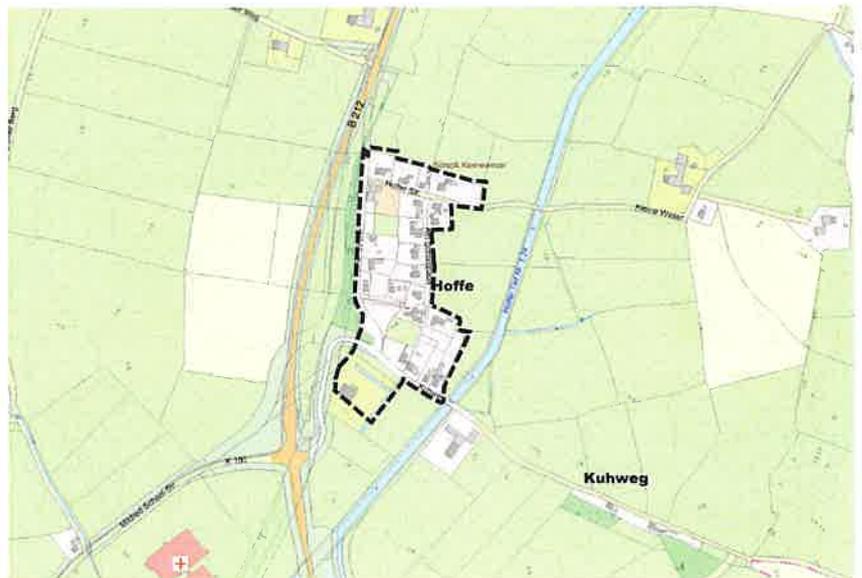


# Stadt Nordenham

Landkreis Wesermarsch



## Außenbereichssatzung „Hoffe“ nach § 35 Abs. 6 BauGB



Bildquelle: LGLN 2022

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg,  
Tel 0441-74210 \* info@p3-plan-partner.de

Inhalt	Seite
<b>1. Aussenbereichssatzung „Hoffe“ – Stadt Nordenham .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Begründung der Satzung .....</b>	<b>6</b>
Anlass und Ziel .....	6
Planungsgrundlagen.....	6
Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung .....	8
Belange der Landwirtschaft.....	9
Belange von Handwerk und Gewerbe.....	9
Belange des Denkmalschutzes .....	9
Belange der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung .....	10
Belange von Umwelt, Natur und Landschaft .....	10
 <b>Anlage: Planzeichnung der Satzung</b>	

---

# 1 AUSSENBEREICHSSATZUNG „HOFFE“ – STADT NORDENHAM

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Nordenham am 23.03.2023 folgende Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich beschlossen:

## § 1 Satzungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine rd. 5,6 ha große Fläche der Siedlungslage Hoffe im Gebiet der Stadt Nordenham.

Die genaue Umgrenzung des Satzungsbereichs ist der angefügten Planzeichnung dieser Satzung zu entnehmen. Die beiliegende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Satzungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

## § 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Die folgenden näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben werden getroffen:

(1) Wohngebäude sowie dazugehörige Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

(2) Neue Gebäude sind in offener Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten, es sind ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge ist für Neu- und Erweiterungsbauten auf 30 m begrenzt; straßenseitig ist eine maximale Gebäudelänge für Hauptanlagen bei Neu- und Erweiterungsbauten von 15 m zulässig.

(3) Die Errichtung von Neu- und Erweiterungsbauten ist nur im Abstand von mindestens 5 m und maximal 25 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße zulässig.

(4) In neu errichteten Gebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig; für die erste WE sind mindestens 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, für die zweite WE mindestens 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich. Gleiches gilt bei Grundstücksteilungen für den Gebäudebestand auf dem verbleibenden Grundstücksanteil.

(5) Bei Neu- und Erweiterungsbauten darf die Wohnfläche je Wohneinheit 156 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, gemäß Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV). Bei Errichtung einer zweiten Wohneinheit darf die Wohnfläche auf bis zu 250 m<sup>2</sup> für beide Wohneinheiten zusammen erhöht werden (WoFIV).

(6) Zulässig sind in den Wohngebäuden auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, wenn sie der Wohnnutzung untergeordnet sind.

#### § 4 Hinweise

(1) Sämtliche Erdarbeiten auf und im Umfeld der Bodendenkmale bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG.

(2) Die Errichtung und der Umbau sämtlicher baulichen Anlagen in der Umgebung der Bodendenkmale bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG.

(3) Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Stadt Nordenham unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 1 NDSchG; nach § 14 Abs. 2 NDSchG).

(4) Aufgrund der von der B 212 ausgehenden Emissionen bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz gegenüber dem Träger der Straßenbaulast.

#### § 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Anlage Planzeichnung** im Maßstab 1:2.000

Nordenham, 1. 12. 2023



gez. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung "Hoffe" gem. § 35 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB im vereinfachten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Hoffe" hat mit Begründung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 25.08.2022 bis 27.09.2022 öffentlich ausgelegt und war im Internet einsehbar. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat die Außenbereichssatzung "Hoffe" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2023 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nordenham, den ~~.....~~ **27.11.2023**

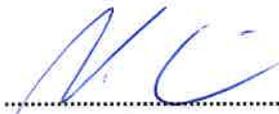
  
.....  
Bürgermeister



### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung "Hoffe" ist gem. § 10 (3) BauGB am ~~0.8.12.2023~~ **0.8.12.2023** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Außenbereichssatzung "Hoffe" ist somit am ~~.....~~ **0.8.12.2023** rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den ~~.....~~ **11.12.2023**

  
.....  
Bürgermeister



**Planzeichnung – Lageplan der Außenbereichssatzung „Hoffe“, Stadt Nordenham**  
 (verkleinert, im Original im Maßstab 1:2.000 in der Anlage)



**Planzeichenerklärung**

Sonstige Planzeichen

 Grenze des Satzungsbereiches

## 2 BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

### Anlass und Ziel

Die kleine Siedlungslage Hoffe liegt im südlichen Stadtgebiet Nordenhams im Siedlungsband, das die historische Straßenverbindung zwischen Nordenham und Rodenkirchen säumt. In der Lage herrscht in den Gebäuden, auch auf ehemaligen, zum Teil historischen Hofstellen, heute die Wohnnutzung vor. Lediglich eine Tierpension ist auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden des Ortsteils ansässig. Darüber hinaus befindet sich eine ehemalige Gaststätte an der *Hoffer Straße*, die im Zuge des Neubaus der B212 aufgegeben wurde.

Insbesondere da ein Teil der Gebäudesubstanz abgängig ist bzw. nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen genügt, sind wiederholt an die Stadt Baugesuche herangetragen worden. Aufgrund der Lage von Hoffe im Außenbereich können bislang allerdings nur hier privilegierte Vorhaben baurechtlich zugelassen werden, vor allem solche, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Die Stadt stellt daher die vorliegende Außenbereichssatzung auf, um grundsätzlich zu ermöglichen, dass auch Bauvorhaben, die nicht nach § 35 BauGB privilegiert sind und die der Wohnnutzung dienen, umgesetzt werden können.

Es soll ermöglicht werden, dass der Gebäudebestand durch Um-, An- und Erweiterungsbauten erhalten und durch Neubauten moderat erweitert und aktuellen Wohnbedürfnissen und - eingeschränkt - auch Arbeitserfordernissen angepasst werden kann. Nicht zuletzt soll damit die Nachnutzung erhaltenswerter, prägender Gebäude erleichtert und ihr Erhalt gefördert werden.

