

# Stadt Spenge

**Außenbereichssatzung für den Bereich „Im Kisker“  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
der Stadt Spenge**

**Satzung und Begründung**

**Entwurf**



## Stadt Spenge

- Der Bürgermeister -

Fachbereich II / 1 Abteilung

Stadtentwicklung, Infrastruktur, Bauen

In Zusammenarbeit mit:

h+t

Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 521 55 73 55 50

Fax: +49 (0) 521 55 73 55 55

Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)

Spenge, August 2023

## **SATZUNG**

### **Außenbereichssatzung für den Bereich „Im Kisker“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Stadt Spenge**

**Stand: Entwurf**

Der Rat der Stadt Spenge hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.20\_\_ aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) folgende Abrundungssatzung für den Bereich „Im Kisker“ in Spenge gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen:

#### **§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 55, 64, 88, 89, 145 tlw., 148, 166, 169 tlw., 171 tlw., 173, 175 tlw., 177 tlw., Flur 5 der Gemarkung Lenzinghausen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha.

Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung ist dem beigefügten Katasterplan M. 1:2.000 durch eine schwarze, unterbrochene Linie dargestellt.

Dieser Katasterplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2 – Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Innerhalb der nach § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Absatz 2 BauGB. Es wird bestimmt, dass im Satzungsbereich nur Vorhaben, die der Wohnnutzung sowie kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen zulässig sind. Für Gebäude, die Wohnnutzungen dienen, gilt darüber hinaus, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und zwei Wohneinheiten je Haushälfte sowie Satteldach zulässig sind.

#### **§ 3 – Hinweise**

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass für geplante Vorhaben, die vom Geltungsbereich dieser Satzung erfasst werden, weiterhin die Eingriffsregelungen der §§ 14, 15, 17 und 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die §§ 30, 31 und 33 des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) gelten und im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Angaben zur ausreichenden Kompensation zu machen sind.

(2) 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 Stadt Spenge als Untere Denkmalbehörde und/oder

der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 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 Grundstücks, auf dem 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).

#### **§ 4 – Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

## Begründung

### **Außenbereichssatzung für den Bereich „Im Kisker“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Stadt Spenge**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Lenzinghausen der Stadt Spenge und zählt baurechtlich zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der bestehende Bebauungsansatz ist baulich hauptsächlich von Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern und Hofstätten mit Satteldach geprägt. Am westlichen Rand ist ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Im Bereich des Bebauungsansatzes bietet sich die Möglichkeit einer Nachverdichtung an.

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist die Ermöglichung einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung sowie die Sicherung eines Gewerbebetriebes, die gemäß § 35 Abs. 2 nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich zählen. Bereits in der Vergangenheit wurden von Anwohnern Bauvorhaben angestrengt, die auf Grund dieses Sachverhaltes nicht realisiert werden konnten.

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren. Aktuell ist der Bebauungsansatz durch Wohnhäuser und Hofstellen sowie einen Gewerbebetrieb geprägt und weist dadurch einen siedlungsnahen Charakter auf. Die vorhandenen Freiflächen im Geltungsbereich sind zu einem erheblichen Teil gärtnerisch angelegte Flächen und unterstehen keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Gemäß der Aussage der Landwirtschaftskammer NRW wird im Geltungsbereich eine Hobbytierhaltung betrieben. Somit erfolgt hier eine Nachverdichtung und kein Bauvorhaben auf der „Grünen Wiese“, die mit dem Verlust von wertvollem Ackerland einhergehen, sondern im Zuge der Arrondierung des Bebauungsansatzes.

Die Stadt Spenge beabsichtigt mit der Aufstellung der o.g. Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, mehrere Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 3,4 ha in den Satzungsbereich einzubeziehen und so Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs 2 BauGB nicht entgegenzustehen, auch wenn sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entsprechen. Zusätzlich kann die Satzung auch auf kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe angewendet werden.

Da die Grundstücke überwiegend eine Bebauung aufweisen, wird sowohl die Erhaltung der vorhandenen Gebäude als auch eine sinnvolle Ergänzung durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ermöglicht. Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben im Satzungsbereich widerspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt Spenge und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Öffentliche Belange, wie z.B. das Orts- und Landschaftsbild, werden nicht beeinträchtigt.

In dem Satzungsbereich sollen Vorhaben nur zulässig sein, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung wird durch die Straße „Im Kisker“ als gesichert angesehen.

