

## **Begründung**

zur Satzung

19-04 "Schwarzenbrinker Straße /  
Bielefelder Straße"

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich der Satzung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele der Satzung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Wirkung der Satzung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Voraussetzung für den Erlass der Satzung</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>9</b>
10.1	Individualverkehr	9
10.2	Ruhender Verkehr	9
10.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
10.4	Rad- und Fußverkehr	9
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
11.1	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser	9
11.2	Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
11.3	Abfallbeseitigung	10
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
12.3	Straßenverkehrslärm	10
12.7	Schlussbemerkung	12
<b>13</b>	<b>Altablagerungen und Bodenschutz</b>	<b>12</b>
13.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	12
13.2	Erhalt schutzwürdiger Böden	13
13.3	Kampfmittelbelastungen	13
<b>14</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>13</b>
<b>15</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>15</b>

## Begründung

### zur Außenbereichssatzung der Stadt Detmold [§ 35 (6) Baugesetzbuch]

#### 19-04 "Schwarzenbrinker Straße / Bielefelder Straße"

**Ortsteil:** Heidenoldendorf

**Satzungsgebiet:** Zwischen Bielefelder Straße und Hasselbach

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

---

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

## 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt

im Norden:

durch die Bielefelder Straße,

im Süden:

durch das Naturschutzgebiet "Hasselbach/Schwarzenbrink/Heidemoor"

im Osten:

durch das Gartencenter „Green-haus“ (Bielefelder Straße 342)

im Westen:

durch das Fließgewässer Hasselbach

Der verbindliche Geltungsbereich der Satzung ist im Satzungsplan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die Satzung besteht aus:

- dem Satzungstext und
- dem Satzungsplan.

Die Begründung dient zur Erläuterung der Satzung. Zur Ermittlung der Lärmbelastung des Satzungsgebietes durch die Bielefelder Straße ist eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

## 2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung 19-04 „Schwarzenbrinker Straße/Bielefelder Straße“ wurde am 02.12.2015 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Detmold beschlossen. Der Erlass der Außenbereichssatzung „Bielefelder Straße“ erfolgt gem. § 35 Abs. 6 BauGB. Das Verfahren wird gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie ohne die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB fand vom 04.10.2016 bis zum 04.11.2016 statt.

## **4 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Detmold ist der Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Teilflächen sind zudem als Landschaftsschutzgebiet dargestellt (Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 5, Flurstücke 1612, 2222). Änderungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Norden und Süden von Waldflächen umgeben. Im Osten und Westen ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Süd-westlich angrenzend befindet sich ein Sondergebiet „Blindenheim“.

## **5 Anlass und Ziele der Satzung**

Im Bereich Schwarzenbrinker Straße/Bielefelder Straße existiert eine heterogene Siedlungsstruktur aus Gewerbebetrieben und Wohnhäusern. Die Wohnhäuser befinden sich sowohl entlang der Schwarzenbrinker Straße sowie entlang der Bielefelder Straße. Die bisherigen Baugenehmigungen sind gem. § 34 und § 35 (2) BauGB erteilt worden.

Die zentral gelegene, ehemalige Straßenmeisterei wird durch eine Schlosserei, einen Funkmast sowie 12 weitere Handwerksbetriebe und Lagerplätze genutzt. Im Osten befindet sich ein großflächiger Gartenbaubetrieb/Baumschule, der gem. § 35 (2) BauGB genehmigt wurde. Westlich angrenzend befinden sich ein Straßenbauunternehmen sowie ein Sattler. Für die genannten gewerblichen Nutzungen, die sich überwiegend in ehemals baurechtlich genehmigten, dann jedoch aufgegebenen Bestandsimmobilien befinden, liegen größtenteils keine Baugenehmigungen vor.

Die Verwaltung ist im Zuge einer Bürgerbeschwerde auf Immissionsprobleme und die problematische Gemengelage von Wohnen und Gewerbe an diesem Standort aufmerksam geworden. Dabei wurde die o. g. Genehmigungssituation festgestellt.