Das Satzungsgebiet umfasst einen Bestand von insgesamt 20 Wohnhäusern. An der Hoffer Straße 4 befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Gaststätte bzw. Raststätte, zu der ein großes, ehemals als Parkplatz genutztes, unbebautes Grundstück gehört. Im Zuge der Nachnutzung könnten hier ca. vier Bauplätze entstehen. Darüber hinaus sind weitere Grundstücke vorhanden, auf denen insgesamt weitere vier Wohnhäuser entstehen könnten. Eine wesentlich darüber hinaus gehende Bebauung ist aufgrund der vorgesehenen Abgrenzung des Satzungsgebietes und der bestimmten Zulässigkeitsvoraussetzungen nicht möglich.

### Planungsgrundlagen

Der Satzungsgebiet umfasst eine Größe von rd. 5,6ha. Die genaue Abgrenzung sowie die erschlossenen Flurstücke sind der Planzeichnung der Satzung zu entnehmen.

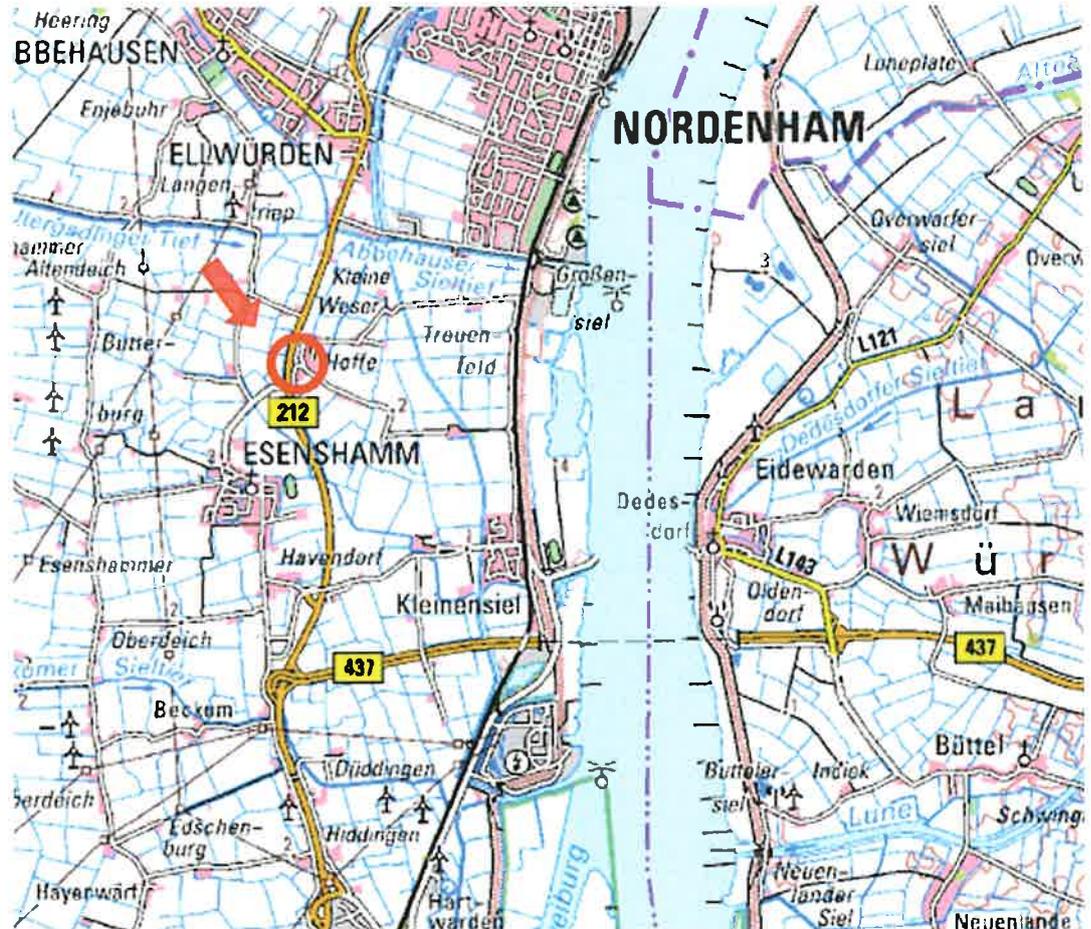
Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB sind gegeben: Bei der Lage handelt es sich um einen kleinen Siedlungsbereich, der durch das Wohnen geprägt ist. Das Wohnen herrscht als prägende Nutzung vor. Lediglich ein aktiver gewerblicher Betrieb befindet sich in Randlage.

Die Bebauung wird durch die Gemeindestraßen *Hoffer Straße*, *Am Schoolpad* und den *Kuhweg* erschlossen.

Die Grenze des Satzungsgebietes schließt die bestehende Bebauung entlang der Straßen ein. Dabei orientiert sie sich im Wesentlichen an den Flurstücksgrenzen.

Die Außenbereichssatzung erlaubt somit eine baulich-siedlungsstrukturelle Abrundung, die sich an der vorhandenen Parzellenstruktur und sonstigen Landschaftselemente wie der Begrünung, Gewässerzügen und dem Erschließungssystem orientiert, und die der Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohnens in der Lage dient.

Abb. 1 Lage des Satzungsereichs im Stadtgebiet (Kartengrundlage: LGLN 2022)



Raumordnung

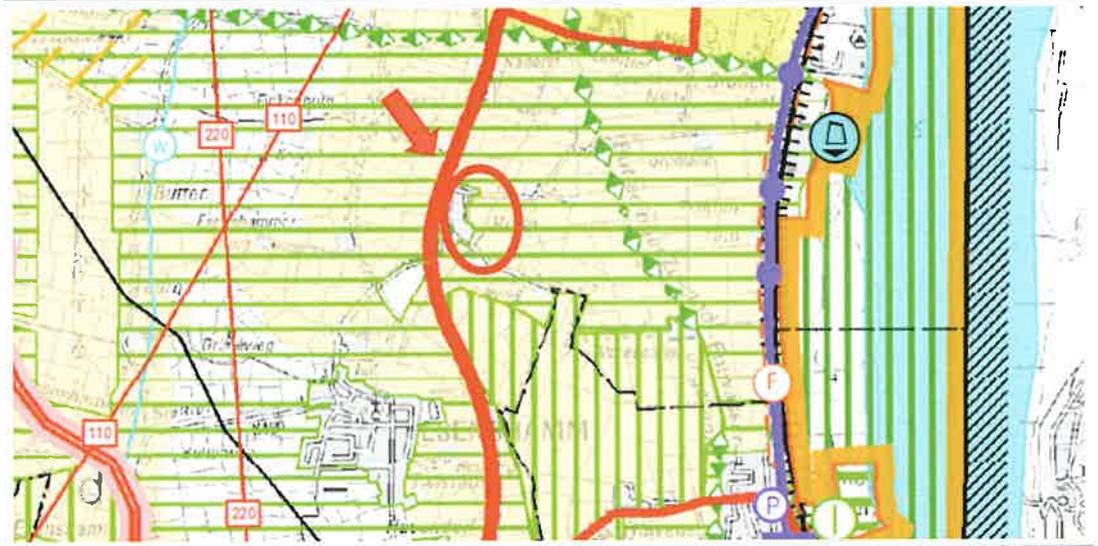
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)<sup>1</sup> des Landkreises Wesermarsch weist dem Satzungsgebiet keine hervorgehobenen Funktionen zu. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Ausschnitt um Hoffe und gibt einen Überblick über die Darstellungen.

Das Satzungsgebiet wird gemäß RROP vom einem Vorbehaltsgebiet für die Erholung umgeben (Schraffur grün), das in dem betrachteten Bereich zugleich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt ist. Im West verläuft die B212, die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen ist (rot).

Die Darstellungen des RROP stehen einer grundsätzlich möglichen, begrenzten baulichen Entwicklung im Satzungsgebiet nicht entgegen.

1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch 2019

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im RROP des Landkreises Wesermarsch



### Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Mit der getroffenen Abgrenzung des Satzungsgebiets wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Die einbezogenen Flächen sind durch den baulichen Bestand mit Wohnnutzungen geprägt und erlauben eine Arrondierung der Bebauung auf zwischengelegenen, größeren Freiflächen. Zulässige Nutzung soll vorrangig das Wohnen sein.

Die näheren Zulässigkeitsbestimmungen sollen für eine dem dörflichen Charakter angepasste Entwicklung sorgen.

Um eine mögliche Verdichtung auf ein für die örtlichen Verhältnisse tragfähiges Maß zu beschränken, wird bestimmt, dass bei neu errichteten Gebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Zudem soll eine angemessene Grundstücksgröße gesichert werden, indem je erster Wohneinheit mindestens 700 m<sup>2</sup> Grundstück und je zweiter Wohneinheit mindestens weitere 500 m<sup>2</sup> Grundstück gegeben sein müssen.

Die Begrenzung der Wohnungsgröße soll sicherstellen, dass bei Neu- und Erweiterungsbauten Strukturen entstehen, die sich in die örtlichen Bau- und Nutzungsstrukturen einfügen. Sehr große Wohnungen, die im Luxussegment nur eine geringe Bewohnerzahl haben, oder umgekehrt als Schlichtausführung für eine sehr hohe Bewohnerzahl ausgelegt sind, sollen vermieden werden.

Gebäude, die die historischen Maßstäbe, die durch den Baubestand vorgegeben werden, sprengen und sich ihnen nicht unterordnen und in der Gestaltung anpassen, sollen nicht errichtet werden. Dem dient auch die Begrenzung der Gebäudelängen bei Neu- und Erweiterungsbauten auf maximal 30 m bzw. in der Straßenfront auf maximal 15 m. Die Maße leiten sich aus den Dimensionen der Wohnwirtschaftsgebäude auf den historischen Hofstellen in Hoffe und Umgebung ab.

Unzulässig soll ebenfalls eine Freiflächennutzung sein, die in ihren Maßen und ihrer Art die gewachsene örtliche Nutzungsstruktur überprägt und Störeffekte auslöst.

Neue Gebäude und Erweiterungsbauten sollen sich zudem entlang der Erschließungsstraße in die Bebauungsstruktur einordnen. Dem dient die nähere Bestimmung, dass

entsprechende Bauten einen Mindestabstand von 5 m und einen maximalen Abstand von 25 m zur Erschließungsstraße einhalten müssen.

Neue Gebäude sollen als freistehende Einzelhäuser errichtet werden. Es sind ausschließlich eingeschossige Bauten zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gebäude, die sich in der Kubatur, Materialwahl und Farbgebung nicht dem gewachsenen Baubestand anpassen, womöglich sogar kontrastieren, sollen nicht in Hoffe errichtet werden. Ziel ist, eine in den Grundzügen weitgehend einheitliche, an der tradierten regionalen Bauweise orientierte Baugestaltung in Hoffe zu sichern.

### **Belange der Landwirtschaft**

Im Satzungsgebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Im weiteren Umfeld sind Betriebe in Bewirtschaftung.

Die Schutzansprüche landwirtschaftlicher Betriebsstätten vor Einschränkungen ihrer Entwicklungsfähigkeit müssen bei sonstigen Bauvorhaben gewährleistet sein.

