



# Außenbereichssatzung der Gemeinde Ihlow Ortsteil Ludwigsdorf

## Teilbereiche Mißgunster Weg, Dimtweg, Brunnenweg

Stand: 24.05.2006, geändert am: 10.07.06

Aufgrund von § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), hat der Rat der Gemeinde Ihlow in seiner Sitzung am 13.07.2006 folgende Satzung beschlossen:



### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem in der Anlage (Anlage 1) beigefügten Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000). Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Vorhaben

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### § 3 Inkrafttreten

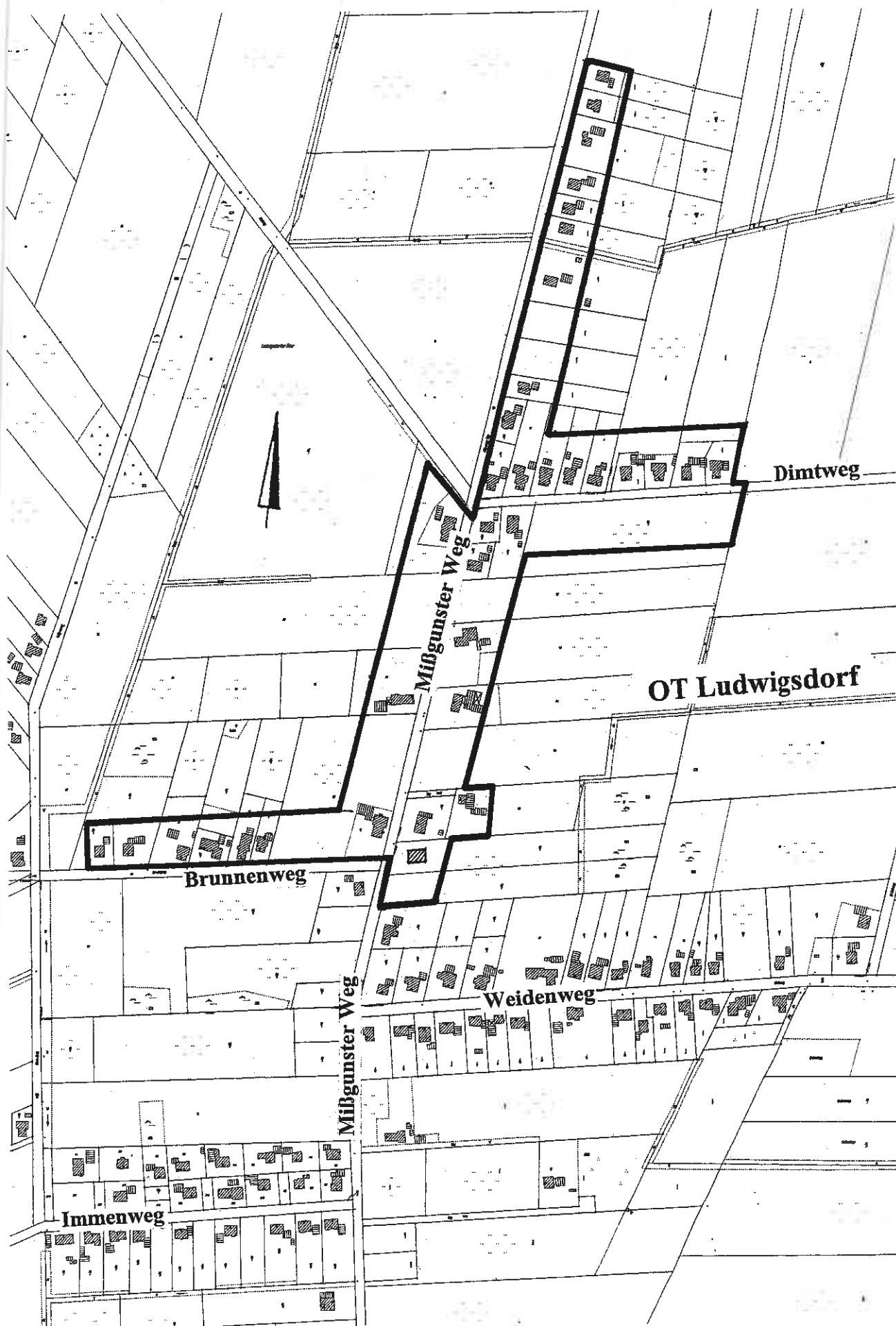
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (im Amtsblatt für den Landkreis Aurich) in Kraft.

