AUSSENBEREICHSSATZUNG

„Wandweg“

Hinweis:
Zur Kenntlichmachung der vorgenommenen inhaltlichen Änderungen beziehungsweise Ergänzungen gegenüber dem ersten Entwurf werden die entsprechenden Stellen des Satzungstextes durch Unterstreichung gekennzeichnet.

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES 2
2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES GEBIETS 2
2.1 TOPOGRAFIE 3
2.2 ABGRENZUNG DES GEBIETS 3
3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG 4
4. INHALT DER AUSSENBEREICHSSATZUNG 7
5. VERKEHR, ERSCHLIESSUNG UND ABFALLENTSORGUNG 8
6. IMMISSIONSSCHUTZ 9
7. BELANGE DES GEMEINBEDARFS UND DER TELEKOMMUNIKATION 9
8. ENTSORGUNG (WASSERWIRTSCHAFT) 10
9. DENKMALSCHUTZ 11
10. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 11
10.1 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT 11
10.2 EINGRIFFSREGELUNG 11
10.3 NATUR- UND ARTENSCHUTZ 11
10.4 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL 13
11. UMSETZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG 15
11.1 BODENORDNUNG 15
11.2 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN 15
11.3 VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF 15
12. VORLIEGENDE GUTACHTEN 15

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, im Außenbereich südlich des Ortskerns von Lämershagen entlang der Straße Wandweg eine Außenbereichssatzung aufzustellen, um eine einheitliche, städtebaulich vertretbare und abgewogene planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage herbeizuführen.

Anlass für die Aufstellung der Satzung sind verschiedene Anfragen bzw. Anträge im Satzungsgebiet. Eine Anwohnerin hatte sich mit der Bitte der Ausweisung von Baugrundstücken im Oktober 2022 zudem an die Bezirksvertretung Stieghorst gewandt, woraufhin die Verwaltung mit der Prüfung der Eröffnung weiterer Baumöglichkeiten im Gebiet beauftragt wurde.

Bisher ist die Genehmigung von zusätzlichen Wohngebäuden, die als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Absatz 2 BauGB einzustufen sind, hier nicht möglich. Auf Grund der Verfestigung beziehungsweise Erweiterung der Splittersiedlung durch neu hinzukommende Gebäude werden öffentliche Belange gemäß § 35 Absatz 3 BauGB beeinträchtigt.

Mit dem Instrument der Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 BauGB ermächtigt der Gesetzgeber Kommunen, für solche Siedlungsflächen im Außenbereich zugunsten der Wohnbebauung bestimmte öffentliche Belange zurückzustellen, die einem entsprechenden Vorhaben ansonsten nach § 35 Absatz 3 BauGB entgegenstünden. Die Außenbereichssatzung modifiziert die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben und ermöglicht auf diese Weise einen Lückenschluss einzelner Grundstücke innerhalb einer Splittersiedlung. Eine Ausdehnung der Bebauung in den Freiraum wird hierdurch nicht vorbereitet. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der planungsrechtlichen Zuordnung zum Außenbereich. Eine abschließende Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren. Durch die Außenbereichssatzung werden Möglichkeiten für eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung des Siedlungsansatzes im geringen Umfang geschaffen.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN DES GEBIETS

Der Satzungsbereich befindet sich südlich des Ortskerns von Lämershagen und umfasst ca. 25 Wohngebäude entlang der Straße Wandweg. Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der bereits eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, jedoch nicht das Gewicht eines eigenständigen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB aufweist und folglich siedlungsstrukturell als Splittersiedlung einzustufen ist. Da der Bereich bereits durch Wohnbebauung geprägt ist, ist er für die Landwirtschaft gegenwärtig nur eingeschränkt zu bewirtschaften.

Die im Satzungsbereich vorhandene Bebauung befindet sich straßenbegleitend zum Wandweg und besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss. Zwischen den Häusern befinden sich zum Teil unbebaute Grundstücke, die keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung aufweisen.



Abb. 1: Darstellung des angepassten Geltungsbereiches im Luftbild

2.1 TOPOGRAFIE

Das Gelände liegt in Hanglage des Teutoburger Waldes und weist wahrnehmbare Höhenunterschiede auf. Von der Gabelung Wandweg bis zum östlichen Ende des Geltungsbereiches steigt das Gelände um ca. 29,4 Meter an. Auch in Nord-Süd-Richtung ist ein Höhenunterschied erkennbar. So fällt das Gelände beispielsweise vom Wandweg 49 bis zum Wandweg 50 um ca. 4 Meter.

2.2 ABGRENZUNG DES GEBIETS

Der Satzungsbereich zieht im Norden und Süden die gegenwärtig bebauten Grundstücksflächen ein. In Richtung Süden und Norden orientiert sich die räumliche Geltungsbereichsabgrenzung an den Rückseiten der vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Im Vergleich zum ersten Entwurf wurde der Geltungsbereich um Teilflächen nördlich und südlich des Wandwegs reduziert. Der Geltungsbereich wird um die Flurstücke 835 und 836 (Freiflächen nördlich des Gebäudes Wandweg 14 und westlich des Gebäudes Wandweg 6) sowie südlich um die Flurstücke 43 und 107 (Freifläche zwischen Wandweg 26 und 34 sowie Freifläche zwischen Wandweg 38 und 44) verkleinert. Darüber hinaus wird der Satzungsbereich um einen Teilbereich der Straße Wandweg im Südosten erweitert. In der nachfolgenden Abbildung sind die Grundstücksbereiche, die im Vergleich zum Entwurfsstand aus dem Geltungsbereich entfallen in roter und die Fläche, die im Südosten aufgenommen wird, in grüner Farbe gekennzeichnet.

Während zum Entwurfsbeschluss auch die unbebauten Grundstücke nördlich und südlich des Wandwegs in den Geltungsbereich einbezogen wurden, entfallen diese nun aus dem Satzungsbereich. Der Geltungsbereich wird um die Flurstücke 835 und 836 (Freiflächen nördlich des Gebäudes Wandweg 14 und westlich des Gebäudes Wandweg 6) sowie südlich um die Flurstücke 43 und 107 (Freifläche zwischen Wandweg 26 und 34 sowie Freifläche zwischen Wandweg 38 und 44) verkleinert. Hierdurch wird unter anderem zum Schutz und zur Entwicklung der nördlichen Baum- und Waldbestände sowie der intensiv und extensiv genutzten südlichen Freiflächen beigetragen. Sonstigen Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB wäre hier weiterhin entgegenzuhalten, dass ihnen öffentliche Belange wie beispielsweise die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung entgegenstünden. Die begünstigende Wirkung der Außenbereichssatzung umfasst im nördlichen und südlichen Bereich somit nur noch Grundstücksbereiche, die bereits einer baulichen Nutzung zugeführt wurden. Weiterführende negative anthropogene Einflüsse in die nördlichen Waldflächen und die intensiv und extensiv

genutzten südlichen Flächen werden hierdurch minimiert und der Außenbereich geschont. Die westlichen Flurstücke 835 und 836 (Freifläche nördlich des Gebäudes Wandweg 14 und westlich des Gebäudes Wandweg 6) entfallen aus dem Geltungsbereich, um eine Erweiterung der Splittersiedlung in den rückwärtigen unbebauten Grundstücksbereich nicht zu begünstigen.



Abb. 2: Anpassung Geltungsbereich zum erneuten Entwurfsbeschluss

Aufgrund der mit der Reduzierung verbundenen geänderten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist es erforderlich eine kleine Teilfläche des Wandweges (grüne Fläche in Abbildung 2) im Südosten in den räumlichen Geltungsbereich aufzunehmen. Hieraus ergeben sich in Bezug auf die Regelungsinhalte der Außenbereichssatzung keinerlei Änderungen. Eine weiterführende Begünstigung wird hierdurch nicht vorbereitet. Die Erweiterung ist erforderlich, um einen eindeutig erkennbaren räumlichen Geltungsbereich abgrenzen zu können.

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Satzungsbereiches wird bewusst nicht in den Geltungsbereich einbezogen: Zwischen den Gebäuden liegen zum Teil größere Freiflächen, sodass die Zusammengehörigkeit nicht erkennbar ist. Im Vergleich zu der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs würde es sich somit nicht mehr um eine geringfügige Ergänzung des Bestands, sondern um eine Erweiterung der Streubebauung handeln. Darüber hinaus liegen diese Grundstücke innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist somit obsolet, weil Bauvorhaben hier öffentliche Belange im Sinne von § 35 Absatz 3 Nummer 2 BauGB entgegenstehen, die durch die Außenbereichssatzung nicht überwunden werden können.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Satzungsplan verbindlich festgesetzt.

Die nördlich gelegene Siedlung wird durch den Bebauungsplan III/L 2 „Niederfeld“ überplant, welcher ein Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist für dieses Gebiet bereits abschließend geregelt.

3. PLANUNGSVORGABEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Der Planbereich liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans gemäß § 30 Absatz 1 und 2 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB. Folglich ist er im Sinne der Negativbewertung dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Der am im April 2024 wirksam gewordene Regionalplan OWL legt den Geltungsbereich überwiegend als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest. Nördlich und südlich schließen „Waldbereiche“ an, die im Süden und Norden mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ überlagert sind.

Der Landesentwicklungsplan 2019 (LEP NRW) legt mit dem Ziel 2-3 LEP NRW (Siedlungsraum und Freiraum) fest, wo eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich stattfinden darf, nimmt aber zulässige Vorhaben im Außenbereich von dieser Festlegung aus, bzw. ermöglicht eine Steuerung über die kommunale Bauleitplanung. Aufgrund der Klage gegen die Ziele des LEP NRW 2019 und des ergangenen Gerichtsurteils (OVG NRW; Urt. v. 21.3.2024 - 11 D 133/20.NE) ist der Landesentwicklungsplan 2017 mit seinen Zielen wieder teilweise wirksam geworden. Hieraus ergeben sich in Bezug auf die Außenbereichssatzung jedoch keine abweichenden Einschätzungen. Die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB begründet dabei noch kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung von Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB durch die Modifizierung der Zulassungsvoraussetzungen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist auf Grundlage des wirksamen Regionalplans OWL gegeben.

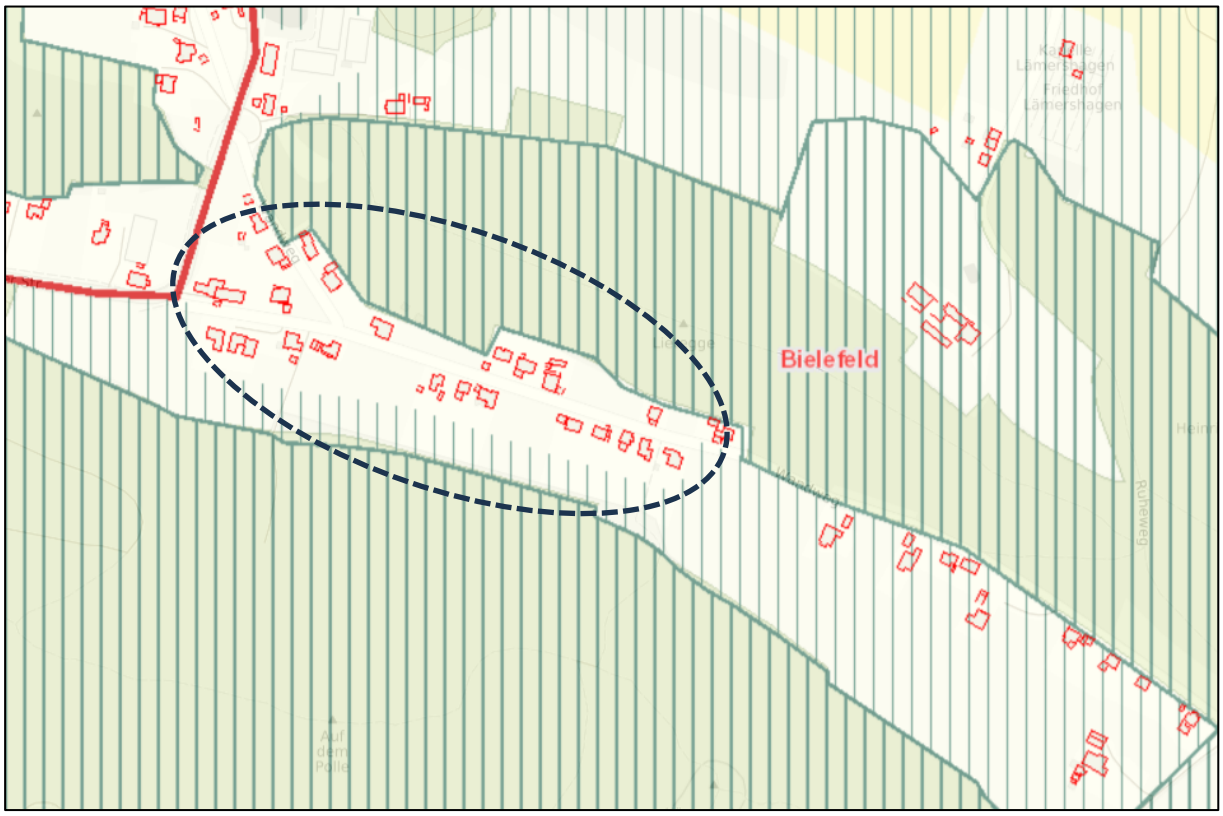


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Regionalplan OWL

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld stellt für den Bereich der Satzung Wohnbauflächen dar. Im Norden und Süden schließen die Darstellungen von Flächen für Wald bzw. Landwirtschaftlicher Flächen mit dem Hinweis auf geeignete Erholungsräume an. Zudem wurden die Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich übernommen. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist mit den Zielen des Flächennutzungsplanes vereinbar.



Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet wird nicht durch den Landschaftsplan erfasst. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass er nur bis zu den Rückseiten der am weitesten vom Wandweg abgerückten Bestandsgebäuden reicht und somit vor der Grenze des Landschaftsplans sowie des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes endet bzw. teilweise ungefähr mit diesen übereinstimmt.

