

Gemeinde Stenwede



Außenbereichssatzung "Arrenkamp"

(gemäß § 35 Abs. 6 BauGB)

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand: 02.02.2026

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**
- 2. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches**
- 3. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 3.1 Raumordnung und Landesplanung**
 - 3.2 Flächennutzungsplanung**
 - 3.3. Belange des Landschaftsschutzes**
 - 3.4 Belange des Artenschutzes**
- 4. Bestandsaufnahme**
- 5. Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB**
- 6. Inhalte und Festsetzungen**
 - 6.1 Bebauung**
 - 6.2 Erschließung**
 - 6.3 Ver- und Entsorgung**
 - 6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**
 - 6.5 Immissionssituation**
 - 6.6 Sonstiges**
- 7. Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 8. Anlagen**

1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Arrenkamper Str. 9 wurde zunächst im Jahr 1957 ein Wohnhaus errichtet. Danach sind im Lauf der Jahre weitere Gebäude für das dort ansässige Bauunternehmen hinzugekommen, sowie auch Gebäude, die der Wohnnutzung zuzurechnen sind. Zuletzt wurde in den 90er Jahren ein Teil der Gebäude des in der Zwischenzeit aufgegebenen Bauunternehmens zum Bürogebäude (Steuerberater) aus- und umgebaut.

Da mittlerweile auch das Steuerberaterbüro aufgegeben wurde, stellt sich nun die Frage, wie die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude zukünftig genutzt werden können. Die Eigentümerin würde gerne die Bestandsgebäude zu weiteren Wohnungen umnutzen.

Eine Nutzungsänderung zu weiteren Wohnungen ist aber derzeit planungsrechtlich nicht möglich, da das Grundstück im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stemwede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und somit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist.

Die angedachte Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude könnte nach Rücksprache mit der Kreisplanungsstelle ermöglicht werden, wenn für den dort vorhandenen bebauten Bereich eine Außenbereichssatzung aufgestellt wird. Darauf hat die Eigentümerin die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beantragt.

Der Rat der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Außenbereichssatzung „Arrenkamp“ aufzustellen.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich bildet sozusagen den Ortskern von Arrenkamp und umfasst Teilbereiche der Arrenkamper Straße und der Stemwederberg-Straße. Die Abgrenzung des Satzungsbereiches ist in der zeichnerischen Darstellung eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Gemeinde Stemwede im Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold formuliert, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 16.04.2024 wirksam geworden ist.

Der Satzungsbereich ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Satzungsbereich ist im FNP der Gemeinde Stemwede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Anlage 1 ist ein Auszug aus dem FNP mit der gültigen Darstellung für den Satzungsbereich beigelegt. Dort ist auch das Grundstück der Antragstellerin gekennzeichnet.

3.3. Belange des Landschaftsschutzes

Der Satzungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Belange des Landschaftsschutzes werden daher nicht berührt.

3.4 Belange des Artenschutzes

Entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010) soll bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für die Artenschutzbelange eine überschlägige Vorabschätzung des Artenschutzspektrums erfolgen. Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Für Außenbereichssatzungen gibt es in der Handlungsempfehlung keine konkreten Vorgaben, wie zu verfahren ist. Eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB begründet aber auch kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung sonstiger, nicht privilegierter Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Aus diesem Grund ist aus Sicht der Gemeinde Stewede daher auch bei einer Außenbereichssatzung eine überschlägige Vorabschätzung wie auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichend.

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes ist durch eine straßenbegleitende Bebauung mit dazwischenliegenden Baulücken geprägt. Die Freiflächen der Grundstücke sind überwiegend als Hausgärten angelegt. Es sind auch einige große Einzelbäume vorhanden. Außerdem befinden sich in den Baulücken auch kleinteilige landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen. Es ist daher anzunehmen, dass im Satzungsgebiet lediglich Ubiquisten (Tier- und Pflanzenarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln; oft auf artenarmen Flächen, die durch menschliche Nutzung geprägt sind) vorkommen, die ohne Schwierigkeiten auch in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Regelungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), wonach es verboten ist geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, nicht berührt werden.

