

Gemeinde Stemwede



Außenbereichssatzung "Alte Schule Haldem"

(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

Auf dem Grundstück Bohmter Str. 25 (Gemarkung Haldem, Flur 5, Flurstück 271) befindet sich die alte Schule von Haldem. Die Eigentümerin hat das Grundstück im letzten Jahr geerbt. Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren von der Westfälischen Klinik Schloß Haldem als Außenstelle genutzt. Damals diente das Objekt den Patienten der Klinik für die Durchführung der Beschäftigungstherapie sowie als Lager. Nachdem die Klinik das Gebäude nicht mehr benötigte, wurde es verkauft und als Wohngebäude genutzt. Der baurechtliche Status hat sich allerdings nach der Nutzungsaufgabe durch die Klinik nicht geändert, so dass dort bis heute keine Wohnräume genehmigt sind.

Für die neue Eigentümerin stellt sich nun die Frage, wie das Gebäude der ehemaligen Schule zukünftig genutzt werden kann. Sie würde das Gebäude gerne mit der Option verkaufen, dass es auch zum Wohnen genutzt werden kann. Aufgrund der Größe des Objektes würde sich dabei auch die Umnutzung zu einem Mehrfamilienwohnhaus anbieten.

Eine Nutzungsänderung zu einem Wohnhaus 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 sind.

Die angedachte Nutzungsänderung zu Wohnen 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 12.03.2026 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Außenbereichssatzung „Alte Schule Haldem“ aufzustellen. Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich bei der alten Schule um ein gemeindepolitisch historisches und ortsbildprägendes Gebäude handelt, für deren zukünftige Nutzung mit der Satzung eine Perspektive geschaffen wird.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich liegt südlich des Siedlungsbereiches von Haldem und umfasst einen Teilbereich der Bohmter 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 beigefügt. 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 Stemwede 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. Diese Baulücken 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 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 mit Wohngebäuden sowie dem Gebäude der ehemaligen Schule Haldem bebaut. Es handelt es sich ausschließlich um eingeschossige Gebäude. 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 6 bebaute Grundstücke vorhanden. Dort befinden sich Wohngebäude sowie das Gebäude der ehemaligen Schule Haldem.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt:

Aus einer Bauaktenrecherche ergibt sich, dass es sich bei allen Objekten bis auf die ehemalige Schule Haldem 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 5 vorhandenen Wohngebäude konzentrieren sich in einem Teilbereich der Bohmter Straße, 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 „Alte Schule Haldem“ 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 (Bohmter Straße, Kanalisation, Wasser, Strom) gesichert.

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Alte Schule Haldem“ 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 Stemwede sind damit die notwendigen Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Alte Schule Haldem“ 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 Bohmter Str. 25 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, wird max. 1 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 das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Bohmter Str. 25 gilt. Damit wird die von der Antragstellerin angedachte Umnutzung des vorhandenen Gebäudes 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.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung aller im Satzungsbereich gelegenen Grundstücke ist über die Bohmter Straße (K 76) sowie eine davon in östliche Richtung abzweigende Gemeindestraße 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) ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke wird über den vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt. 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 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 Haldem