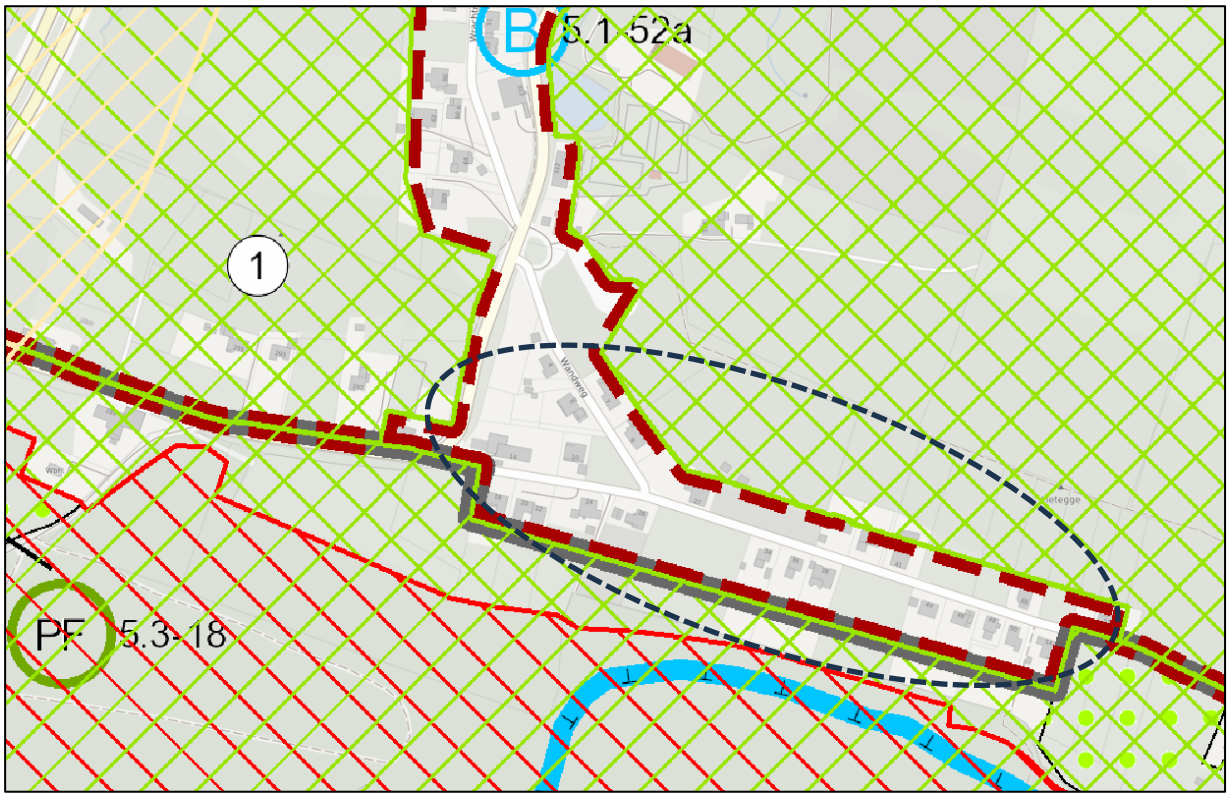


Abb. 5: Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Landschaftsplan

4. INHALT DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB begründet **kein unmittelbares Baurecht**, sondern erleichtert lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit. Die Außenbereichssatzung hat somit ausschließlich eine positive, die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben unterstützende, aber keine einschränkende Wirkung für die einbezogenen Grundeigentümer. Die in die Satzung einbezogenen Grundstücke verbleiben dennoch im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Innerhalb des Satzungsbereiches können im Sinne von § 35 Absatz 6 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden: Innerhalb des Satzungsgebietes werden Wohnbauvorhaben, die eine Grundfläche von bis zu 200 Quadratmetern und höchstens zwei Vollgeschossen und zudem als Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden, begünstigt. Vorhaben, die nicht unter die Begünstigung fallen, werden weiterhin **ausschließlich** nach § 35 Absatz 1 bis Absatz 5 BauGB beurteilt.

Den durch die Satzung begünstigten Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Da der Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche darstellt, wird durch die vorliegende Außenbereichssatzung nur der planungsrechtlich öffentliche Belang „*Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung*“ überwunden. Alle anderen öffentlichen Belange, die nicht Inhalt der Satzung sind, werden im Baugenehmigungsverfahren weiterhin geprüft.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die durch § 4 des Satzungstextes definierten Wohngebäude begünstigt werden. Auf den Einbezug der erweiterten Zulässigkeitsvoraussetzungen für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe wird im weiteren Verfahren verzichtet. Um die Wohnqualität und den Schutz der Anwohnerschaft durch Lärm und zusätzliche Verkehrsimmissionen sicherzustellen, ist der Begünstigungsgegenstand der Außenbereichssatzung auf Wohnzwecken dienende Vorhaben begrenzt. Die Begrenzung auf Wohngebäude trägt zum Erhalt des ländlichen Wohnumfeldes bei und trägt der Erschließungssituation Rechnung.

