

Gemeinde Stewwede



Außenbereichssatzung "Auf den Eckern"

(gemäß § 35 Abs. 6 BauGB)

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand: 22.04.2026

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

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Dielingen, Flur 2, Flurstück 76 und 79, beabsichtigt auf seinen Grundstücken zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Eine Bebauung der an der Straße Auf den Eckern gelegenen Grundstücke ist derzeit planungsrechtlich nicht möglich, da sie im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stemwede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und somit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind.

Eine Bebauung könnte nach Rücksprache mit der Kreisplanungsstelle ermöglicht werden, wenn für den dort vorhandenen u. a. auch mit Mehrfamilienhäusern bebauten Bereich eine Außenbereichssatzung aufgestellt wird. Darauf hat der Eigentümer die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beantragt.

Der Rat der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 12.03.2026 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Außenbereichssatzung „Auf den Eckern“ aufzustellen.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich liegt westlich des Siedlungsbereiches von Dielingen und umfasst einen Teilbereich der Straße Körperweg sowie die Straße Auf den Eckern. 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 beigefügt. Dort sind auch die Grundstücke des Antragstellers 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.

Das Satzungsgebiet ist bis auf die Flurstücke 76 und 79 vollständig mit Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser) bebaut. Diese un bebauten Grundstücke werden bisher als Grünfläche genutzt. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind überwiegend als Hausgärten angelegt. Es sind auch einige große Einzelbäume vorhanden. 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 Satzungsgebiet 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 Satzungsgebiet ist größtenteils bereits mit Mehrfamilienhäusern sowie auch Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Es handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude, die überwiegend zweigeschossig sind. Lediglich die Flurstücke 76 und 79 sind bisher noch un bebaut.

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 8 bebaute Grundstücke vorhanden. Dort befinden sich ausschließlich Wohngebäude.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt:

Aus einer Bauaktenrecherche ergibt sich, dass es sich bei allen Objekten um reine Wohngebäude handelt. Landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Gebäude sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden

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 8 vorhandenen Wohngebäude konzentrieren sich in einem Bereich von rund 10.000 m² Größe, 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 „Auf den Eckern“ 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 (Straßen Körperweg und Auf den Eckern, Kanalisation, Wasser, Strom) gesichert.

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Auf den Eckern“ werden insbesondere Wohnbauvorhaben 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 Sternwede sind damit die notwendigen Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Auf den Eckern“ 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.

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 Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 begrenzt. Damit wird die vom Antragsteller gewünschte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht und gleichzeitig auf ein vertretbares Maß begrenzt.

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.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung aller im Satzungsbereich gelegenen Grundstücke ist über den Körperweg und die Straße Auf den Eckern 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 (Mischwasserkanal im Körperweg und Schmutzwasserkanal in der Straße Auf den Eckern) ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke wird über den vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt (Bereich Körperweg) bzw. vor Ort versickert bzw. verrieselt (Bereich Auf den Eckern), da kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Das Niederschlagswasser der bisher noch unbebauten Grundstücke an der Straße Auf den Eckern ist ebenfalls 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 Immissionsituation

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 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 Satzungsbereich 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 Dielingen