Ihlow, den 17.07.2006

  
Der Bürgermeister



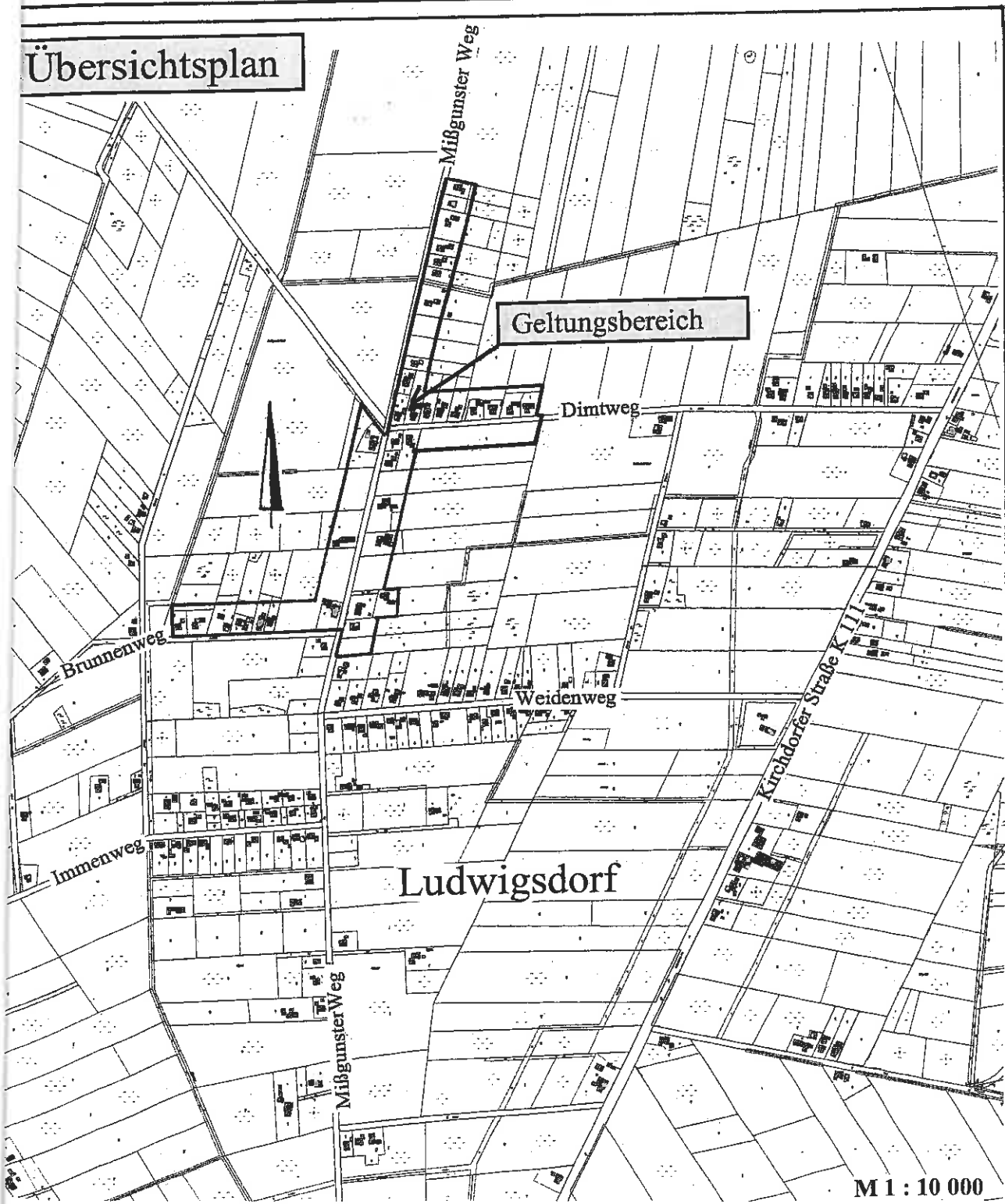
# Übersichtsplan M 1 : 5 000 – Anlage 1 zur Satzung



**Begründung  
zur Aufstellung einer  
Außenbereichssatzung zur Zulassung von Wohnzwecken und  
kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienender Vorhaben  
im Ortsteil Ludwigsdorf,  
Teilbereiche Mißgunster Weg, Dimtweg, Brunnenweg**

**Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
Stand: 24.05.2006, geändert am 10.07.2006**

**Übersichtsplan**



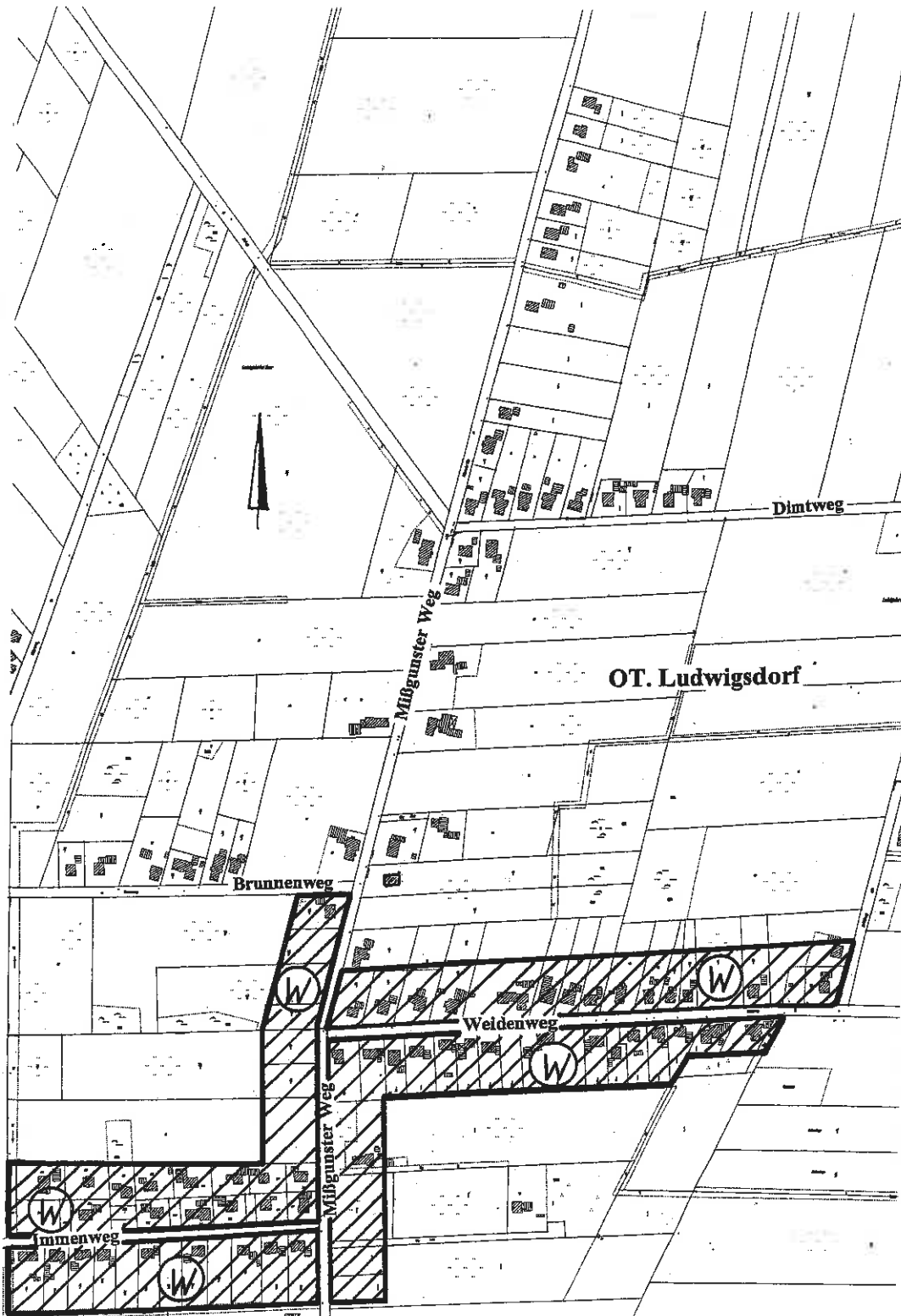
M 1 : 10 000



## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Satzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der südliche Geltungsbereich der Satzung grenzt an einen Bereich an, der als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



### **3. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung**

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Titelseite sowie aus der Anlage Nr. 1 zur Satzung, die Bestandteil der Satzung ist.

### **4. Planungserfordernis**

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 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 kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Für den Ortsteil Ludwigsdorf wurde 1997 für einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieser Satzung bereits eine Außenbereichssatzung aufgestellt. Diese Satzung führte dazu, dass viele Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut wurden. Sie war zugleich Grundlage für kleinere Gewerbebetriebe.

Neben der Veräußerung von Grundstücken wurden vielen Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben, ihre meist relativ großen Hausgrundstücke für Bauvorhaben der Kinder und Enkelkinder nutzen zu können. Diese Möglichkeit wurde von sehr vielen Grundstückseigentümer begrüßt.

Nachdem die durch den Bebauungsplan Nr. 0505 Ludwigsdorf geschaffenen 12 Baumöglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft sind und auch die Baugrundstücke des älteren Bebauungsplangebietes Nr. 0502 (Ostende) in den vergangenen Jahren fast vollständig bebaut worden sind, werden für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Ludwigsdorf weitere Baugrundstücke benötigt. Die Bereitstellung weiterer Baumöglichkeiten für den Ortsteil Ludwigsdorf mit seinen ca. 950 Einwohnern wird, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) erforderlich.

Der Bereich der Satzung liegt nur ca. 2,5 km vom Gemeindezentrum Ihlowerfehn mit den dort vorhanden zentralen Einrichtungen sowie dem Ihlower Forst und dem Freizeitbad „Ihler Meer“ entfernt. Zudem besteht über die K 111 eine günstige und schnelle Verbindung nach Aurich.

Gegenüber dem Geltungsbereich der bisherigen Satzung soll eine Fläche am Dimtweg neu in die Satzung einbezogen werden. Diese Fläche soll nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer an Bauwillige veräußert werden. Somit stehen tatsächlich auch wieder neue Bauflächen für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Ludwigsdorf zur Verfügung. Im südöstlichen Bereich wird die Gebietsabgrenzung an den Geltungsbereich der 20. Abgrenzungssatzung (Weidenweg) sowie an die vorhandene Bebauung angepasst.

Im Bereich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ist eine Wohnbebauung von „einigem Gewicht“ vorhanden. Die Erweiterungsfläche am Dimtweg liegt ebenfalls in einem

Bereich, der von Wohnbebauung geprägt ist. Die Erweiterungsfläche am Dimtweg schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und liegt gegenüber einer durchgängigen Straßenrandbebauung. Das Ortsbild wird durch diese Satzung insgesamt langfristig städtebauliche abgerundet. Mit dieser Satzung wird die bisherige Satzung aufgehoben.