Die Zulässigkeitsbestimmungen - insbesondere zur Bauweise, Geschossigkeit und Grundfläche - orientieren sich an der Bebauung, die in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist. Auf diese Weise wird dazu beigetragen, dass sich die zukünftig begünstigten Wohngebäude in die nähere Umgebung einfügen und das städtebauliche Bild der Umgebung erhalten und harmonisch ergänzt wird. Auf den potenziell bebaubaren Grundstücken können entsprechend nur kleinteilige Bebauungsstrukturen errichtet werden. Um den aufgelockerten Siedlungscharakter zu wahren, werden nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten begünstigt. Diese Beschränkung orientiert sich einerseits an der Festsetzung nach § 35 Absatz 4 Nummer 5 BauGB, die für bestehende Wohngebäude eine zulässige Erweiterung auf bis zu maximal zwei Wohneinheiten vorsieht. Zum anderem orientiert sich die Festsetzung an der bestehenden Bebauungsstruktur. Ein- bis Zweifamilienhäuser sind optisch im Regelfall deutlich kleiner und kompakter als Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten. Zudem soll der Verkehr im Gebiet auf Grund des vorhandenen Straßennetzes möglichst geringgehalten werden. Eine Begrenzung der Wohneinheiten dient auch dazu zusätzliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen oder nachzuweisende Stellplätze gering zu halten und die Leistungsfähigkeit der technischen Infrastruktur langfristig abzusichern.

Die Bestandsgebäude am Wandweg weisen Grundflächen von circa 110 Quadratmeter bis zu circa 450 Quadratmeter auf. Durch die Grenze der Begünstigung einer Grundfläche von kleiner oder gleich 200 Quadratmetern wird ein Großteil des Bestandes abgedeckt. Der Schwellenwert von einer Grundfläche von 200 Quadratmetern Grundfläche, kann auf den sogenannten *Außenbereichserlass* von 2006 zurückgeführt werden. Auch wenn dieser bereits 2016 außer Kraft getreten ist, kann er zur Orientierung weiterhin herangezogen werden. Dieser Erlass geht davon aus, dass Familienheime mit einer Wohneinheit 160 Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten sollten. Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern kann davon ausgegangen werden,

dass lediglich ca. 70 % des Gebäudes als Nutzfläche nutzbar sind und bis zu 30 % als Konstruktionsgrundfläche nicht zum Wohnen geeignet sind. Um sowohl diesem Umstand als auch den Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen, werden Wohngebäude mit einer Grundfläche von bis zu 200 Quadratmeter begünstigt. Gebäude - auch Bestandsgebäude -, die eine Grundfläche von mehr als 200 Quadratmeter aufweisen, fallen nicht unter die Begünstigungen der Außenbereichssatzung.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen/ Carports gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Eine weitere planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit ist vorliegend aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich und würde dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung entgegenstehen. Die planungsrechtlichen Grenzen sind dennoch so eng gefasst, dass auch hier eine Ausdehnung in den Freiraum ausgeschlossen werden kann. Unbeachtet hiervon sind weitere öffentliche Bauvorschriften, wie die Bauordnung NRW und die Sonderbauverordnung Nordrhein-Westfalen, zu beachten.

Durch die Zulässigkeitsbestimmungen wird sowohl eine Bestandssicherung als auch eine geordnete und unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich angemessene Weiterentwicklung ermöglicht. Durch die eng entlang der vorhandenen Bebauung gefasste Abgrenzung entsteht entsprechend des Bestands eine straßenbegleitende Bebauung. Die angrenzenden Freiraumstrukturen werden auf diese Weise vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt.

5. VERKEHR, ERSCHLIESSUNG UND ABFALLENTSORGUNG

Die Grundstücke im Satzungsgebiet sind über die Straße Wandweg erschlossen und über den Anschluss an die Lämershagener Straße (L 787) im Westen an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Der Wandweg ist eine öffentliche Straße mit einer Breite von bis zu ca. 5,00 m. Begegnungsverkehre auf der Fahrbahn zwischen Pkw und Pkw sind eingeschränkt möglich, in der Regel werden die teils unbefestigten Bankette bei Fahrzeugbegegnungen insbesondere zwischen Pkw und Lkw überfahren. Es bestehen aber auch wenige Begegnungsflächen, welche sich teils in Privatbesitz und teils im städtischen Eigentum befinden. Fahrzeugbegegnungen zwischen Lkw und Pkw sind dort eingeschränkt möglich. Im weiteren Verlauf sind Begegnungsverkehre zwischen Lkw und Pkw nicht, oder nur unter Nutzung privater Einfahrtbereiche möglich. Im Wandweg gilt ein Tempolimit von 30 Kilometern pro Stunde (km/h).

Im Osten endet der Wandweg vor der Hausnummer 94 als Sackgasse, eine Wendemöglichkeit auf einem öffentlichen Grundstück ist nicht vorhanden. Der Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld (ISB) konnte vor einigen Jahren eine Wendemöglichkeit auf privaten Flächen für die Fahrzeuge der Müllabfuhr vertraglich absichern. Sofern eine Wendeanlage durch den ISB nicht mehr gesichert werden kann, ist ein alternatives Abfallbeseitigungskonzept (bspw. durch zentrale Abfallsammelstellen) durch den Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld zu realisieren. Die Müllsammlung an solchen Sammelstellen ist insbesondere in Sackgassen nicht unüblich.

Die Anwohner am Wandweg können im Allgemeinen aus ihren Baugenehmigungen - einschließlich der Erschließung - keinen Anspruch auf eine Wendeanlage des Wandweges (u. a. für Müllfahrzeuge) aus dem öffentlichen Baurecht ableiten. § 35 Absatz 2 BauGB verlangt für „*sonstige*“ Vorhaben, *dass die Erschließung gesichert* sein muss. Bei der Frage der gesicherten Erschließung geht es nicht um das anzustrebende Optimum der Gestaltung der Straße für die Bewältigung bestimmter verkehrlicher Situationen, sondern um die ausreichende Erschließung, also um die nach den Gegebenheiten erforderlichen Mindestanforderungen an die Erschließungsanlagen. Das Bauplanungsrecht verlangt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks grundsätzlich nicht, dass auf der die wegemäßige Erschließung vermittelnden Verkehrsanlage mit Großfahrzeugen bis zur Höhe dieses Grundstücks gefahren werden kann. Es lässt viel-

mehr in der Regel ein Heranfahrenkönnen durch Personen- und kleinere Versorgungsfahrzeuge genügen. Somit ist die Erschließung im vorliegenden Fall im Sinne des Baugesetzbuches - auch in Bezug auf die Abfallentsorgung - ausreichend.

Die Außenbereichssatzung enthält keine Festsetzungen zur Erschließung, weshalb eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Erschließung abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist. Alle öffentlichen Belange, die nicht Inhalt der Satzung sind, können einem Vorhaben weiterhin entgegenstehen. Soweit zusätzliche Bauvorhaben nicht mehr vertretbare Belastungen der Straße bewirken, können entsprechende Baugenehmigungen wegen fehlender gesicherter Erschließung bis zu einem hinreichenden Ausbau der Straße nicht erteilt werden.

In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist durch die Antragsstellenden nachzuweisen, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können.

Über den Wandweg verlaufen die Wanderwege „Hausneuland-Weg“ und „Sennestadtrundweg“, sowie die nördliche Umgehung des Hermannsweg. Derzeit gibt es im östlichen Bereich des Wandweges keinen durchgehenden Ausbaustandard mit Bürgersteig.

Das Gebiet ist über die nördlich zum Geltungsbereich befindende Haltestelle „Wrachtrup“ in ca. 200-500 m Fußweg an den ÖPNV angebunden. Dort verkehrt die Linie 30 (Brake – Baumheide – Heepen – Stieghorst – Sennestadt – Heideblümchen) montags bis freitags im 30 Minuten Takt, an Samstagen im 60 Minuten Takt sowie an Sonn- und Feiertagen ab mittags im 60 Minuten Takt. Des Weiteren wird das Angebot durch die Linien 127 und 132 (Sieker – Heideblümchen) für den Schülerverkehr ergänzt. Eine Feinerschließung des Wandweges mit Busverkehr kann nicht gewährleistet werden.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im weiteren Umfeld können Geruchsimmissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auftreten. Diese sind jedoch auf Grund der Lage im Außenbereich zu erwarten und als ortstypisch hinzunehmen. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch zukünftige Vorhaben ist nicht zu rechnen, da es sich lediglich um wenige zusätzliche Wohnnutzungen handelt.

Eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen ist im Bereich der westlich angrenzenden Lämershagener Straße gegeben. Gegebenenfalls abzuleitender Untersuchungsbedarf ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren aufzugreifen und sachgerecht zu regeln.

Konflikte auf Grund von Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist keine Betroffenheit des Satzungsgebiets durch sogenannte Störfallbetriebe gegeben.

7. BELANGE DES GEMEINBEDARFS UND DER TELEKOMMUNIKATION

Das Satzungsgebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Hillegossen. Bei dieser Schule handelt es sich um eine zweizügige Grundschule, die im Schuljahr 2023/24 208 Kinder in neun Klassen unterrichtet. Insgesamt stehen in dem Gebäude zehn Klassen- sowie drei Mehrzweckräume zur Verfügung, die für die heutigen Schülerinnen und Schüler benötigt werden. Die Aufnahmekapazität ist auch unter Berücksichtigung der Nachverdichtungspotentiale ausreichend.

Der geplante Erweiterungsbau an der Grundschule Hillegossen beinhaltet neben dem OGS-Gruppenraum und Räumen für das pädagogische Personal zwei zusätzliche Klassenräume.

Alle Schülerinnen und Schüler haben vom Wandweg zu allen städtischen Schulen einen Schülerfahrkostenanspruch. Jede nächstgelegene Schule der jeweiligen Schulform kann sicher mit dem ÖPNV erreicht werden.

Westlich des Gebäudes Wandweg 14, im Kurvenbereich der Lämershagener Straße, ist nach Angaben der Stadtwerke Bielefeld GmbH im Sinne einer ausreichenden Sicherung der Elt-Versorgung und Telekommunikation eine Trassenführung mit entsprechenden Mindestabständen notwendig.



Abb. 6: Darstellung Elt-Versorgungsleitung
Hinweis: Der Plan ist während der Beteiligung der Ämter und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurfstand im Januar 2024 von den Stadtwerken Bielefeld eingereicht worden. Demnach stellt die Abbildung noch nicht den aktualisierten Geltungsbereich dar. Der Geltungsbereich ist dem Satzungsplan zu entnehmen. Die Abbildung soll lediglich verdeutlichen, welcher Bereich durch eine mögliche Trassenführung betroffen sein könnte.

8. ENTSORGUNG (WASSERWIRTSCHAFT)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Hillegossen-West". Die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers der vorhandenen Bebauung im Satzungsgebiet erfolgt über eine bestehende Mischwasserkanalisation. Das Schmutzwasser der aus östlich des Satzungsgebietes gelegenen Bebauung entlang des Wandweges wird über eine Druckrohrleitung an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Für die Nachverdichtung, welche im Rahmen der Außenbereichssatzung auf wenigen Grundstücken ermöglicht wird, ist die vorhandene Kanalisation hydraulisch ausreichend, sodass weitere Anschlüsse möglich sind.

Die Bodenverhältnisse sind für eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers generell nicht geeignet. Soll Niederschlagswasser trotzdem auf den Grundstücken versickert werden, ist dies durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Für das Versickern von Niederschlagswasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde (Umweltamt) einzuholen.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen

und sonstige 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.

9. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind **keine** Denkmäler vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Absatz 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

10. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

10.1 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Eine Außenbereichssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, weshalb sie nicht der Umweltprüfung unterliegt und kein Umweltbericht erstellt wird. Mit der Außenbereichssatzung wird gem. § 13 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BauGB keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB.

10.2 EINGRIFFSREGELUNG

Durch die neben der Bestandssicherung ermöglichte geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung innerhalb der festgesetzten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan, der verbindliches Baurecht schafft. Die Genehmigung von Bauanträgen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erfolgt im Sinne des § 35 BauGB. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind somit, wie bei jeder anderen Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich, unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und durchzuführen.

10.3 NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Die Satzung ermöglicht eine Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen sowie Neu- und Ersatzbauten innerhalb des Satzungsbereiches. Der Einwirkungsbereich der Satzung beschränkt sich auf einzelne noch unbebaute Grundstücke zwischen der bereits bestehenden

Wohnbebauung außerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Bei Antragsstellung werden die einzelnen Bauvorhaben durch das zuständige Fachamt auf artenschutzrechtliche Belange geprüft.

An den Wandweg grenzt südlich das Natura 2000-Gebiet DE-4017-301 („östlicher Teutoburger Wald“) an. Die Entfernung zwischen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung und dem kartiertem Natura 2000-Gebiet beträgt ca. 50 m bis 60 m. Bei diesem Natura 2000-Gebiet handelt es sich um einen bedeutsamen Waldmeister-Buchenwaldkomplex mit darin eingebetteten orchideenreichen Kalkmagerrasenflächen.

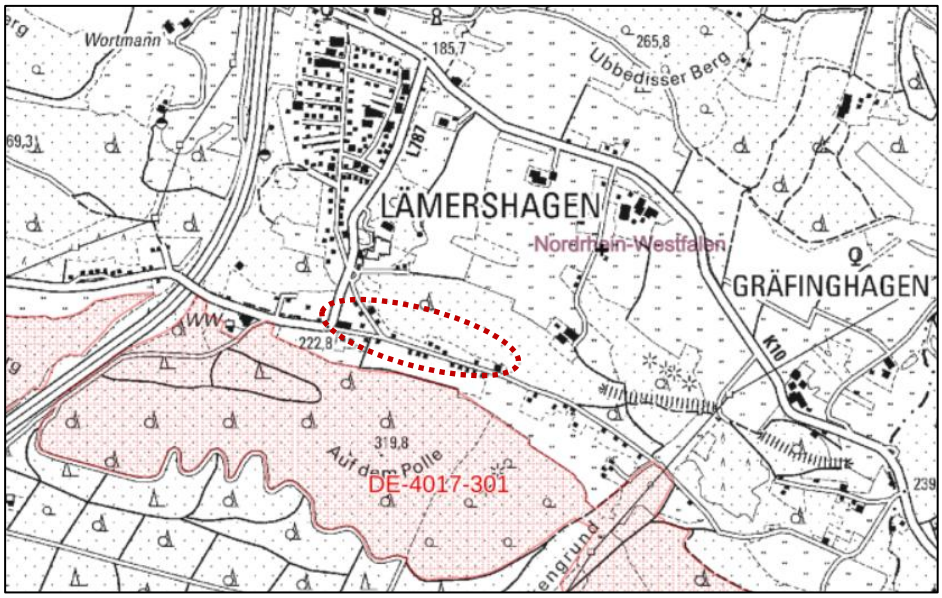


Abb. 7: Darstellung des Geltungsbereiches in Bezug zu Natura 2000-Gebieten

Im Fachbeitrag „Zielkonzept Naturschutz” wird die Bedeutung von vielfältigen Stadtlandschaften für den Arten- und Biotopschutz, die Vernetzung dieser Bereiche untereinander und die hier verfolgten Naturschutzziele dargestellt. Dieses Konzept stellt den bebauten Bereich am Wandweg - den Satzungsbereich - nicht mit ein. Das Naturschutzvorranggebiet, das Landschaftsräume mit einem hohen Anteil an höchstwertigen Biotopen kennzeichnet, tangiert das Satzungsgebiet nicht. Das Satzungsgebiet grenzt an weitere Landschaftsschutzgebiete an, berührt diese jedoch nicht.

Das Satzungsgebiet überlagert im Norden sehr geringfügig den Biotopsverbund Bielefelder Osningkamm (VB-DT-BI-3916-001). Um diesen Belang entgegenzukommen und die Natur vor weiteren anthropogenen Einflüssen zu schützen, wurde der Geltungsbereich angepasst. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind im Genehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Andere Verbundflächen werden nicht tangiert. Unmittelbar nördlich an den Satzungsbereich grenzen Laubmischwaldbestände im Landschaftsschutzgebiet an. Da sich aktuell künftige Baufläche und Waldgrundstück im gleichen Eigentum stehen, kann hier in Eigenregie einer Gefahrenlage vorgebeugt werden. Eine Nutzung der Waldflächen als Garten oder Spielbereich ist ausgeschlossen. Künftige Wohngrundstücke sind mittels eines Zauns eindeutig von der Waldfläche abzugrenzen. Der ungestörte Walderhalt ist sicherzustellen. Des Weiteren ist die Erschließung der Waldflächen sicherzustellen.



Abb. 8: Darstellung des Geltungsbereiches in Bezug zum Zielkonzept Naturschutz

Darüber hinaus wird auf die gesetzlichen Regelungen zur Baufeldfreimachen außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG) hingewiesen. Zudem sind die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten: Die Artenschutzrelevanz ist sowohl vor dem Abbruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch vor Baumfällungen und Rodungen zu prüfen. Der Umfang der Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt abzustimmen. Auch bei Gehölzbeseitigungen ist der Artenschutz entsprechend zu beachten.

10.4 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Im Westen des Gebiets befindet sich die Altablagerung Nummer AA 386. Dabei handelt es sich laut Anwohnerbefragung um die Verfüllung einer ehemaligen Senke mit Abraummaterial aus dem Bau der A2 sowie aus einem nahegelegenen Steinbruch. Vor einer Bebauung der betroffenen Flächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine aktuelle altlastentechnische Untersuchung der Deponie vorzunehmen. Die Fläche wurde in den Satzungsplan aufgenommen. Im Zuge einer Baumaßnahme wurde für einen Teilbereich der Deponie im Jahr 1995 eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Im Ergebnis wurde eine Verfüllung bis in eine Tiefe von 4,10 m festgestellt; deponiespezifische Gase konnten nicht nachgewiesen werden. Vor einer Bebauung der betroffenen Flächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine aktuelle altlastentechnische Untersuchung der Deponie vorzunehmen. Zudem befinden sich drei weitere Altablagerungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs im nahen Umfeld, bei denen es sich um Anfüllungen mit Boden, Bauschutt, aber auch um Verfüllungen mit Hausmüll handeln soll.



Abb. 9: Altlasten

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. In der grün gekennzeichneten Fläche sind keine Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Stand keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.



Abb. 10: Kampfmittelüberprüfung (Quelle Stadt Bielefeld, November 2023)
Hinweis: Der Plan ist während der Beteiligung der Ämter und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurfstand im Januar 2024 eingegangen. Demnach stellt die Abbildung noch nicht den aktualisierten Geltungsbereich dar. Der Geltungsbereich ist dem Satzungsplan zu entnehmen

11. UMSETZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

11.1 BODENORDNUNG

Durch die Inhalte der Satzung wird die Bodenordnung nicht verändert.

11.2 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird durch das Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Folgekosten ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

11.3 VERFAHRENSART UND VERFAHRENSABLAUF

Die Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in Gebieten, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, die Errichtung von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen. Die hier vorhandene Situation entspricht diesen Voraussetzungen.

Das Satzungsverfahren erfolgt nach § 35 Absatz 6 BauGB. Gemäß Satz 5 sind die Vorschriften nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

Aufgrund der städtebaulichen Grundstruktur bleibt der vorhandene Wohnsiedlungsbereich in seinem grundsätzlichen Charakter erhalten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird lediglich modifiziert - der Bereich verbleibt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass der Zulässigkeitsmaßstab nur geringfügig verändert wird.

12. VORLIEGENDE GUTACHTEN

Im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung sind keine Gutachten erforderlich. Gegebenenfalls sind Gutachten durch die Bauherrenschaft im Baugenehmigungsverfahren erstellen zu lassen.

Bielefeld, im Juni 2026
Stadt Bielefeld, Bauamt 600.32