### **Belange von Handwerk und Gewerbe**

Das Wohnen störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nicht in Hoffe ansässig. Betriebsstätten freier Berufe und ähnlicher Gewerbetreibender, die sich in die Bestandsstruktur der Gebäude und Freiflächennutzung in Hoffe eingliedern lassen und das Wohnen nicht stören, sollen sich in Hoffe ansiedeln bzw. entwickeln können. Explizit wird darauf hingewiesen, dass sie sich hinsichtlich Gebäudebestand und Freiflächennutzung den gegebenen Strukturen unterordnen müssen, also weder in der Ausprägung der baulichen Anlagen noch ihrer Nutzungsaktivitäten dominant in Erscheinung treten. Nicht entwicklungsfähig sind entsprechende Arbeitsstätten, bei denen erkennbar ist, dass ihre Ansprüche an Gebäude und Freiflächen die Eigenart der bisherigen Struktur überformen oder gar sprengen. Insofern wird auch bestimmt, dass neben dem Wohnen ausschließlich Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender zulässig sind, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Diese beruflichen bzw. gewerblichen Nutzungen müssen der Wohnnutzung untergeordnet sein. Tätigkeiten bzw. Betriebe, von denen erhebliche Störwirkungen ausgehen bzw. im Zuge ihrer üblichen Entwicklung zu erwarten sind, werden nicht zugelassen. Auch werden keine Spielräume für deren Entwicklung aktuell und zukünftig eröffnet.

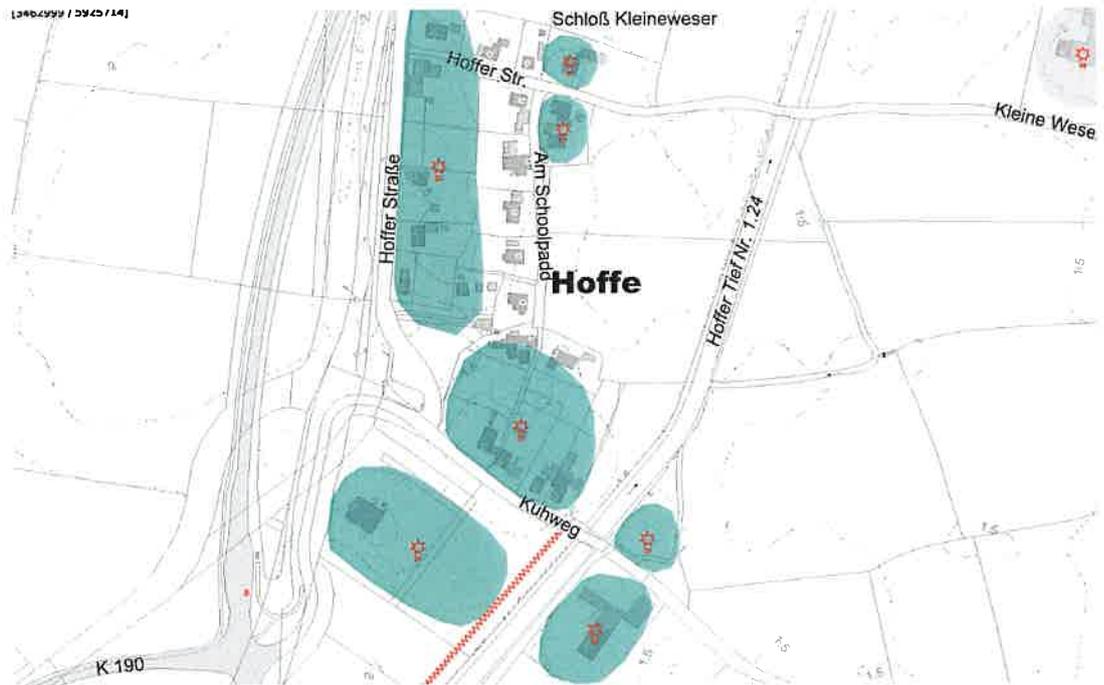
### **Belange des Denkmalschutzes**

In Hoffe befinden sich sieben Bodendenkmale, die nach § 3 Abs. 2 NDSchG geschützt sind und an deren Erhaltung aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Mit den näheren Zulässigkeitsbestimmungen schafft die Satzung die Voraussetzungen dafür, dass Vorhaben zur baulichen Entwicklung im Satzungsgebiet grundlegende Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen. Bei konkreten Vorhaben ist vor allem im direkter Nachbarschaft von Denkmalen mit weiteren Anforderungen seitens des Denkmalschutzes zu rechnen.

Bei den Denkmalen handelt es sich um archäologische Bodendenkmale, sogenannte Gehöftwurten. Die nachfolgende Übersicht kennzeichnet die Lage.

Geschützt sind nicht nur die Wurtkörper selbst, sondern auch deren Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§8 und § 10 NDSchG). Bei Bodeneingriffen in diesen Bereichen muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Sämtliche Bauvorhaben im Umfeld dieser archäologischen Bodendenkmale bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham.

Abb. 3 Darstellung der Gehöftwurtun (blau) (Quelle Landkreis Wesermarsch)



### Belange der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung

Stadttechnische  
Ver- und Entsorgung

Die Anbindung von Bauvorhaben an die stadttechnische Ver- und Entsorgungsinfrastuktur ist möglich.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt bzw. kann über Kleinkläranlagen erfolgen. Die Bewirtschaftung des unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgt über Rückhaltung und Zuleitung zum Grabensystem in der Umgebung.

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsbereiches erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Auch mögliche Neubauten können darüber erschlossen werden. Die mögliche bauliche Entwicklung kann nur vergleichsweise geringe Verkehrsbelastungen hervorrufen. Es ergeben sich keine Probleme im Bereich der Anbindung an die B 212 für den regionalen und überregionalen Verkehr.

### Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Außenbereichssatzung wird in keiner Weise eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es wird keine Ansiedlung eines Vorhabens vorbereitet, das gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) und/oder der Anlage 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) einer Vorprüfung bzw. obligatorisch einer Umweltprüfung zu unterziehen ist.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist gemäß § 35 (6) Ziff. 3 BauGB, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzziele bestehen (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechende Schutzziele bzw. Gebiete sind im näheren Umfeld des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Die Größenordnung der baulichen Entwicklungen, die die Satzung ermöglicht, und möglicher einhergehender Nutzungen bzw. Aktivitäten, lässt nicht erwarten, dass Belange der Umwelt und des Naturschutzes außerhalb des Satzungsgebiets betroffen sind.

Eingriffe in Natur  
und Landschaft

Im Satzungsgebiet sind die infolge baulicher Vorhaben zu erwartenden flächenhaften Eingriffe in Garten- und Grünlandbiotope und den Boden voraussichtlich als erhebliche Eingriffe mit Rückwirkungen auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, den Boden, Fläche und ggf. den Wasserhaushalt zu werten. Die einhergehenden Verluste an ökologischen Wertigkeiten bedürfen eines Ausgleichs. Gemäß 18 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für Vorhaben im Außenbereich die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG anzuwenden. Dies betrifft u.a. Eingriffsregelungen, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Entsprechende Maßnahmen werden bei konkreten Vorhaben auf bauordnungsrechtlicher Ebenen auf den jeweils betroffenen Baugrundstücken oder ggf. erforderlichen externen Ersatzflächen umzusetzen sein.

Des Weiteren ist bei Vorhaben im Außenbereich im Rahmen von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderung das Artenschutzrecht zu beachten. Es ist zu prüfen, ob geschützte Arten betroffen sind. Insbesondere in alten Gebäuden und Baumbeständen sind geschützter Arten bzw. deren Quartiere häufig zu finden.

Eine Abstimmung der notwendigen Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch ist grundsätzlich geboten.

---

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den 14.11.2023

  
Planverfasser

---

Stadt Nordenham, den 27. 11. 2023



  
Bürgermeister

**ANLAGE: PLANZEICHNUNG DER SATZUNG**