Der Standort ist dem planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Diese Einschätzung der Verwaltung ist in der Vergangenheit auch durch ein Gerichtsurteil bestätigt worden. Im Außenbereich sind gewerbliche Nutzungen generell nicht zulässig. Die ehemalige gewerbliche Nutzung als Straßenmeisterei bildete hier eine Ausnahme.

Die in der ehemaligen Straßenmeisterei ansässigen Unternehmen sind hingegen nach derzeitigem Planungsrecht voraussichtlich überwiegend nicht genehmigungsfähig.

Die Verwaltung hat in einem umfangreichen Abstimmungsprozess dem Eigentümer der o. g. Grundstücke die unterschiedlichen Handlungsoptionen zur Entschärfung der vorhandenen Konfliktsituation aufgezeigt. Mit Schreiben vom 29.10.2015 stellt das Planungsbüro des Grundstückseigentümers den Antrag, den o. g. Bereich planungsrechtlich zu ordnen und verbindliche planerische Aussagen zu formulieren.

Eine Außenbereichssatzung darf nur in bereits „eingeschränkten“ Bereichen angewandt werden. Das heißt, dass der Außenbereich seine eigentliche Funktion (Freiraum und Fläche für privilegierte Vorhaben) an dieser Stelle nicht mehr erfüllen kann und nicht mehr landwirtschaftlich geprägt sein darf. Der Bereich muss also schon weiträumig bebaut sein, sodass eine „Bebauung von einigem Gewicht“ vorliegt. Der vorliegende Geltungsbereich wurde durch Baumaßnahmen schon soweit überformt, dass das eigentliche Ziel des § 35 BauGB, die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung, nicht mehr erfüllt werden kann. Es handelt sich hier um ein bebauten Gebiet im Außenbereich, welches nicht landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Durch die in der Vergangenheit unklare planungsrechtliche Situation ist es vermehrt zu unklaren Beurteilungssituationen bei Bau- und Nutzungsänderungsanträgen gekommen.

Im Bereich einer Außenbereichssatzung können bestimmte öffentliche Belange einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Hierzu zählt der Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen. Ihre Zulässigkeit lässt sich mit den Betrieben vergleichen, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären. Die gewerbliche Nutzung soll damit im Konflikt mit der Wohnnutzung nachrangig sein. Eine Außenbereichssatzung stellt das Wohnen, genau wie ein Allgemeines Wohngebiet, in den Vordergrund.

Die Betriebe, die momentan in der ehemaligen Straßenmeisterei angesiedelt sind, fallen zum großen Teil nicht unter diese Kategorie. Die Betriebshöfe des Tiefbauunternehmens und des Fuhrunternehmens weisen keine kleinteilige Struktur auf. Baustofflager, Stahlbetriebe und Steinmetzbetrieb sind typischerweise in Wohngebieten nicht zulässig.

Aus planerischer Sicht erscheint es zudem sinnvoll, auch die benachbarten Siedlungsstrukturen (siehe Übersichtsplan) in die Außenbereichssatzung zu integrieren. Es kann nicht zielführend sein, die im Antrag des o. g. Grundstückeigentümers aufgeführte Fläche isoliert zu betrachten. Die umliegenden Strukturen haben einen deutlichen städtebaulichen Bezug zum hier thematisierten Bereich, sodass auch sie in den Satzungsbereich mit aufgenommen werden.

Im Zuge der 14-tägigen Bürgerinformation ist der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 5, Flurstück 2222 auf die Verwaltung zugekommen. Das großflächige Grundstück erstreckt sich westlich entlang der Schwarzenbrinker Straße. Der nördliche Teil des Grundstückes wird durch eine Lagerhalle genutzt und lag auch schon im ursprünglichen Geltungsbereich der Satzung. Südlich an diese Lagerhalle anschließend befindet sich ein versiegelter Lagerplatz, der schon seit 1904 nachweislich an diesem Standort und derzeit mit Speditionscontainern bestellt ist. Es liegt jedoch keine offizielle Bau- und / oder Nutzungsgenehmigung hierfür vor. Ein Lagerplatz wäre im Bereich einer Außenbereichssatzung zudem nicht zulässig.