Eine abschließende Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange muss auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Objektplanung und der damit verbundenen Auswirkungen vorgenommen werden. Da der Satzungsbereich auch weiterhin dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen ist, ist die Beteiligung der für den Artenschutz zuständigen unteren Naturschutzbehörde an jedem Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

4. Bestandsaufnahme

Der Satzungsbereich ist größtenteils bereits in einem dörflichen Charakter bebaut. Bei der straßenbegleitenden Bebauung handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die größtenteils nicht mehr bewirtschaftet werden. Lediglich einzelne Baulücken sind bisher noch unbebaut.

5. Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

In § 35 Abs. 6 BauGB sind verschiedene Voraussetzungen genannt, die für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung notwendig sind. Diese werden nachfolgend nacheinander geprüft.

Bebauter Bereich im Außenbereich:

Im Satzungsgebiet sind 10 bebaute Grundstücke vorhanden. Dort befinden sich Wohngebäude, landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie die auf dem Grundstück Arrenkamper Str. 9 vorhandenen Gebäude, die bereits unter Punkt 1 beschrieben wurden.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt:

Aus einer Bauaktenrecherche ergibt sich, dass es sich bei den Objekten Stewwederberg-Str. 8 und 10 sowie Arrenkamper Str. 3 um reine Wohngebäude handelt. Auf dem Grundstück Stewwederberg-Str. 12 sowie auf den Grundstücken Arrenkamper Str. 2, 4, 5 und 7 sind neben Wohngebäuden auch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzung/Tierhaltung auf diesen Grundstücken besteht aber nicht mehr. Auf dem Grundstück der Antragstellerin (Arrenkamper Str. 9) befinden sich keine landwirtschaftlichen Gebäude. Lediglich die auf dem Grundstück Arrenkamper Str. 6 vorhandenen Wirtschaftsgebäude werden noch landwirtschaftlich genutzt.

Insgesamt überwiegt damit die Anzahl der Wohnhäuser und nicht mehr aktiv betriebenen Hofstellen.

Wohnbebauung von einigem Gewicht:

Eine Wohnbebauung mit einem gewissen Gewicht liegt vor, wenn ein bebauter Bereich im Außenbereich nach der Zahl der Gebäude, die eine Wohnnutzung enthalten, Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Ortsteiles hat, ohne dass ein Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB entstehen müsste oder vorhanden ist. Zu einer konkreten Gebäudeanzahl, die zur Ausbildung eines gewissen Gewichts notwendig wird, macht der Gesetzgeber keine Angaben, so dass allein die tatsächlichen Gegebenheiten im Satzungsgebiet maßgebend sind. Die 10 vorhandenen Wohngebäude konzentrieren sich in einem Teilbereich der Stewwederberg-Str. und der Arrenkamper Str., wodurch ein geschlossener Eindruck entsteht.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:

Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB eignen sich besonders für Bereiche, die bereits aus unterschiedlichen Gründen in beachtlichem Umfang zersiedelt sind, weshalb der angestrebte Schutz des Außenbereiches vor eben dieser Zersiedelung bereits erheblich geschwächt ist. Der Satzungsgebiet „Arrenkamp“ bildet einen solchen Siedlungsansatz. Die Satzung ermöglicht eine maßvolle Verdichtung der bestehenden Struktur, welche sich ausschließlich innerhalb dieser vollziehen kann. Darüber hinaus ist die Erschließung des Satzungsgebietes über die vorhandenen Anlagen (Stewwederberg-Str. und Arrenkamper Str., Kanalisation, Wasser, Strom) gesichert.

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Arrenkamp“ werden insbesondere kleinere Wohnbauvorhaben und Vorhaben für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglicht, die nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern:

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Nach Einschätzung der Gemeinde Stewwede sind damit die notwendigen Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Arrenkamp“ erfüllt

6. Inhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung sonstiger, nicht privilegierter Außenbereichsvorhaben. Konkret wird in § 1 bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im FNP als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Da auf dem Grundstück Arrenkamper Str. 9 in der Vergangenheit eine gewerbliche Nutzung stattgefunden hat und dies möglicherweise auch in der Zukunft wieder in Betracht kommen könnte, wird die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden (siehe § 3). Damit sich künftige Bauvorhaben in den vorhandenen Siedlungsbereich einfügen und der dörfliche Charakter erhalten bleibt, werden max. 2 Vollgeschoss zugelassen und die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf 2 begrenzt. Ergänzend dazu wird festgelegt, dass die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten nicht für die Bestandsgebäude auf dem Grundstück Arrenkamper Str. 9 gilt. Damit wird die von der Antragstellerin gewünschte Umnutzung der vorhandenen Gebäude zu mehr als 2 Wohnungen sichergestellt.

Darüber hinaus wird ein Mindestmaß an Gestaltungsvorschriften nach § 86 BauO NRW in die Satzung aufgenommen, damit sich Bauvorhaben auch gestalterisch in die vorhandene Bebauung einfügen (siehe § 4). Es werden Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18-48° zugelassen. Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports) werden auch mit Flachdach zugelassen. Für Nichtwohngebäude werden auch abweichende Dachformen zugelassen, damit Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht zu stark eingeschränkt werden.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung aller im Satzungsbereich gelegenen Grundstücke ist über die Stenwederberg-Str. und die Arrenkamper Str. gesichert. Eine wesentliche Zunahme von Verkehr ist aufgrund der geringen Anzahl der durch die Satzung ermöglichten zusätzlichen Bebauung nicht zu erwarten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Wasser und Strom ist durch vorhandene Anlagen ausreichend sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation (Druckentwässerung) ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke wird bereits jetzt vor Ort versickert bzw. verrieselt, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Das Niederschlagswasser der bisher noch unbebauten Grundstücke ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist dem Kreis Minden-Lübbecke im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragsteller nachzuweisen. Für

die gezielte Versickerung/Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Satzungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler sind im Satzungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen ist jedoch zu beachten:

„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 Gemeinde Stemwede als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24 A, 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 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem die 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 Abs. 4 DSchG NRW).“

6.5 Immissionssituation

Auf den Satzungsbereich wirken Geruchsimmissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld ein. Somit ist auch zu ungünstigen Zeiten mit landwirtschaftlichen Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Dabei wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Geruchsimmissionen insgesamt zumutbar sind und nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen führen. Gleiches gilt für zeitweise mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht immer vermeidbar sind. Diese Gegebenheiten sind in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, an denen auch die Landwirtschaftskammer zu beteiligen ist, zu berücksichtigen. Ein Geruchsgutachten wird im Rahmen des Satzungsverfahrens nicht erstellt. Es wird daher bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Grenzwerte für eine Geruchsbelastung eventuell nicht eingehalten werden können.

Darüber hinaus wirken auch durch den Straßenverkehr aus dem Umfeld Geräuschimmissionen auf den Satzungsbereich ein. Auch diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden Grenzwerte der TA Lärm hingewiesen. Danach gelten für den Außenbereich die gleichen Werte wie für Dorf- und Mischgebiete (60 dB(A) tagsüber bzw. 45dB(A) nachts).

6.6 Sonstiges

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW), insbesondere die Abstandsvorschriften, wird besonders hingewiesen. Gemäß §§ 41-43 NachbG NRW beträgt der einzuhaltende Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen bei Einfriedungen 0,5 m, bei Anpflanzungen je nach Art und Höhe zwischen 1 m und 6 m.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben in diesem Fall unberührt, da mit der Außenbereichssatzung keine unmittelbaren Baumöglichkeiten geschaffen werden. Diese richten sich auch im Satzungsgebiet weiterhin nach § 35 BauGB. Das Errichten baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist daher auf der Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten und abzuhandeln.

8. Anlagen

- 1. Auszug aus dem FNP

FNP-Auszug Arrenkamp

