Stadt Rahden

# Satzung

## der Stadt Rahden über die Grenzen für den bebauten Bereich „Lemförder Straße“ (Ortschaft Kleinendorf) im Außenbereich gemäß § 35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung)

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 270) – in der jeweils geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Rahden in seiner Sitzung am 22.09.2016 folgende Satzung beschlossen:

### § 1
### Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Lemförder Straße“ liegt in der Ortschaft Kleinendorf und umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Kleinendorf:
Flurstück 24 (teilweise = tlw.), 31 (tlw.), 39, 41, 42, 43, 44, 99 (tlw.), 133 (tlw.), 310 (tlw.), 332 (tlw.), 333 (tlw.) und 334 (tlw.)

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der beigefügten Planzeichnung schwarz umrandet. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

### § 2
### Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ansonsten bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) und (4) BauGB unberührt.
Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 35 (6) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sind hier erfüllt.

### § 3
### Zusätzliche Bestimmungen gem. § 35 (6), Satz 3 BauGB

Als Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung ist ein Feuerwehrgerätehaus als sonstige Einrichtung auf dem Grundstück Gemarkung Kleinendorf Flur 1 Flurstück 39 zulässig.

### § 4
### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise

**a) Immissionsschutz**
Soweit aufgrund gesetzlicher Bestimmungen und Richtlinien Nachweise zum Immissionsschutz zu führen sind, sind diese mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Anforderungen sind gesondert im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und ihre Einhaltung ist nachzuweisen.

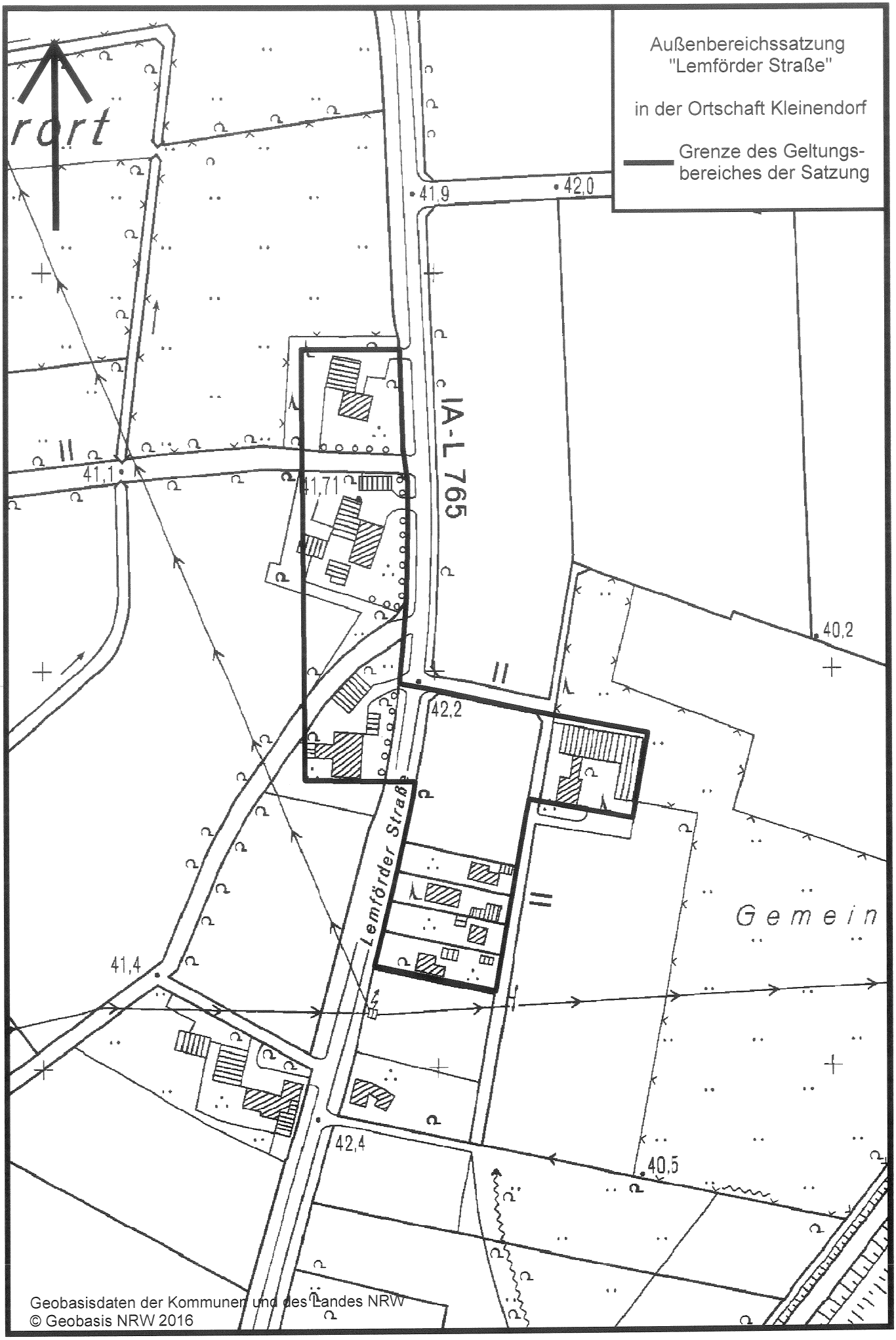
**b) Landschaftsschutz**
Die Satzung liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, das durch die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Landkreis Lübbecke von 13.12.1965 besonders geschützt ist.