Der Eigentümer des Grundstückes wünscht sich eine sinnvolle Nach-, bzw. Weiternutzung des Grundstückes. Aus Sicht der Verwaltung macht es Sinn, den Bereich des versiegelten Lagerplatzes entlang der Schwarzenbrinker Straße in den Geltungsbereich zu integrieren, um Wohngebäude, die sich städtebaulich in die Umgebung einfügen, zuzulassen. So kann es gelingen, eine sinnvolle und nachhaltige Nachnutzung einer versiegelten, im Außenbereich liegenden Fläche zu erzielen. Dementsprechend ist der Bereich des versiegelten Lagerplatzes entlang der Schwarzenbrinker Straße in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen worden. Eine bauliche Entwicklung auf den hinteren Grundstücksbereichen ist nicht gewünscht, bzw. vorgesehen.

Eine weitere Anpassung des Geltungsbereiches ist süd-westlich der ehemaligen Straßenmeisterei erfolgt. Der ursprüngliche Geltungsbereich ragte geringfügig in das Naturschutzgebiet 2.1-4 "Hasselbach/Schwarzenbrink/Heidemoor" herein. Nach Rücksprache mit dem Kreis Lippe wurde der Geltungsbereich der Satzung so angepasst, dass er nicht mehr im Bereich des Naturschutzgebietes liegt.

Eine dritte Anpassung des Geltungsbereiches ist in einem Teilbereich entlang der Bielefelder Straße in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durchgeführt worden. Hier wurde seinerzeit zum Aufstellungsbeschluss die komplette Tiefe eines Grundstückes in den Geltungsbereich übernommen. Im Rahmen dieser Außenbereichssatzung sollen jedoch keine Baumöglichkeiten in zweiter Reihe ermöglicht werden. Um dies deutlich zu machen, wird der hintere Grundstücksbereich aus dem Geltungsbereich entfernt.

Planerische Intention der Außenbereichssatzung ist somit eine strukturelle Aufwertung und Ordnung des Gebietes sowie die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Hierbei stehen gem. der Intention einer Außenbereichssatzung die Bedürfnisse des Wohnens im Mittelpunkt. Durch die angemessene Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie den Rückbau zurzeit präsender und störender gewerblicher Bauten sollen die Wohn-

verhältnisse vor Ort verbessert werden. Über einen städtebaulichen Vertrag sollen diese Maßnahmen vor Rechtskraft der Satzung verbindlich festgehalten werden.

Mit dem Erlass dieser Außenbereichssatzung können anstehende Bau- und Nutzungsänderungsanträge 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 stattfinden wird.

## **6 Wirkung der Außenbereichssatzung**

Die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen. Eine Außenbereichssatzung hat damit eine positive, die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung. Die Satzung bezieht sich somit ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Nutzungen bleibt unberührt.

Eine Außenbereichssatzung bedarf gem. § 246 Abs. 1a BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, hier Bezirksregierung Detmold.

## **7 Voraussetzung für den Erlass der Außenbereichssatzung**

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist vor allem im Hinblick auf den planungsrechtlichen Schutz des Außenbereiches an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Entwicklung von Splittersiedlungen im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten räumlichen Bereich handelt, welcher nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Wohngebäude im Geltungsbereich können als Siedlungsansatz, bzw. als „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bezeichnet werden. Dieser Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Die Außenbereichssatzung ist also nur da zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB notwendige städtebauliche Gewicht noch nicht erreicht hat, jedoch gewisse siedlungsstrukturelle Ansätze und Merkmale vorhanden sind.

Der Außenbereich soll grundsätzlich als Produktionsraum für landwirtschaftliche Betriebe freigehalten werden. So soll auch Konflikten mit Wohnnutzungen entgegengewirkt werden. Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt im Geltungsbereich jedoch definitiv nicht vor. Die von der Satzung betroffenen Grundstücke sind allesamt nicht landwirtschaftlich genutzt. Auch in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich keine landwirtschaftliche Nutzung.

