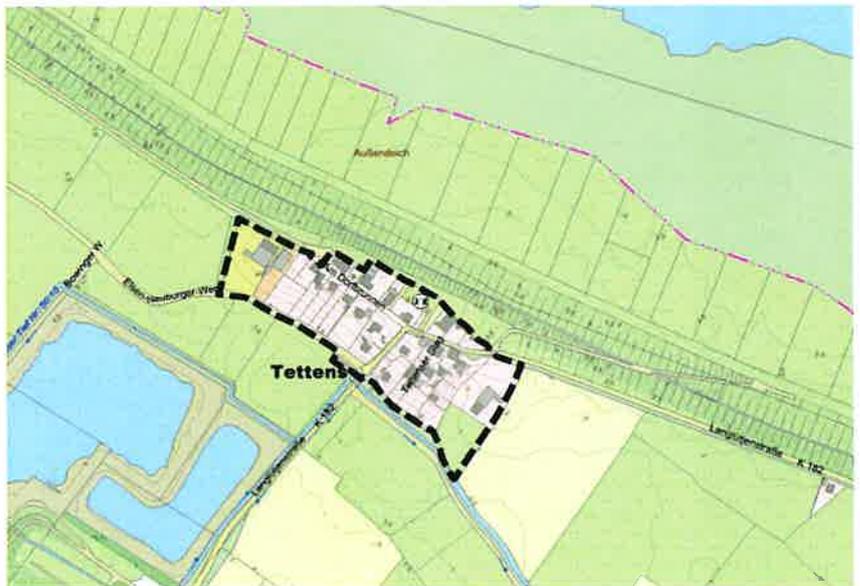


Stadt Nordenham

Landkreis Wesermarsch



Außenbereichssatzung „Tettens“ 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
1. Aussenbereichssatzung „Tettens“ – Stadt Nordenham	2
2 Begründung der Satzung	7
Anlass und Ziel	7
Planungsgrundlagen.....	7
Belange des Deichschutzes.....	9
Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung	9
Belange der Landwirtschaft.....	10
Belange von Handwerk und Gewerbe.....	10
Belange des Denkmalschutzes	10
Belange der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung	11
Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	12

Anlage: Planzeichnung der Satzung

1. AUSSENBEREICHSSATZUNG „TETTENS“ – 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 12.10.2023 folgende Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich beschlossen:

§ 1 Satzungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine rd. 4,7 ha große Fläche der Siedlungslage Tettens 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. Von den Beschränkungen ausgenommen sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

(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, ausgenommen sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

(4) In neu errichteten Gebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig; für die erste WE sind mindestens 700 m² Grundstücksfläche, für die zweite WE mindestens 500 m² Grundstücksfläche erforderlich. Gleiches gilt bei Grundstücksteilungen für den Gebäudebestand auf dem verbleibenden Grundstücksanteil.

(5) Bei Neu- und Erweiterungsbauten darf die Wohnfläche je Wohneinheit 156 m² nicht überschreiten, gemäß Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV). Bei Errichtung einer zweiten Wohneinheit darf die Wohnfläche auf bis zu 250 m² 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) Der Satzungsbereich liegt teilweise innerhalb der Deichschutzzone, einer vom Deich gemessenen 50 m breiten Fläche. Die in Anlage 2 dargestellten Deichzonen unterliegen Überprüfungsspflichten und können bei Erforderlichkeit von der oberen Deichbehörde neu festgesetzt werden. Gemäß §16 NDG dürfen in der Deichschutzzone Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung von diesem Verbot Ausnahmen nur genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Der Träger der Deicherhaltung ist anzuhören. Eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung ist per Gesetz widerruflich. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderungen von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahme-Genehmigung erteilt hat. Die Begründung ist im Einzelfall ebenso wie die Sicherstellung der Deichsicherheit innerhalb des Genehmigungsverfahrens abzu prüfen. Ein nachrichtlicher Hinweis ist in die Planzeichnung der Satzung eingetragen.

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

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

(4) 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).

§ 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 1. 12. 2023



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.

gez. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung "Tettens" 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 "Tettens" hat mit Begründung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 25.08.2022 bis 27.09.2022 öffentlich ausgelegen 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 "Tettens" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 12.10.2023 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 27. 11. 2023

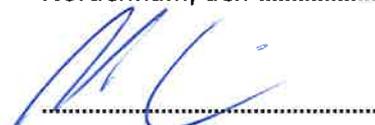

.....
Bürgermeister



Inkrafttreten

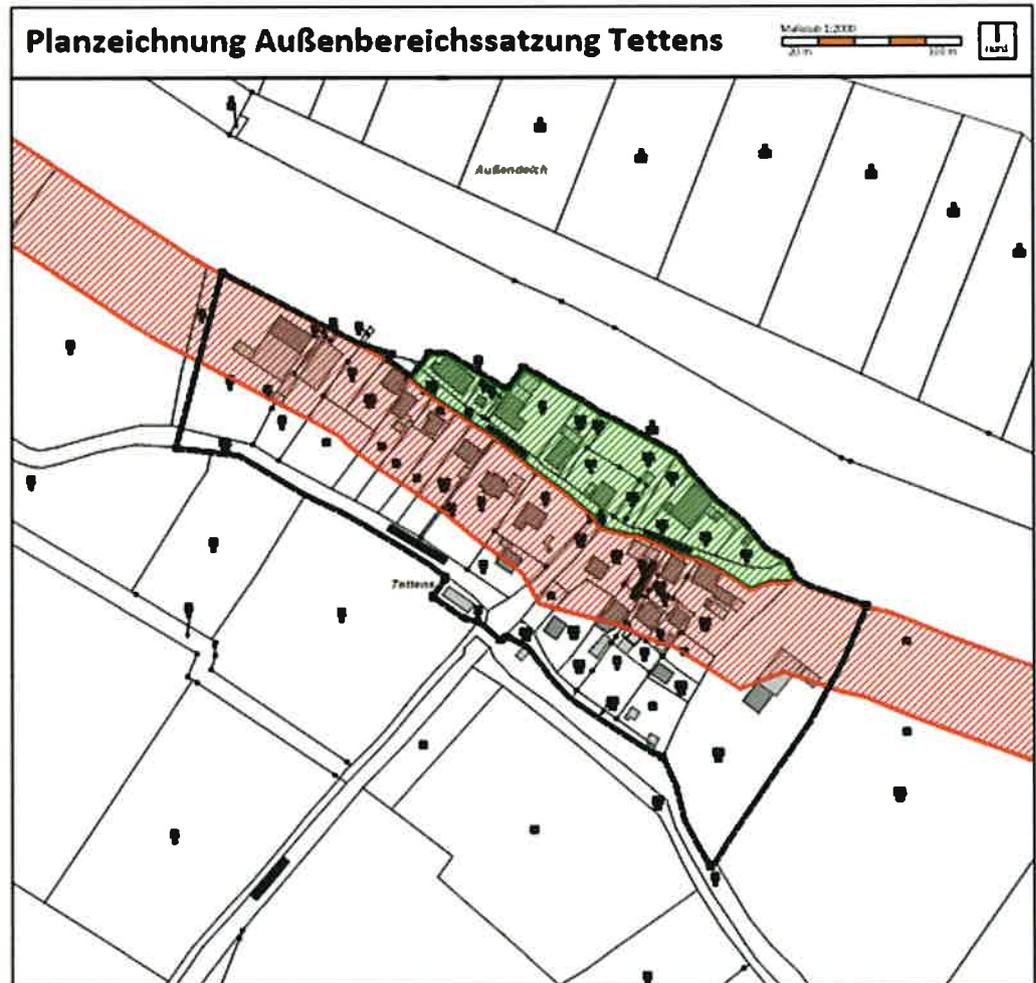
Der Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung "Tettens" ist gem. § 10 (3) BauGB am 08.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Außenbereichssatzung "Tettens" ist somit am 08.12.2023 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 11. 12. 2023


.....
Bürgermeister



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



2 BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

Anlass und Ziel

Die kleine Siedlungslage Tettens liegt im historischen Siedlungsband am nördlichen Außendeich im Stadtgebiet von Nordenham. In der Lage herrscht in den Gebäuden, auch auf ehemaligen, zum Teil historischen Hofstellen, heute die Wohnnutzung vor. Lediglich ein landwirtschaftlicher Betrieb ist nach wie vor im Ortsteil ansässig. Darüber hinaus befinden sich im äußersten westlichen Bereich ein Restaurant.

Insbesondere da ein Teil der Gebäudesubstanz abgängig ist, sind wiederholt an die Stadt Baugesuche herangetragen worden. Aufgrund der Lage von Tettens im Außenbereich können bislang allerdings nur privilegierte Wohnnutzungen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, baurechtlich zugelassen werden.

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 Arbeiterfordernissen angepasst werden kann. Nicht zuletzt soll damit die Nachnutzung erhaltenswerter, prägender Gebäude erleichtert und ihr Erhalt gefördert werden.

Mit der Teilung großer Grundstücke und dem Ersatz abgängiger Bausubstanz können rund fünf neue Gebäude, vornehmlich zum Wohnen, entstehen. Eine wesentlich darüber hinaus gehende Bebauung ist aufgrund der vorgesehenen Abgrenzung des Satzungsbereiches und der bestimmten Zulässigkeitsvoraussetzungen nicht möglich.

Planungsgrundlagen

Der Satzungsbereich umfasst eine Größe von rd. 4,7 ha. 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 entlang des Deichbandes handelt es sich um einen kleinen Siedlungsbereich, der durch das Wohnen geprägt ist. Das Wohnen herrscht als prägende Nutzung vor. Lediglich ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein Restaurantbetrieb befinden sich in Randlage.

Die Bebauung wird durch die *Langlütjenstraße* K 182, die Tettens quert, und die lokalen Straßen *Am Dorfbrunnen*, *Tettenser Steg* und *Elsen-Neuburger-Weg* erschlossen.

Die Grenze des Satzungsbereichs schließt die bestehende Bebauung entlang der Straßen ein. Dabei orientiert sie sich 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.

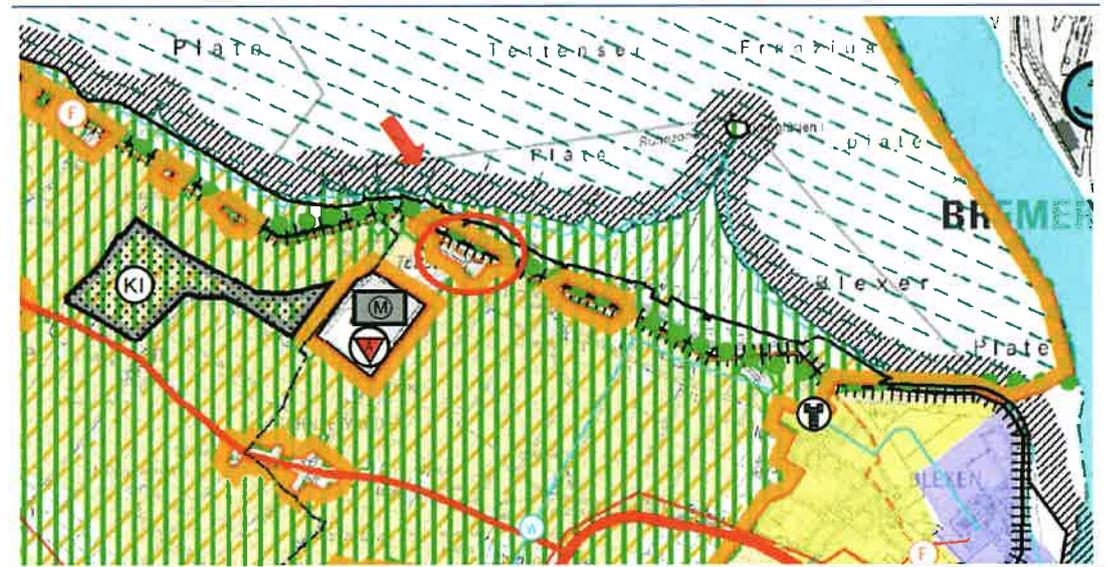
Abb. 1 Lage des Satzungsbereichs im Stadtgebiet (Kartengrundlage: LGLN 2022)



Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)¹ des Landkreises Wesermarsch weist dem Satzungsgebiet keine hervorgehobenen Funktionen zu .

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im RROP des Landkreises Wesermarsch



1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch 2019

Umschlossen wird das Satzungsgebiet gemäß RROP vom dem Natura 2000 Gebiet (orange Einfassung), das in dem betrachteten Bereich zugleich als Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung (Schraffur grün) und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dargestellt ist. Entlang der Nordgrenze verläuft die Abgrenzung des Nationalparks Wattenmeer (hellgrün Punkte).

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

Belange des Deichschutzes

Das Satzungsgebiet liegt in wesentlichen Teilen innerhalb des Deichbereiches bzw. der Deichschutzzone. Gemäß Niedersächsischem Deichgesetz (NDG) dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann von diesem Verbot Ausnahmen zulassen, wenn die Deichsicherheit nicht gefährdet wird und das Verbot im konkreten Einzelfall zu unbeabsichtigten Härten führt.

In den Bereichen des Satzungsgebiets, die in der Deichschutzzone liegen, stehen sämtliche Bauvorhaben somit generell unter Vorbehalt. Es ist hier stets im Voraus zu klären, ob die Deichbehörde einen Härtefall anerkennt und wenn ja, welche möglichen Auflagen die Deichbehörde erfüllt sehen will.

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 und der dörflichen Nutzungsstruktur 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 m² Grundstück und je zweiter Wohneinheit mindestens weitere 500 m² 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. Ausgenommen von den Beschränkungen sind Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die Maße leiten sich aus den Dimensionen der Wohnwirtschaftsgebäude auf den historischen Hofstellen in Tettens 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 Tettens errichtet werden. Ziel ist, eine in den Grundzügen weitgehend einheitliche, an der tradierten regionalen Bauweise orientierte Baugestaltung in Tettens zu sichern.

Belange der Landwirtschaft

Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist in Tettens noch in westlicher Randlage vertreten. Die Landwirtschaft prägt nach wie vor das Umfeld. Landwirtschaftliche Bauvorhaben werden durch die Satzung nicht beschränkt und können weiterhin gemäß der Privilegierung nach § 35 errichtet werden.

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 Tettens ansässig. Betriebsstätten freier Berufe und ähnlicher Gewerbetreibender, die sich in die Bestandsstruktur der Gebäude und Freiflächennutzung in Tettens eingliedern lassen und das Wohnen nicht stören, sollen sich in Tettens 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 Tettens befinden sich vier Baudenkmale und zwei 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 Zulässigkeitsbe-

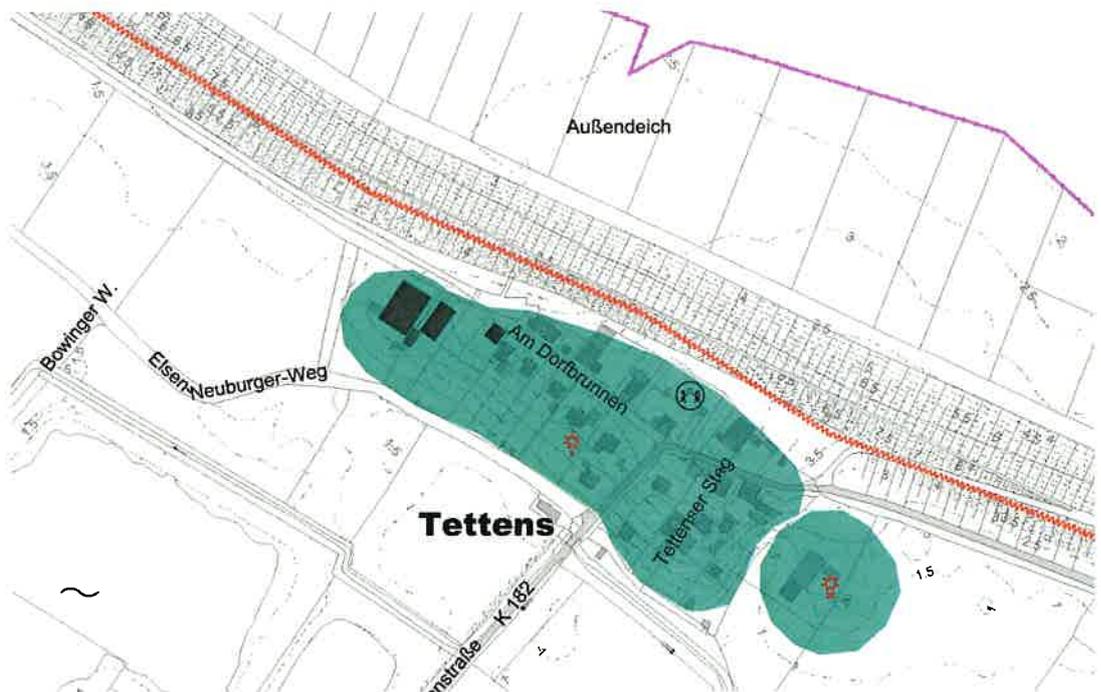
stimmungen schafft die Satzung die Voraussetzungen dafür, dass Vorhaben zur baulichen Entwicklung im Satzungsgebiet grundlegende Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen. Bei konkreten Vorhaben ist vor allem in direkter Nachbarschaft von Denkmälern mit weiteren Anforderungen seitens des Denkmalschutzes zu rechnen.

Bei den Baudenkmalen handelt es sich um zwei Wohn-Wirtschaftsgebäude, Am Dorfbrunnen Nr. 17 und Nr. 19, einen Stallanbau, Am Dorfbrunnen Nr. 17, und ein Wohnhaus, Am Dorfbrunnen Nr. 13.

Zudem befinden sich in dem Ortsteil zwei archäologische Bodendenkmale, sogenannte Gehöftwurtten. Die nachfolgende Übersicht kennzeichnet die Lage.

Geschützt sind nicht nur die Baudenkmale und 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 Bau- und 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 Baudenkmale (rot) und Gehöftwurtten (blau) (Quelle Landkreis Wesermarsch)



Belange der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung

Stadttechnische
Ver- und Entsorgung

Die Anbindung von Bauvorhaben an die stadttechnische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur 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 Satzungsgebietes 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 *Langlütjenstraße K 182* für den regionalen 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 mit dem Nationalpark Wattenmeer im Norden und dem Natura 2000 Gebiet in der landseitigen Umgebung vorhanden. Die Größenordnung der baulichen Entwicklungen, die die Satzung ermöglicht, und möglicher einhergehender Nutzungen bzw. Aktivitäten, ist jedoch so klein, dass außerhalb des Satzungsgebiets Belange der Umwelt und des Naturschutzes nicht betroffen sind.

Eingriffe in Natur
und Landschaft

Im Satzungsgebiet sind die infolge baulicher Vorhaben zu erwartenden flächenhaften Eingriffen 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 Baumständen sind geschützter Arten bzw. deren Quartiere häufig zu finden.

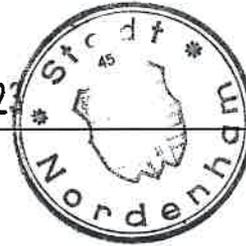
Eine Abstimmung der notwendigen Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch ist grundsätzlich geboten.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 14.11.2023

C. Fied
Planverfasser

Stadt Nordenham, den 27. 11. 2023



M. C.
Bürgermeister

ANLAGE: PLANZEICHNUNG DER SATZUNG