**c) Artenschutz**
Die Anforderungen zum Artenschutz sind im baurechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren abzuarbeiten, da mit einer Außenbereichssatzung kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird.

**d) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
Die Errichtung von baulichen Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz dar. Die Bewertung des Eingriffs und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorhabenbezogen abzuarbeiten und nachzuweisen.

**e) Oberflächenentwässerung – Ver- und Entsorgung**
Die Nachweise einer ordnungsgemäßen Ableitung/Versickerung des Oberflächenwassers sowie einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
Die Erschließung mit den übrigen Versorgungsmedien wie Energie und Trinkwasser sind ebenfalls eigenverantwortlich vom Bauherrn mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die beschlossene Satzung, bestehend aus dem Satzungstext und der Planzeichnung als Abgrenzung des Geltungsbereiches, liegt vom Tage der Veröffentlichung an bei der Stadtverwaltung Rahden, Bauamt, Zimmer Nr. 1108, Lange Str. 9, 32369 Rahden, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Über den Inhalt der Satzung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.


Außenbereichssatzung
"Lemförder Straße"
in der Ortschaft Kleinendorf
Grenze des Geltungs-
bereiches der Satzung
rort
41,9
42,0
IA-L 765
41,1
41,71
40,2
42,2
Lemförder Straß
Gemein
41,4
42,4
40,5
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2016

**VERFAHRENSVERMERKE**
**(Vereinfachtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB)**

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Lemförder Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rahden, den 11.10.2016

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/in

## 2. Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 dem Entwurf der Außenbereichssatzung „Lemförder Straße“ und dem Erläuterungstext zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Rahden, den 11.10.2016

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/in

## 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung und des Erläuterungstextes haben vom 06.06.2016 bis einschließlich 06.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die von der Satzung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.

Rahden, den 11.10.2016

STADT RAHDEN
Kreis Minden - Lübbecke

Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
(Drunagel)

## 4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rahden hat diese Satzung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am 22.09.2016 (gemäß § 10 BauGB) beschlossen.

Rahden, den 11.10.2016

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/~~in~~

**4. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25. Okt. 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Rahden, den 26. Okt. 2016

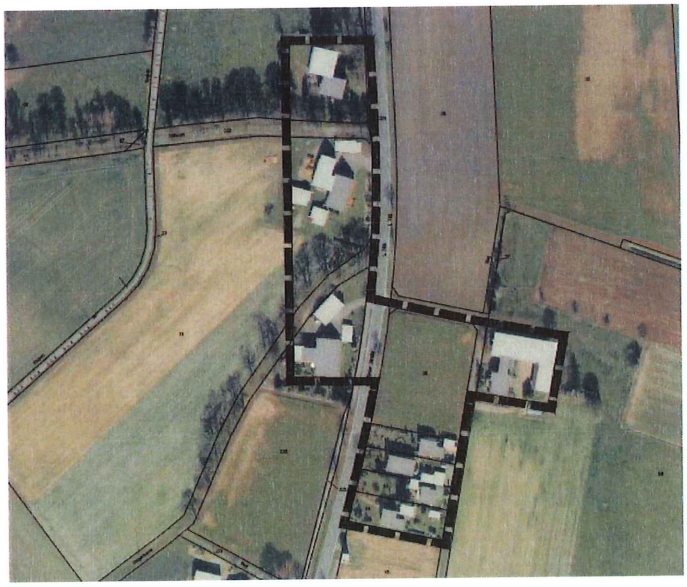
STADT RAHDEN
Kreis Minden - Lübbecke

Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
(Drunagel)

**STADT RAHDEN**
KREIS Minden-Lübbecke

# Außenbereichssatzung „Lemförder Straße - Kleinendorf“



## Erläuterungstext

(Verfahren gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

**URSCHRIFT**

Projektnummer: 216167
Datum: 2016-09-22

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS


1 Planungsanlass ..... 1

2 Geltungsbereich ..... 2

3 Rechtliche Einordnung – gesetzliche Grundlagen ..... 2

4 Verfahren / Abwägung ..... 4

5 Planungsgrundlagen und Nutzungsbestand ..... 5

6 Künftiger Entwicklungsrahmen – städtebauliche Einordnung ..... 7

7 Zulässigkeitsbestimmungen ..... 7

8 Erschließung ..... 8

9 Immissionsschutz ..... 9

10 Umwelt- Landschafts- und Artenschutz ..... 10

11 Sonstige Belange ..... 10

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk ..... 11


**Anlagen:**

- Satzungstext
- Abgrenzung Satzung

**Planunterlagen: Quelle:**
**GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke – Kataster- und Vermessungsamt**
**Luftbilder: Stadt Rahden/ Abteilung 7 der Bezirksregierung Köln (ehemaliges Landesvermessungsamt NRW)**

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, 2016-09-22

Proj.-Nr.: 216167


**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
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

# 1 Planungsanlass

In seiner Sitzung am 17.03.2016 hatte der Rat der Stadt Rahden beschlossen, dass das geplante Feuerwehrgerätehaus für die Löschgruppen Varl und Sielhorst auf dem Grundstück Gemarkung Kleinendorf Flur 1 Flurstück 39 errichtet werden soll. Die Verwaltung ist beauftragt worden, für dieses Grundstück Baurecht zu schaffen.

Dieses Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich, wobei hier mehrere Gebäude einen kleineren Siedlungsansatz bilden (siehe nachfolgende Nutzungskarte).

Der wirksame Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Ein Bebauungsplan demgemäß besteht nicht.
Die Stadt Rahden hat mehrere Optionen geprüft, wie hier Baurecht geschaffen werden kann, aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen, der städtebaulichen Situation sowie der Vorgaben des Regionalplans kommt an dieser Stelle Bauleitplanung nicht in Betracht.

Um hier Baurecht zu schaffen, besteht nach dem BauGB die Möglichkeit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Nach Abstimmung mit dem Kreis Minden-Lübbecke sind hier die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung an dieser Stelle aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung gegeben. Das geplante Feuerwehrgerätehaus würde in Abstimmung mit dem Kreisbauamt als Genehmigungsbehörde als „Sonstige Einrichtung“ im Bereich dieser Satzung zulässig sein können.

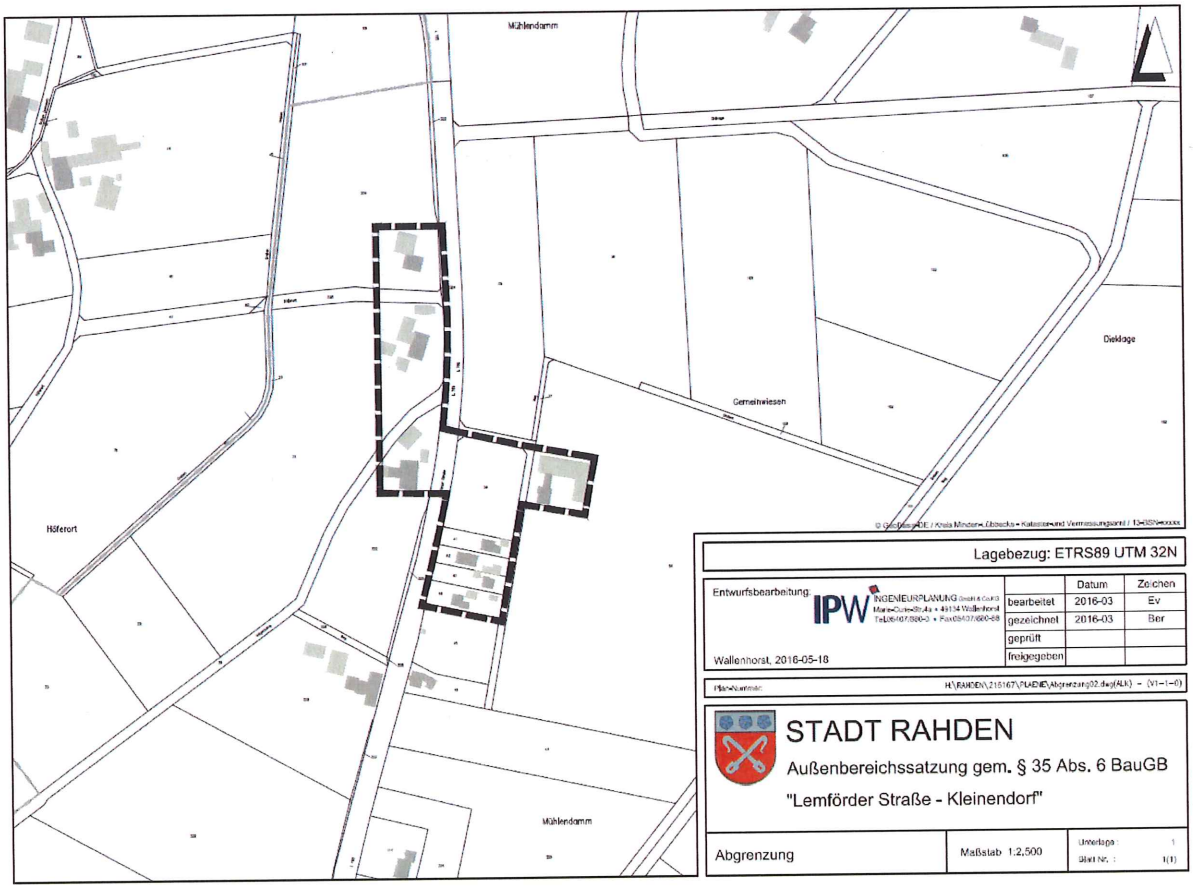
Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, die Grenzen dieses Bereiches durch eine Satzung (sog. Außenbereichssatzung) festlegen. Sinn und Zweck dieser Satzung ist es, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Diese Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Der Bereich an der Lemförder Straße, von Lemförder Straße 61 bis 70, der von der geplanten Satzung erfasst wird, besitzt aufgrund der vorhanden Wohnbebauung die entsprechenden Voraussetzungen im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB.

Gem. § 35 Abs.6 BauGB sind bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats erfolgen. Parallel werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

## 2 Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Lemförder Straße“ liegt in der Ortschaft Kleinendorf und umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Kleinendorf:
Flurstück 24 (teilweise = tlw.), 31 (tlw.), 39, 41, 42, 43, 44, 99 (tlw.), 133 (tlw.), 310 (tlw.), 332 (tlw.), 333 (tlw.) und 334 (tlw.)
Der Geltungsbereich der Satzung ist in der nachfolgenden Planzeichnung schwarz umrandet.




Maßgebend ist die Abgrenzung der Außenbereichssatzung durch den Geltungsbereich im anliegenden Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

## 3 Rechtliche Einordnung – gesetzliche Grundlagen

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.
Der Gesetzgeber eröffnet auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB allerdings die Möglichkeit des Erlasses einer Außenbereichssatzung als Instrument für eine Erleichterung der Zulässigkeit von sonstigen, nicht privilegierten Außen-bereichsvorhaben 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 die Stadt durch Satzung bestimmen, 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 erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

2. 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

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB Schutzgüter bestehen.

Die Stadt Rahden sieht die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den o.g. abgegrenzten Satzungsbereich als erfüllt an, und macht daher von dem gesetzlich verankerten Instrumentarium durch die Aufstellung dieser Satzung Gebrauch.

Die Außenbereichssatzung soll nicht zur Entstehung eines neuen Wohn- und Siedlungsgebietes inmitten des Außenbereichs führen, der keinen räumlichen Bezug oder funktionalen Zusammenhang zur besiedelten Ortslage oder Siedlungsteilen aufweist. Sie dient vielmehr einer räumlich eng begrenzten Eigenentwicklung eines bebauten Wohnsiedlungsbereichs im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Flächen innerhalb der Abgrenzung einer Außenbereichssatzung bleiben weiterhin dem Außenbereich zugeordnet, in dem sonstige Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Im Gegensatz zur Beurteilung eines Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB, kann aber dem Vorhaben im verbindlich festgelegten Gebiet der Außenbereichssatzung nicht entgegen gehalten werden, dass es im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans steht oder dass es dem öffentlichen Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung" entgegensteht. Die Satzung „begünstigt“ Wohnbauvorhaben und Vorhaben, die kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen und erleichtern damit ihre Zulassungsfähigkeit.

Ansonsten müssen alle weiteren öffentlichen Belange des § 35 BauGB im Einzel-Genehmigungsverfahren geprüft werden 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.

Zusammenfassend werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine unmittelbaren Baurechte auf den Grundstücken geschaffen. Sie erleichtert lediglich die Genehmigungsfähigkeit insbesondere von Wohnbauvorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen gegenüber dem weiteren Außenbereich der Stadt Rahden.

Mit der Aufstellung der Satzung soll die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungszusammenhangs hier abschließend geregelt werden. Sie trägt dem Vorrang der Schließung von Baulücken in Bereichen, welche bereits durch Wohnbebauung in Anspruch genommen sind, vor der Entwicklung neuer Baugebiete Rechnung und trägt dazu bei, dass vorhandene Infrastruktureinrichtungen langfristig wirtschaftlich genutzt werden können.

Gleichwohl sollen ihre Regelungen dafür Sorge tragen, dass die künftige Entwicklung im Einklang mit dem vorhandenen aufgelockerten Bebauungsansatz im Außenbereich und ihrem charakteristischen Erscheinungsbild steht. Die Bestimmungen der Außenbereichssatzung erfüllen daher die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## 4 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat am 12.05.2016 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Lemförder Straße - Kleinendorf“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind erfüllt: Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da hier mehrere Gebäude einen kleineren Siedlungsansatz bilden. Mit der Außenbereichssatzung wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 $m^2$ festgesetzt. Durch die Außenbereichssatzung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Die Satzung wird gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Vielzahl an Betroffenen und Anliegern macht die Stadt Rahden hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 06.06.2016 bis einschließlich 06.07.2016 öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2016 Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundlegenden Einwände gegen die Planung vorgetragen; die Hinweise werden beachtet.