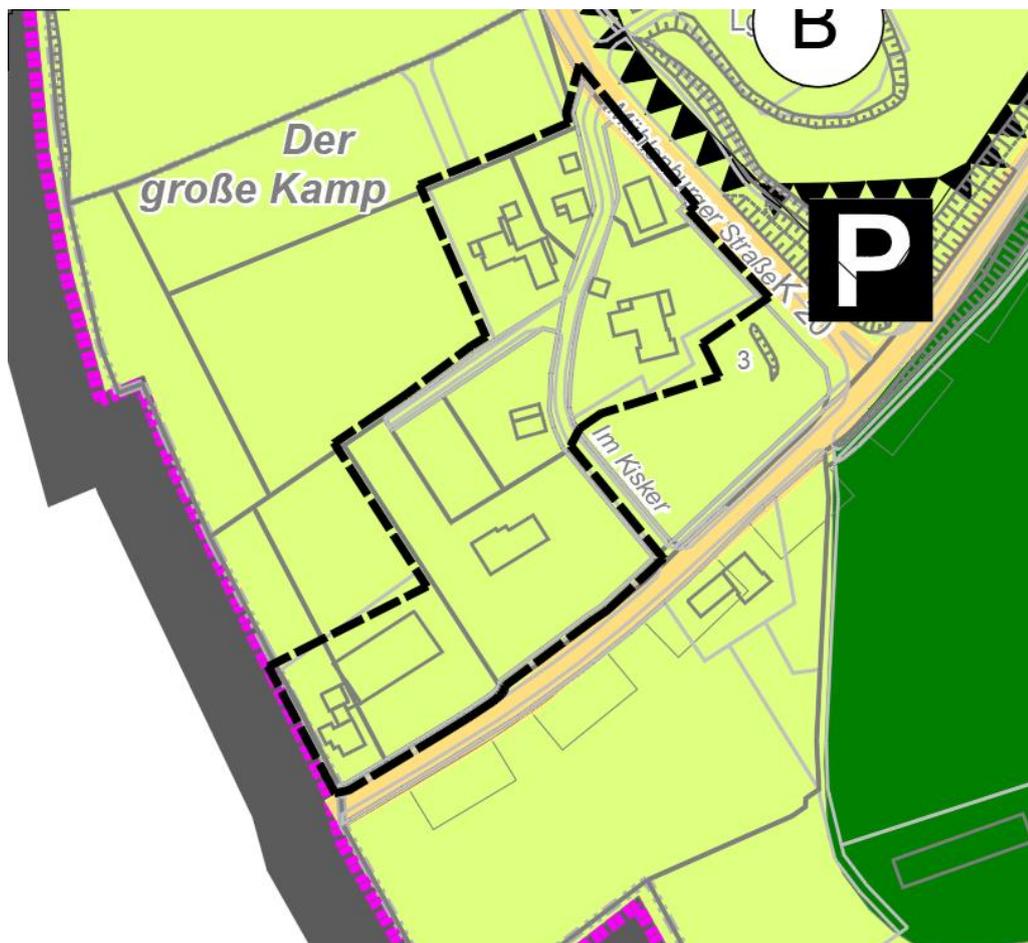
### Bisheriges Planungsrecht

Der verbindliche Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich der Satzung ein Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsgesetz dar.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Spenge nicht als Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Flächen für die Landwirtschaft dar. Insofern steht die Ausweisung als bebaubare Fläche durch die Satzung im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Allerdings sind hinsichtlich der Übereinstimmung der Satzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Grundsätze des sogenannten Entwicklungsgebotes i. S. des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Im Rahmen der Konkretisierung der Vorgaben in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind daher auch Abweichungen zulässig, sofern sie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berühren.

Die Ziele des Flächennutzungsplanes können trotz der Abweichung durch diese Satzung weiter verwirklicht werden.



**Abb. 1:** Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Abrundungssatzung (schwarze Strichlinie) | Quelle: Stadt Spenge 2023

## Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Lenzinghausen der Stadt Spenge. Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten, Süden sowie im Westen an die freie Landschaft. In der näheren Umgebung befinden sich vereinzelte Wohnhäuser und Hofstellen. Die Bebauung des Plangebietes ist primär durch Wohnhäuser und Gehöfte geprägt. Am westlichen Rand befindet sich ein Gewerbebetrieb. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Wertherstraße“, die „Mühlenburger Straße“ sowie die Straße „Im Kisker“, die durch das Plangebiet verläuft. Weitere Informationen sind der Abbildung 2 zu entnehmen.



**Abb. 2:** Luftbild mit Geltungsbereich der Abrundungssatzung (weiße Strichlinie) | Quelle: TimOnline NRW 2023

### **Inhalt der Außenbereichssatzung**

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist als gegeben zu betrachten, da die betroffene Fläche im Geltungsbereich dieser Satzung bereits eine Wohn- und Gewerbenutzung aufweist und eine Wohnbebauung mit eigenem Gewicht vorhanden ist. Ebenfalls fügt sich die bestehende Bebauung in die umgebende Siedlungsstruktur ein.

Durch die Aufstellung der Satzung und die damit einhergehende Möglichkeit zur Realisierung von Wohnbauvorhaben, werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), noch dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **Eingriffsregelung**

Die Flächen im Geltungsbereich der Abrundungssatzung unterliegen einer Wohnbau- sowie Gewerbenutzung. Für die Abrundungssatzung ist gemäß § 35 Abs. 6 Nr. 2 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### **Planverfahren**

Für die Abrundungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden.