



**STADT  
PREUSSISCH  
OLDENDORF**

**KREIS MINDEN-LÜBBECKE**

**Außenbereichssatzung  
„Bergstraße (K79)/ Kalkofenstraße“  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

## **Begründung**

**gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

**(Verfahren nach § 13 BauGB)**

**Ausfertigung zum  
Satzungsbeschluss**

Projektnummer: 220260

Datum: 2020-11-26

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	2
2	Geltungsbereich.....	2
3	Rechtsgrundlagen.....	2
4	Verfahren / Abwägung .....	3
5	Flächennutzungsplan .....	4
6	Bestandssituation.....	4
7	Auswirkungen der Satzung .....	4
8	Inhalte der Satzung.....	5
9	Erschließung.....	5
10	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	6
11	Abschließende Erläuterungen und Hinweise .....	6
11.1	Altlasten .....	6
11.2	Denkmalschutz.....	6
11.3	Wasserschutzgebiet.....	7
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	7

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2020-11-26  
Proj. Nr. 220260

Dipl.-Ing. Moritz Richling  
B.A. Jan Philipp Seitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## **1 Planungsanlass / Allgemeines**

Die Stadt Preußisch Oldendorf hat sich im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens dazu entschlossen, dem Antrag eines bestehenden Gewerbebetriebs auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den bestehenden Wohnsiedlungsansatz im Bereich „Bergstraße (K79)/Kalkofenstraße“ zu entsprechen.

Der vorhandene Gewerbebetrieb soll generationenbedingt am bestehenden Standort weitergeführt werden; eine Betriebsverlagerung ist aufgrund der getätigten Investitionen nicht möglich. Die konkreten Planungen des Betriebs zur gewerblichen Nutzung einer bestehenden Halle, die als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich genehmigt worden ist, sowie zur Errichtung eines zusätzlichen Betriebsleiterwohnhaus sind derzeit im Außenbereich bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

## **2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Börninghausen, Flur 14 und umfasst die Flurstücke 140/33, 144/2, 276, 286 sowie teilweise die Flurstücke 149/31, 150/32, 182/96, 207/4, 208/8, 210/17, 212/28, 288 und 292.

## **3 Rechtsgrundlagen**

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist das Bauen im Außenbereich nur sehr eingeschränkt möglich. Grundsätzlich ist der Außenbereich, abgesehen von privilegierten Bauvorhaben nach § 35 Abs.1 BauGB, von jeder zusätzlichen Bebauung freizuhalten. Sonstige Vorhaben, wie zum Beispiel Wohngebäude, können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 BauGB bereits vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht; für sonstigen Vorhaben mit Bezug zu bestehenden baulichen Anlagen gelten nach § 35 Abs. 4 BauGB abweichende Regelungen. Der Gesetzgeber eröffnet auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB allerdings die Möglichkeit des Erlasses einer sogenannten Außenbereichssatzung als Instrument für eine Erleichterung der Zulässigkeit von sonstigen, nicht privilegierten Außenbereichsvorhaben in einem abgegrenzten Geltungsbereich:

Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, kann durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben ausgeweitet werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Eine Außenbereichssatzung darf einzelne Baulücken umfassen; die Einbeziehung unbebauter Flächen am Siedlungsrand ist allerdings nicht zulässig.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Die Stadt Preußisch Oldendorf sieht die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den hier anstehenden Satzungsbereich als erfüllt an, und macht daher von dem gesetzlich verankerten Instrumentarium durch die Aufstellung dieser Satzung Gebrauch.

#### **4 Verfahren / Abwägung**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 09.06.2020 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Bergstraße (K79)/ Kalkofenstraße“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Preußisch Oldendorf machte hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel dazu wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von Seiten der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung vorgetragen worden.

Zur Klarstellung wurde der Anregung des Kreises Minden-Lübbecke zur engeren Abgrenzung der Satzung an die vorhandene Bebauung gefolgt, um nicht unnötig Außenbereichsflächen einzubeziehen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf am ..... den Satzungsbeschluss gefasst.

## 5 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Preußisch Oldendorf als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (= bauplanungsrechtlicher Außenbereich). Nördlich an das Plangebiet schließt Landschaftsschutzgebiet „Wiehengebirge, Wesergebirge“ an.

## 6 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst einen Siedlungsansatz an der „Bergstraße“ (K79) und der „Kalkofenstraße“ mit zehn Baugrundstücken. Die Baugrundstücke werden überwiegend wohnbaulich genutzt; daneben befinden sich ein kleinerer Gewerbebetrieb sowie Wohnen mit Pferde-/Ziegenhaltung und zwei landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb im Plangebiet. Die Gebäude sind in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und mit geneigten Dächern errichtet.