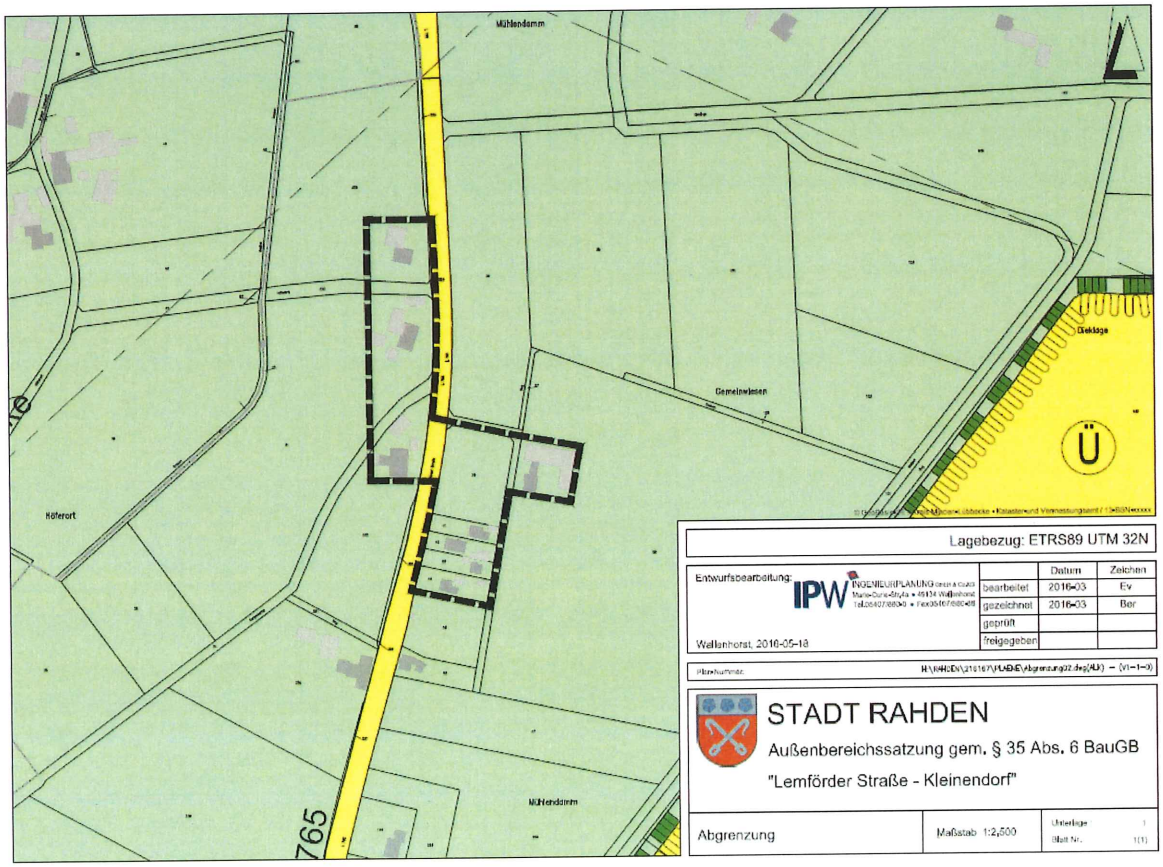
Von einem Anwohner wurde angeregt, dass Satzungsgebiet in südlicher Richtung zu erweitern, um die Möglichkeit einer weiteren Bebauung zu erhalten. Aus Sicht der Stadt Rahden besteht für diese angeregte Erweiterung der Satzung kein Spielraum, da die beiden genannten Flurstücke nicht an das nunmehr vorgesehene Satzungsgebiet angrenzen; es kann hier auch wegen der angrenzenden Einzelbebauung sowie der Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden nicht von „einer vorhandenen Wohnbebauung von einigem Gewicht“ gesprochen werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Rahden die Außenbereichssatzung „Lemförder Straße - Kleinendorf“ am 22.09.2016 beschlossen.

## 5 Planungsgrundlagen und Nutzungsbestand

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist hier Fläche für die Landwirtschaft dargestellt:




***Flächennutzungsplan***

**Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, das durch die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Landkreis Lübbecke von 13.12.1965 besonders geschützt ist.

**Bestandssituation**

Innerhalb des vorgesehenen Satzungsgebietes befinden sich derzeit rd. 8 Wohngebäude, zudem Nebengebäude bzw. noch landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die bestehenden Baulücken und somit für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden als Grünland, Ackerfläche oder aber gärtnerisch genutzt.

Im Grundsatz sind noch 2 oder 3 Baulücken vorhanden, von denen eine für die Errichtung des geplanten Feuerwehrgerätehauses als sonstige Nutzung innerhalb des Satzungsgebietes genutzt werden soll.