Die Satzung greift räumlich nicht über den bereits bestehenden Bebauungszusammenhang hinaus und erweitert den Siedlungsansatz somit nicht. Im Rahmen einer Außenbereichssatzung dürfen bereits vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des baulichen Zusammenhangs verdichtet werden. Zu betonen ist jedoch, dass die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB nicht dafür gedacht ist, bereits vorhandene Strukturen räumlich zu erweitern. Im Falle dieser Außenbereichssatzung wird lediglich die Umnutzung, geringfügige Erweiterung bestehender Gebäude sowie eine sinnvolle bauliche Ergänzung von Wohngebäuden auf Brachflächen und Baulücken zugelassen. Damit entspricht die Außenbereichssatzung den rechtlichen Vorgaben des BauGB.

Die mit dieser Satzung gedachte Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein möglicher Widerspruch hierzu bestünde, wenn die Satzung eine räumliche Erweiterung der Siedlungsstruktur zuließe oder aber starke Immissionen durch gewerbliche Betriebe, Verkehrsanlagen, etc. zu befürchten wären. Die Außenbereichssatzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und lässt keine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.

Die entsprechenden Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung innerhalb der im beiliegenden Übersichtsplan dargestellten Grenzen sind gegeben.

## **8 Situationsbeschreibung**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Schwarzenbrinker Straße/Bielefelder Straße“ liegt zwischen den beiden Detmolder Ortsteilen Heidenoldendorf und Pivitsheide v.H., wird jedoch dem Ortsteil Heidenoldendorf zugeordnet.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Landstraße „Bielefelder Straße“ begrenzt. Nördlich dieser Straße befindet sich großflächiger Waldbestand sowie eine Baumschule. Östlich anschließend an das Plangebiet befindet sich der dazu gehörige Betrieb. Süd-östlich und südlich befindet sich ebenfalls dichter Baumbestand. Westlich angrenzend befindet sich der Hasselbach, der auch die Grenze zwischen Heidenoldendorf und Pivitsheide V.H. bildet. Süd-westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Blindenheim.

Das Plangebiet selbst ist im Süden entlang der Schwarzenbrinker Straße durch eingeschossige Wohnhäuser, welche teilweise als Ferienhäuser genutzt werden, geprägt. Die Größe der Häuser sowie die Grundstücksfläche variieren deutlich. Alle Häuser haben ein Satteldach. Eine freie Baulücke ist entlang der Schwarzenbrinker Straße vorhanden. Im Norden an diese Häuserzeile anschließend befindet sich ein langer Gebäuderiegel, welcher gewerbliche Nutzungen beinhaltet. Die Einheiten teilen sich einen gemeinsamen Hof. Noch weiter nördlich, unmittelbar an den Hof anschließend befindet sich ein zweigeschossiges Mehrparteienhaus mit Satteldach.

Im Verlauf der Bielefelder Straße in westlicher Richtung befinden sich mehrere zweigeschossige Mehrparteienhäuser mit Satteldach. Vereinzelt sind kleinere gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Bielefelder Straße vorhanden.

Im nord-westlichen Bereich der Schwarzenbrinker Straße sind zu den nördlich angrenzenden, an der Bielefelder Straße liegenden, Wohneinheiten dazugehörige Carports. Südlich an die Carports angrenzend befindet sich ein Lagerplatz für LKW-Container sowie eine ungenutzte Grünfläche.

Der Osten des Plangebietes ist überwiegend gewerblich genutzt. Entlang der Bielefelder Straße befinden zwei zweigeschossige Mehrparteienhäuser mit Satteldach. Im südlichen Verlauf des östlichen Bereiches liegt ein großflächiger Hof, der von gewerblichen Bauten und Lagerhallen umstellt ist. Hier befinden sich unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen.

Der Siedlungsbereich ist mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikationsmedien erschlossen. Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Bielefelder Straße.

Im Geltungsbereich befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler.