Insofern liegt hier ein *„bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“* vor; die Untergrenze für einen siedlungsstrukturellen Ansatz liegt bei etwa 5 -7 Wohngebäuden. Das notwendige Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ist noch nicht erreicht.

## 7 Auswirkungen der Satzung

Die Satzung dient einer räumlich eng begrenzten Eigenentwicklung eines bestehenden Wohnsiedlungsansatzes, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Entstehung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB wird durch die Umgrenzung des Satzungsgebiets nicht ausgelöst.

Die Flächen innerhalb der Satzung bleiben weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden keine unmittelbaren Baurechte auf den Grundstücken geschaffen.

Die Satzung „begünstigt“ allerdings Wohnbauvorhaben und Vorhaben, die kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen, und erleichtern damit ihre Zulassungsfähigkeit. Denn ihnen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen oder dass es dem öffentlichen Belang *„Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“* entgegenstehen.

Alle weiteren öffentlichen Belange des § 35 BauGB sind im bauordnungsrechtlichen Einzel-Genehmigungsverfahren zu prüfen und können dem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu zählen u.a.: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

## **8 Inhalte der Satzung**

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Außenbereichssatzung „Bergstraße (K79)/ Kalkofenstraße“ sind Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben künftig zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Errichtung von Neubauten in der 2. Baureihe (Hinterliegerbebauung), von der erschließenden Straße aus gesehen, ist unzulässig. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch diese Regelungen ist sichergestellt, dass keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte ausgelöst werden und die künftige Entwicklung im Einklang mit dem bestehenden Bebauungsansatz und ihrem charakteristischen Erscheinungsbild steht.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt, um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden.

Damit die Wohnruhe nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird, sind kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe nur dann zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

## **9 Erschließung**

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind über die vorhandenen Straßen „Bergstraße“ (K79) und „Kalkofenstraße“ verkehrlich erschlossen. Der gewerbliche Verkehr des kleineren Gewerbebetriebs an der „Kalkofenstraße“ kann auf dem Baugrundstück wenden. Der Antragsteller gibt an, dass sein Betrieb auf absehbare Zeit im Nebenerwerb geführt werden soll. Dahingehend sei auch nicht mit einer wesentlichen Zunahme der gewerblichen Zulieferverkehre zu rechnen.

Zur Absicherung einer doch möglichen Verkehrszunahme erklärt sich der Antragsteller allerdings bereit, eine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Gemarkung Harlinghausen Flur 8, Flurstück 786 vorzulegen, in dem nördlich der „Kalkofenstraße“ eine Straßenaufweitung für Wendeverkehre ermöglicht werden könnte. Weitere Auflagen der gesicherten Erschließung sind im Laufe des Verfahrens festzulegen und vor Satzungsbeschluss vertraglich zu vereinbaren.

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Ein Anschluss an diese Netze ist möglich und vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser kann auf den Grundstücken versickert werden. Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet.

## **10 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Bergstraße (K79)/ Kalkofenstraße“ folgt dem Grundsatz gem. § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, da vorhandene Erschließungseinrichtungen genutzt werden und im Zuge der Nachverdichtung die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Mit der Außenbereichssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Satzungsgebiet und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Es wird nicht davon ausgegangen, dass dieses durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung beeinträchtigt wird.

Die Zulassung von Vorhaben erfolgt weiterhin auf Grundlage des § 35 BauGB: Die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dar. Aus diesem Grunde werden naturschutzrechtlich relevante Eingriffe und artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zuge des Vorhabengenehmigungsverfahrens geprüft. Ggf. ist ein vorhabenbezogener Ausgleich zu erbringen oder erforderliche Vermeidungsmaßnahmen nachzuweisen. Deshalb sind bei der Planung von Vorhaben im Außenbereich Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z. B. durch eine konsequent flächensparende Bauweise und die Erhaltung bestehender Gehölze.

## **11 Abschließende Erläuterungen und Hinweise**

### **11.1 Altlasten**

Nach Kenntnisstand der Stadt Preußisch Oldendorf befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näheren Umgebung Altstandorte oder Altablagerungen.

### **11.2 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

### **Archäologische / Paläontologische Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

### **11.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt zukünftig in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Preußisch-Oldendorf-Börninghausen“, das derzeit durch die untere Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke aufgestellt wird. Der Kreis Minden-Lübbecke ist auch zukünftig für das Schutzgebiet zuständig.

## **12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Diese Außenbereichssatzung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Preußisch Oldendorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-11-26

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

Diese Begründung zur Außenbereichssatzung „Bergstraße (K79)/ Kalkofenstraße“ hat dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Preußisch Oldendorf,

.....  
Bürgermeister