***Luftbild***

## 6 Künftiger Entwicklungsrahmen – städtebauliche Einordnung

Auf der Grundlage der Außenbereichssatzung „Lemförder Straße - Kleinendorf“ sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Bebauung zugelassen werden können. Im Geltungsbereich gilt eine erleichterte Zulassungsfähigkeit von Vorhaben, die dem Wohnen dienen sowie von Vorhaben, welche kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen und sonstigen Vorhaben wie hier der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses, soweit sie das vorhandene Wohnen nicht stören.
Diese Nutzungen sind als Rechtsfolge der Außenbereichssatzung im Satzungsbereich „begünstigt“, wie im weiteren Außenbereich die Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Durch die in der Satzung festgelegten Zulässigkeitsbestimmungen wird eine unangemessene Verdichtung und Ausdehnung in den Außenbereich eingeschränkt.

Der Geltungsbereich der Satzung wurde so abgegrenzt, dass er im Wesentlichen den relativ dicht bebauten und von Wohnnutzung geprägten Bebauungszusammenhang beidseits der Lemförder Straße aufnimmt. Die Stadt Rahden geht mit dieser Abgrenzung davon aus, dass die hier gewählte Abgrenzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Abgrenzung beschränkt sich auf das Eigenentwicklungspotential des bestehenden Siedlungsansatzes.
Innerhalb des Abgrenzungsraumes befinden sich derzeit 8 Wohngebäude. Der Bereich kann als Siedlungsansatz bzw. als "bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht" bezeichnet werden. „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem "Ortsteil" im Sinne des § 34 BauGB.

Die Außenbereichssatzung ist demnach dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat. Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen (bei etwa 5 -7 Wohngebäuden). Die Wohnbebauung muss im Hinblick auf den Siedlungsansatz städtebaulich relevante Gesichtspunkte berühren, insbesondere müssen sich die durch die Außenbereichssatzung begünstigten "Lückenfüllungs-Vorhaben" in den bebauten Bereich einfügen.

Nach Auffassung der Stadt ist das hier definierte Satzungsgebiet mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Satzung rundet die bestehende Wohnbebauung im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen ab und ermöglicht somit noch die Schließung von Lücken.

Das ungewollte Entstehen eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die Umgrenzung des Satzungsgebietes nicht ausgelöst. Durch die in der Satzung festgelegten Zulässigkeitsbestimmungen wird sichergestellt, dass hinzutretende Vorhaben sich in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte ausgelöst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird somit gesichert.

## 7 Zulässigkeitsbestimmungen

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden.

Folgende Regelungen sind aufgenommen:

§ 2 Rechtsfolgen
Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ansonsten bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (2) und (4) BauGB unberührt.
Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 35 (6) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sind hier erfüllt.

§ 3 Zusätzliche Bestimmungen gem. § 35 (6), Satz 3 BauGB
Als Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung ist ein Feuerwehrgerätehaus als sonstige Einrichtung auf dem Grundstück Gemarkung Kleinendorf Flur 1 Flurstück 39 zulässig.

Mit diesen Regelungen werden insoweit lediglich die Mindestvoraussetzungen für die Zulassung von Vorhaben angesprochen. Alle weiteren Zulassungsvoraussetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu bescheiden.

Auch wenn mit der Außenbereichssatzung in erster Linie Wohnzwecken dienende Vorhaben ermöglicht werden sollen, und die Zulassung gewerblicher Nutzungen nur nachrangig in Betracht kommt, erstreckt sich die Satzung gemäß der durch den Gesetzgeber eingeräumten Möglichkeiten auch auf kleinere gewerbliche und handwerkliche Nutzungen sowie auf die Zulassung des Feuerwehrgerätehauses.

Ziel der Stadt ist dabei grundsätzlich, dass sich künftige Vorhaben in den Siedlungsmaßstab und die strukturelle Ordnung der Außenbereichssiedlung hinsichtlich des Maßes ihrer baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksfläche die bebaut werden soll, ihrer Bauweise und äußeren Gestaltung in die Eigenart der im Satzungsbereich vorhandenen Bebauung einfügen.

## 8 Erschließung

### Oberflächenentwässerung – Ver- und Entsorgung

Die Nachweise einer ordnungsgemäßen Ableitung/Versickerung des Oberflächenwassers sowie einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die Erschließung mit den übrigen Versorgungsmedien wie Energie und Trinkwasser sind ebenfalls eigenverantwortlich vom Bauherrn mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Lemförder Straße (L 765). Grundstückszu- und Ausfahrten an dieser Straße sind mit dem Straßenbaulastträger (Straßen.NRW) abzustimmen.