## **9 Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben**

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Innerhalb der in Punkt 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 und handwerklicher Nutzungen nur nachrangig in Betracht kommt, erstreckt sich die Satzung aufgrund der Bestandssituation auch auf kleinere gewerbliche und handwerkliche Nutzungen. Dies ist städtebaulich vertretbar, da das Nebeneinander der bestehenden Wohnnutzung und kleinerer Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe seit langer Zeit existiert.

Unter kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sind nur solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären.

Da im Gebietsumgriff sehr unterschiedliche Voraussetzungen für verträgliche Bebauungen vorliegen, empfiehlt sich die Benennung von Teilflächen (hier 1 und 2) mit der entsprechenden Zuordnung der näheren Bestimmungen. Zeichnerisch sind die Teilbereiche durch die Knotenlinie aus der Planzeichenverordnung getrennt.

#### Teilfläche 1

Hier sind nur Wohngebäude und/oder kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären. Die GRZ ist mit 0,2 festgesetzt, dass der Bestand gesichert wird und neue Bauvorhaben sich homogen in den städtebaulichen Kontext einfügen können. Mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, darf die GRZ 0,4 betragen.

Mit den knapp gehaltenen Werten soll verhindert werden, dass zusätzliche Gebäude auf bereits bebauten Grundstücken errichtet werden können. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erlaubt die Festlegung der GRZ sowie der zulässigen Grundfläche geringe Erweiterungen der vorhandenen Bebauung z. B. für Wintergärten oder überdachte Terrassen.

Eine Bebauung in der „zweiten Reihe“ auf den hinteren Grundstücksteilen ist nicht erwünscht, da es nicht das städtebauliche Bild der Umgebung widerspiegelt. Um trotz des Verzichtes auf Baugrenzen sicherzustellen, dass mögliche Neubauten sich in den Kontext einfügen, wird unter den näheren Bestimmungen zudem aufgeführt, dass der Baulückenschluss nur entlang der Erschließungsstraßen zulässig ist. Dabei ist ein Abstand der Gebäude zur Erschließungsstraße von sechs bis zehn Meter einzuhalten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt Grundstücksgrenze / Straßenraum.

Der Baukörper hat sich bezüglich der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Um ein harmonisches städtebauliches Bild zu erhalten, müssen sich die Gebäudekonturen, analog zur Bewertung des § 34 BauGB, in die Umgebung einfügen.

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“).

#### Teilfläche 2

Die Teilfläche 2 ist durch kleinteilige Handwerks- und Gewerbebetriebe geprägt. Es existieren keine Wohnnutzungen. Zudem eignet sich der Teilbereich auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Nähe zu den gewerblichen und handwerklichen Nutzungen) nicht für das Wohnen. Es ist somit städtebaulich nicht sinnvoll und gewollt, im Teilbereich 2 Wohnnutzungen zu entwickeln und zu etablieren.

Aus diesem Grund sind im Teilbereich 2 nur kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Darunter sind nur solche Betriebe zu verstehen, die wegen ihrer geringen Störfaktoren gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wären.

Die GRZ wird für den Hauptbaukörper mit 0,2 festgesetzt. Mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und mit bauli-



chen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, darf die GRZ 0,6 betragen. So wird einer weiteren starken Bebauung entgegengewirkt. Jedoch besteht für die Grundstücke im Teilbereich 2 noch die Möglichkeit, kleinere Anbauten vorzunehmen, beispielsweise um die gewerblichen Räumlichkeiten für die Gewerbetreibenden zu optimieren.

Der Baukörper hat sich bezüglich der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Um ein harmonisches städtebauliches Bild zu erhalten, müssen sich die Gebäudekonturen, analog zur Bewertung des § 34 BauGB, in die Umgebung einfügen. So wird auch verhindert, dass größere Gewerbeeinheiten und/oder Handwerksbetriebe in der kleinteiligen baulichen Struktur entstehen.

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

## **10 Verkehrliche Erschließung**

### **10.1 Individualverkehr**

Die äußere Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Bielefelder Straße (L 758). Der südliche Teil des Satzungsgebietes wird über die von der Bielefelder Straße abgehende Schwarzenbrinker Straße erschlossen. Diese ist eine private Erschließungsstraße, ebenso wie die Erschließungsstraße zum Blindenheim.

### **10.2 Ruhender Verkehr**

Belange des ruhenden Verkehrs sind im öffentlichen Straßenraum, bzw. auf den privaten Grundstücken zu berücksichtigen.

### **10.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Satzungsgebiet ist vom Linienvorlauf her durch die Regionallinie 390 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt Bauhof liegt im östlichen Geltungsbereich an der Bielefelder Straße.

### **10.4 Rad- und Fußverkehr**

Separate Rad- und Fußwege sind an den privaten Straßen des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

## **11 Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser**

Das Satzungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz und an die Abwasseranlagen der Stadt Detmold im Bereich der umgebenden Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Planung ergibt sich kein erhöhter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

Es existiert keine öffentliche Regenwasser-Kanalisation. Zurzeit erfolgt die Entwässerung über die vorhandenen Straßenseitengräben, Gewässer oder Versickerung. Bei Neubauten ist die gemeinwohlverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung durch Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser sicherzustellen.

## 11.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist vorhanden.

## 11.3 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung anzufahren.

## 12 Immissionsschutz

Auf Teile des Geltungsbereiches wirken laut schalltechnischer Untersuchung, die zu dieser Satzung erarbeitet wurde, Lärmimmissionen ein. Diese werden durch den Kfz-Verkehr auf der Bielefelder Straße ausgelöst.

### 12.3 Emissionen aus Straßenverkehr

Die errechneten Immissionswerte für die vorhandene Bebauung betragen:

Außenwohnflächen:

tags:  $\leq 65$  dB(A)

Erdgeschoss und Dachgeschoss:

tags:  $\leq 71$  dB(A)

nachts:  $\leq 62$  dB(A)

Es kommt in der Bauleitplanung zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zur Anwendung.

Der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm zugrunde gelegt:

MI	tags	60 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	50 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentliche Änderung öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete genannt:

MI	tags	64 dB(A)	(06.00 - 22.00 Uhr)
	nachts	54 dB(A)	(22.00 - 06.00 Uhr)

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Gebäude zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach

oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

In der Regel orientieren sich die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und die Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV.

Die oben genannten Orientierungs-/Grenzwerte haben - für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden - keine normative Bedeutung; d.h., sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten" und die Grenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. § 1 (5-7) BauGB.

Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor.

Die Orientierungswerte DIN 18005, Beiblatt 1 und die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Mischgebiete 72/62 dB(A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Entlang der Bielefelder Straße liegen die festgestellten Beurteilungspegel tags/nachts höher als die idealtypischen MI-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005<sup>[5]</sup> bzw. die Grenzwerte für Mischgebiete der 16. BImSchV. Die Pegel liegen jedoch unterhalb der „enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle“.

Aus den dargestellten Ergebnissen ergibt sich folgende Schlussfolgerung:

Im gesamten übrigen Satzungsgebiet werden die idealtypischen MI Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN 18005 unterschritten.

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 60/50 dB(A) tags/nachts (= Mischgebietswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1<sup>[5]</sup>) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen (siehe Anlage 3.1 und 3.2).

Passiver Schallschutz wird bis hin zu Geräuschpegeln von 64/54 dB (A) tags/nachts (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV) nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt (Siehe Anlage 3.1 und 3.2).

Maßnahmen (passive):

Beim passiven Schallschutz besteht zunächst die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Ruhe-, Aufenthalts- oder Büroräume in den Gewerbegebäuden, auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen bzw. Produktions- und Lagerräume vorgesehen werden.

Innerhalb von Gebäuden gehen die Richtlinien und Verordnungen von maximalen Innenlärmpegeln von 40/30 dB(A) (tags/nachts) für Wohn- und Schlafräume sowie von maximal 45 dB(A) (tags) für Büro- und Arbeitsräumen aus; diese Werte gelten als Idealwerte. Der Einhaltung der Innengeräuschpegel in den zu schützenden Räumen kommt insofern eine besondere Bedeutung

zu. Bei höheren Geräuschpegeln müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Daher sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmmin- derung zu treffen.

Durch den Hinweis auf diese Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen Innenraum- pegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Aus diesem Grunde werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis gegen Außenlärm dienen die Lärmpegelbereiche. Anhand der Lärmpegelbereiche können bei der Gebäudeplanung in eindeutiger Weise die Schall- dämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden. Die Lärmpegelbereiche werden gemäß DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln tags ab- geleitet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109 aus den Beurteilungspegeln tags zu berechnen (bei Linienschallquellen, z. B. Straßen, zusätzlich Addition von 3 dB(A)). Die maßgeblichen Außenlärmpegel dürfen daher nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. mit den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen werden.

## **12.7 Schlussbemerkung**

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die vorgegebenen Grenzwerte für ein Mischgebiet laut 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung - in dem Satzungsgebiet 19-04 "Bielefelder Straße / Schwarzenbrinker Straße" teilweise überschritten werden. Die möglichen be- baubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind in Teilbereichen durch den Verkehrslärm von der Bielefelder Straße vorbelastet.

In der Satzung wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrich- tung der Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Satzungsgebiet.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist somit im umfassenden Maße Rechnung getragen.

Die gesamte schalltechnische Untersuchung kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingese- hen werden.

## **13 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **13.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung**

Im Satzungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Bodenbelas- tungen bekannt.

Sollten in Verbindung mit der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst hinzuzuziehen. Ein Hinweis mit den entspre- chenden Kontaktdaten ist dem Satzungstext in Punkt 5.7 beigefügt.

## 13.2 Erhalt schutzwürdiger Böden

Innerhalb des Satzungsgebietes steht der Bodentyp Gley-Podsol an. Hierbei handelt es sich um einen Sandboden mit geringem Ertrag. Durch die vorhandene Versiegelung, Verdichtung und intensiver Nutzung ist er als nicht schützenswürdig einzustufen. Der Rückbau von gewerblichen Flächen im Bereich der Schwarzenbrinker Straße und den damit verbundenen Entsiegelungen, wirkt sich positiv auf die Bodenfunktionen aus.

## 13.3 Kampfmittelbelastungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Es sind dabei keine Ergebnisse für das Satzungsgebiet eingegangen.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Erläuterungen zu dem Begriff „Aushubarbeiten mit der gebotenen (besonderen) Vorsicht ausführen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 58099 Hagen vom 29.10.2006 sind demzufolge anzuwenden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Entschärfung und Beseitigung der Kampfmittel obliegt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg. Meldungen über mögliche Kampfmittelfunde sind dem Ordnungsamt (Tel: 977-535) zu melden, außerhalb der Dienstzeiten der Polizei (Tel: 6090). Die Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes wird dann veranlasst.

## 14 Umweltbelange

Für den Erlass dieser Satzung gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Mit der Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Im Satzungsgebiet und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien, bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt.

Teile der Satzung liegen im Bereich 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. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe ist darüber hinaus geklärt, dass die Voraussetzungen für die Zulassung von Ausnahmen von der Landschaftsschutzverordnung vorliegen.

### Eingriffsregelung

Es wurde überprüft, ob die Eingriffsregelung im Rahmen der Außenbereichssatzung anzuwenden ist. Die Eingriffsregelung dient dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Der § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gibt vor, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen sind. Im § 18 Abs. 1 BNatSchG ist geregelt, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung,

Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB Eingriffe zu erwarten sind, diese auszugleichen sind.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich um eine kommunale Satzung. Sie schafft kein verbindliches Baurecht und fällt nicht unter den Begriff „Bauleitplan“. Die Außenbereichssatzung ist auch keine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, sondern eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB. Die Eingriffsregelung ist somit im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Außenbereichssatzung nicht anzuwenden.

Allerdings ist der § 18 Abs. 2 BNatSchG zu beachten. Hier ist geregelt, dass für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB die Geltung der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt bleiben. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung für konkrete Bauvorhaben jedoch anzuwenden ist. Die Genehmigung von Bauanträgen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erfolgt im Sinne des § 35 BauGB. Somit ist der Ausgleich, wie bei jeder anderen Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich zu beachten und ggf. durchzuführen. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder Zahlung von Ersatzgeld.

