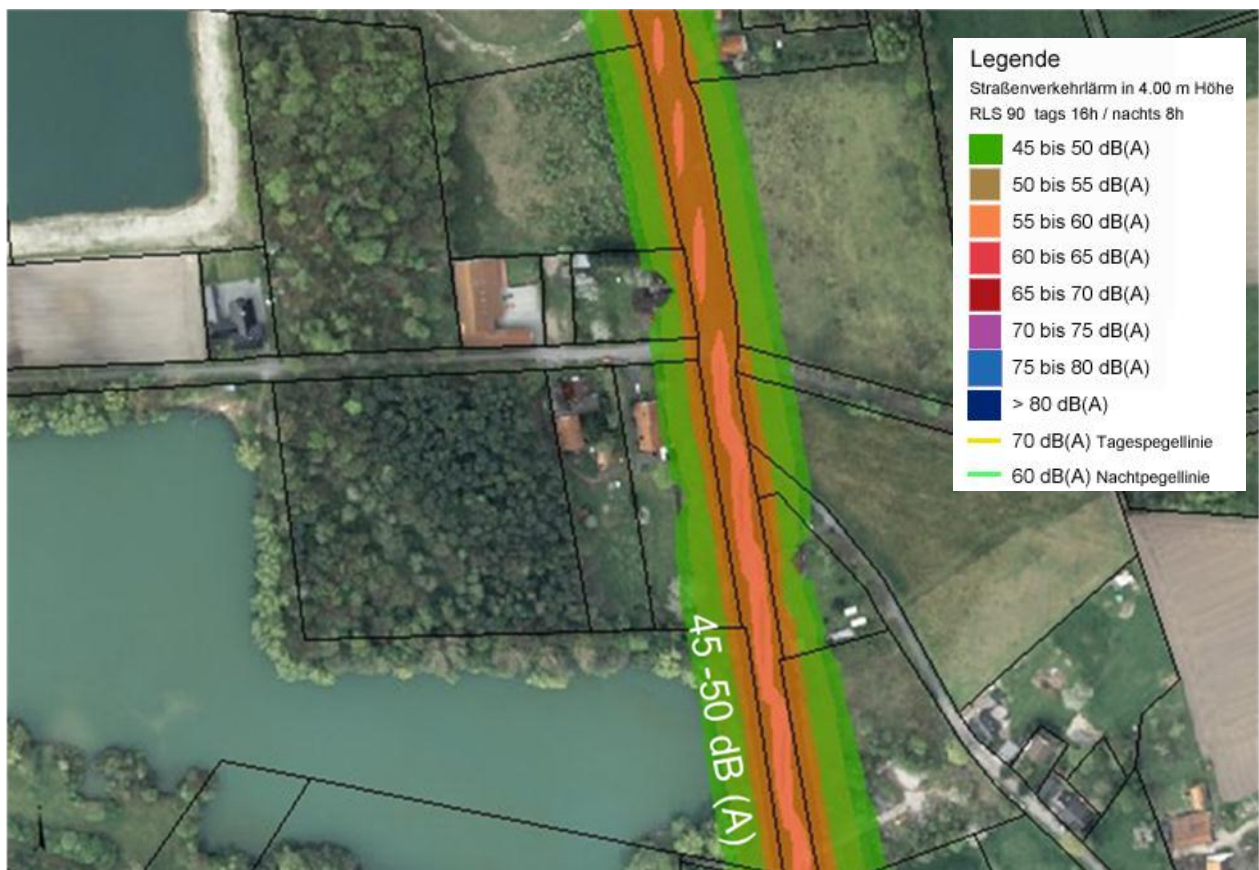


Bild 12 - Nacht-Werte auf Basis der RLS 90

Bezüglich der Nacht-Werte zeigen die Berechnungen nach der RLS 90 folgende Schallausbreitung:

Im Bereich der Straße Am Brockhof ist eine Überlagerung des Plangebietes durch ein Iso-phonen-Band für Nacht-Werte von 45 dB(A) bis 50 dB(A) gegeben. Dieses Band erstreckt sich über eine Tiefe bis zu ca. 20,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, in das Plangebiet hinein.

Da sich die Siedlungsfläche im Außenbereich befindet, ist der Satzungsbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu bewerten.

Gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind für Mischgebiete (MI) als Orientierungswerte für den Beurteilungspegel tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A), die immer noch ein gesundes Wohnen zuließen, für Verkehrslärm einzuhalten.

Die vorhandenen Wohngebäude, die sich im unmittelbaren Bereich der Kreisstraße befinden, sind am stärksten von den Verkehrslärmemissionen betroffen. Dabei werden die idealtypischen Beurteilungspegel für eine Wohnbebauung im Außenbereich von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an der vorhandenen Wohnbebauung erreicht.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleisten zu können, werden im Zuge der Außenbereichssatzung Bestimmungen von Schalldämm-Maßen für die Außenbauteile getroffen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden für Neu-, Um- und Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm, die Kennzeichnung so genannter Lärmpegelbereich II“ (56 – 60 dB(A)) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechend nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) im Plangebiet flächenmäßig festgelegt.

An den relevanten Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
II	56 bis 60 dB(A)	30	30

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits notwendige Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R'_{w} für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

Trotz der vorgenannten Aspekte wird empfohlen, die Grundrissgestaltung im Wege der architektonischen Selbsthilfe so zu optimieren werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sollten die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI-Richtlinie 2719 ausgestattet werden. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird im Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume, wozu auch Kinder- und Gästezimmer zählen, mit schallgedämpften Lüftern auszustatten. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI-Richtlinie 2719 und der DIN 4109 entnommen werden.

Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß aber nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Aus den vorgenannten Gründen wird empfohlen, die künftigen Nutzungen von Außenbereichsflächen (z.B. mit Terrassen, Gärten etc.) auf den Lärm abgewandten Seiten zu errichten bzw. anzulegen.

Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und/oder Mauern möglich.

Die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

15. Bodendenkmäler

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich nach Auskunft der Fachdienststellen keine eingetragenen Natur-, Bau- oder Bodendenkmale.

16. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Satzungsbereich ist insgesamt angemessen erschlossen und über den städtischen Wirtschaftsweg Mühlengrund erreichbar. Innerhalb der Straße Mühlengrund befindet sich eine städtische Druckrohrleitung, über die das Abwasser beseitigt wird. Weiterhin ist das anfallende Schmutzwasser für die Neubauten über diese Druckrohrleitung abzuführen.

Im Geltungsbereich ist kein Regenwasserkanal vorhanden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist beim Kreis Paderborn zu beantragen. Um Gebäudevernässungen zu vermeiden, ist bei der Errichtung der Versickerungsanlage auf einen ausreichenden Abstand zur Bebauung zu achten.

Für die unbebauten Flächen ist die Trinkwasserversorgung durch objektbezogene Einzellösungen wie Brunnen und Löschwasserezisternen auszuführen. Die Prüfung der gesicherten Erschließung des Einzelvorhabens bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

17. Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

18. Altlasten

Innerhalb der Geltungsgrenze sind keine Altlastenflächen bekannt.

19. Auswirkungen der Änderung auf die Umgebung

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

20. Investitionskosten

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

21. Verfahren

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

Aufgestellt:

Paderborn, 17.02.2012
Stadtplanungsamt
i. A.

gesehen:

Özmen

Schultze