Evtl. Bauvorhaben entlang der L 765 „Lemförder Straße“ unterliegen innerhalb des Geltungsbereiches der o.g. Satzung den anbaurechtlichen Vorschriften des § 25 StrWG NRW.

Den Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße L 765 darf aus dem Plangebiet bzw. Nebenflächen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind im Zuge der L 765 zu gewährleisten.

**Strom- und Erdgasversorgung / Telekommunikationseinrichtungen**

Die technische Infrastruktur im Satzungsbereich ist weitgehend vorhanden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Versorgung des Bereichs mit elektr. Strom- und Telekommunikationslinien. Die weitere Erschließung ist mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Im Planungsgebiet befinden sich umfangreiche Versorgungseinrichtungen, die der örtlichen Strom-, Erdgas- und Telekommunikationsversorgung dienen. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Einrichtungen der Versorgungsträger informieren. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

## 9 Immissionsschutz

Soweit aufgrund gesetzlicher Bestimmungen und Richtlinien Nachweise zum Immissionsschutz zu führen sind, sind diese mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Die Anforderungen sind gesondert im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und ihre Einhaltung ist nachzuweisen.

**Verkehrliche Schallimmissionen**

Von der Landesstraße L 765 können Lärm- und Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgehen. Jegliche Immissionsschutzforderungen, die sich infolge des Satzungserlasses ergeben, werden von Träger der Straßenbaulast nicht anerkannt. Den Grundsätzen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Baugesetzbuches entsprechend sind in diesem Fall eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Der Straßenbauverwaltung dürfen in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Kosten entstehen. Dies impliziert auch die Unterhaltungsmehraufwendungen.

**Geruchsimmissionen**

Innerhalb des Satzungsbereiches sowie ca. 150 m südwestlich davon befinden sich gemäß hiesiger Kenntnislage insgesamt drei aktive landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe mit Tierhaltung. Auf diese ist in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren Rücksicht zu nehmen.

## 10 Umwelt- Landschafts- und Artenschutz

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung folgt dem Grundsatz gem. § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Erreicht wird dies vor allem dadurch, dass für die bauliche Nutzung von bereits bebauten Grundstücken vorhandene Erschließungseinrichtungen genutzt 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 keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Die Anforderungen zum Artenschutz sind im baurechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren abzuarbeiten, da mit einer Außenbereichssatzung kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird.

Im Satzungsbereich und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt. Allerdings befindet sich im Umfeld des Plangebiets das FFH-Gebiet "Große Aue" (DE 3517-302, ca. 270 m entfernt) – Auswirkungen oder Beeinträchtigungen werden aufgrund des pot. Umfangs und der Art der zusätzlichen Bebauung nicht erwartet.

Eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB bedarf keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB und keiner zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Die Zulassung von Vorhaben erfolgt weiterhin auf Grundlage des § 35 BauGB: Das Errichten 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. Der Vermeidungsaspekt gilt auch im Hinblick auf die Beseitigung wertvollen Baumbestandes.

Die Bewertung des Eingriffs und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorhabenbezogen abzuarbeiten und nachzuweisen.

## 11 Sonstige Belange

### Denkmalschutz

Weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Mit Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Gleichwohl unterliegen Bodendenkmale der Melde- und Sicherungspflicht gem. § 15 des Denkmalschutzgesetzes NRW.

**Altlasten/Altablagerungen**

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rahden frei von Bodenbelastungen. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zu informieren.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt auf Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB. Gemäß den Vorschriften des § 35 Abs. 6 BauGB ist der berührten Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor dem Satzungserlass Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Eine Außenbereichssatzung bedarf keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB, keiner zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Wallenhorst, 2016-09-22
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....
Johannes Eversmann

Dieser Erläuterungstext zur Außenbereichssatzung „Lemförder Straße - Kleinendorf“ hat dem Satzungsbeschluss vom 22.09.2016 zugrunde gelegen.

Rahden, den 11. Okt. 2016

Stadt Rahden
Der Bürgermeister

.....
Im Auftrag (Drunagel)