### Artenschutz

Die Handlungsempfehlung des Landes NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung, beinhaltet verschiedene artenschutzrechtliche Regelungen bei der baurechtlichen Zulassung. Je nach Planungsrecht ist zu überprüfen, ob die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung vorliegt. Die Durchführung einer Artenschutzprüfung ist bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung weder in der Handlungsempfehlung noch im Baugesetzbuch vorgesehen.

Allerdings ändert sich durch die Außenbereichssatzung der Status der Baugrundstücke nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt des Artenschutzes wird somit bei jedem Bauvorhaben, unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe geprüft.

## **14.1 Schutzobjekte im, bzw. in der Nähe zum Satzungsgebiet**

### Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „LSG-Suedliches Lipper Bergland mit Werrehügelland und Detmolder Huegelland sowie Bielefelder Osning mit Pivitsheider Bergen“

Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich um das Satzungsgebiet herum. Vereinzelt reichen Flächen des Landschaftsschutzgebietes in den Geltungsbereich der Satzung hinein (Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 5, Flurstücke 1612, 2222).

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst einen Teil der im ökologischen Beitrag sowie im Biotopkataster NRW enthaltenen Bereiche mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, Flächen mit Bedeutung für den Biotopverbund, wichtige unzerschnittene Lebensräume, prägende, belebende und gliedernde Elemente sowie im Gebietsentwicklungsplan genannte wichtige Erholungsbereiche. Weiterhin wurden Gebiete mit besonderer Wasserschutzfunktion, mit kleinklimatischer Bedeutung, Bodenregulationsfunktion sowie mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen.

## **14.3 Klimaschutz**

Diese Außenbereichssatzung ermöglicht einige neue Baumöglichkeiten für kleinteilige Wohnhäuser. Diese bewirken eine städtebaulich-sinnvolle Ergänzung des baulich bereits geprägten Bereiches. Hierdurch wird überwiegend keine neue Versiegelung erzielt, da die Flächen momentan

durch Gewerbehallen und die umliegenden Hofflächen versiegelt sind. Die Flächen werden entsiegelt und teilweise als Gartenfläche genutzt. Somit wird sogar eine Entsiegelung erreicht.

Mit der Außenbereichssatzung wird weiterhin eine weitere Inanspruchnahme noch nicht baulich vorgeprägter Bereiche verhindert, in dem klare Abgrenzungen für Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Die Außenbereichssatzung stellt dem Bauherren unter Einhaltung der Vorgaben frei, Bauvorhaben im Interesse der Förderung des Klimaschutzes mit energiesparenden Anlagen auszugestalten oder sonstige Maßnahmen durchzuführen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an diesen dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Bei solchen Maßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden können geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der GRZ zugelassen werden. Zudem sind auch Anlagen zur Nutzung solarer Energie an Dach- und Außenwandflächen zulässig.

#### **14.4 Waldflächen**

Süd-östlich an das Satzungsgebiet angrenzend befindet sich eine Waldfläche in privater Hand mit dichtem und teilweise hohem Baumbestand.

Mögliche Baufelder liegen mit Rücksicht auf die Lage zu dieser Waldfläche in entsprechender Entfernung. Die neuen Baumöglichkeiten befinden sich in gleicher Entfernung zu dieser Waldfläche, wie die bereits existenten Gebäude. Ein Heranrücken an die Waldfläche ist nicht vorgesehen.

#### **15 Erschließungskosten**

Da bereits bestehende bauliche Strukturen überplant werden und dafür keine neuen Erschließungen anfallen, fallen für die Stadt Detmold keine Erschließungskosten an.

#### **16 Flächenbilanz**

Plangebiet	ca. 4,7 ha	~ 100,0 %
Teilbereich 1	ca. 3,9 ha	~ 82,9 %
Teilbereich 2	ca. 0,8 ha	~ 17,1 %

#### **17 Bodenordnung**

Da bestehende Siedlungsstrukturen überplant werden, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich 6  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planungen

Detmold, November 2016