## 5. Landwirtschaft

Innerhalb oder angrenzend am Geltungsbereich dieser Satzung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können auch einer Bebauung zugeführt werden, ohne dass landw. Belange weiter beeinträchtigt werden.

Die Bewohner des Satzungsgebietes haben zu berücksichtigen, dass sie die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidbaren Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen haben, wobei der Schutzanspruch auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt ist.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich der Satzung sind überwiegend bebaute Grundstücke mit Hausgärten sowie landwirtschaftliche Flächen, die als Acker oder Grünland genutzt werden, vorhanden. Es handelt sich um einen Bereich, der eine typische ländliche Siedlungsstruktur aufweist.

Die Außenbereichssatzung wird eine Nutzungsänderung der unbebauten Flächen ermöglichen. Durch diese Nutzungsänderungen, wird es zu Beeinträchtigungen kommen, die erhebliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild haben werden.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ihlow, der seit Anfang 2005 vorliegt, ergeben sich aus den einzelnen Plänen folgenden Aussagen:

### Plan 6.1 Biotoptypen

Die Planunterlage Nr. 6.1 weist für den Bereich folgende Biotoptypen auf: *Sandacker mit Getreide (ASg)*, *Grünland-Ansaat (GA)*, *Intensivgrünland trockener Standorte (GIT)*, *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Orte (GMF)*.

### Plan 8 – Gefährdete Gefäßpflanzen

Für den Geltungsbereich sind keine Kennzeichnungen vorhanden.

### Plan 9 - Vegetationskundlich wertvolle Bereiche

Zwei kleine Teilbereiche wurden dem Landschaftsraum der Hochmoorregionen mit geringerem Anteil mesophiler Grünlandflächen, aber einer noch bestehenden, mächtigeren Hochmoorauflage, hoher Anteil gliedernder Gehölze und Hecken zugeordnet. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst hiervon aber nur die direkt an der Straße liegenden Flächen. Der weitaus größte Teil des Geltungsbereiches ist im Plan Nr. 9 nicht von entsprechenden Darstellungen erfasst.

### **Plan Nr. 10 – Brutvögel-Bestand,**

### **Plan Nr. 11 – Brutvögel -Bewertung**

Für den Geltungsbereich der geplanten Satzung sowie für den näheren Umfeld des Geltungsbereiches ergeben sich aus den Kennzeichnungen im Landschaftsplan keine Hinweise auf Vorkommen gefährdeter Brutvögel (nach WILMS et al.).

### **Plan Nr. 12 – Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan in der Karte Nr. 12 nur von allgemeiner Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften gekennzeichnet. Es handelt sich also nicht um einen Bereich, von sehr hoher, hoher oder mittlerer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften.

### **Plan Nr. 14 - Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche**

Plan Nr. 14 stuft den Geltungsbereich als Bereich mit mäßig hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ein.

Der Geltungsbereich der Satzung orientiert sich an die vorhandene Bebauung. Der weitaus größte Teil dieser Satzung liegt bereits in einer rechtskräftigen Außenbereichssatzung. Die Erweiterungsfläche am Dimtweg schließt an die vorhandene Bebauung an und orientiert sich an die vorhandene, komplett geschlossene, gegenüberliegenden Straßenrandbebauung.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wurden zur Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange ermittelt.

Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB betreffen, sind in einer Außenbereichssatzung nicht zugelassen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung – wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich – auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Soweit der Eingriffsverursacher selbst keine Möglichkeit zur Durchführung geeigneter Maßnahmen hat, können die Ersatzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers, beispielsweise im Naturschutzgebiet „Flumm/Fehntjer Tief“, durchgeführt werden.

Hierzu wird auf die Verwaltungsvereinbarung der Gemeinde Ihlow mit dem Landkreis Aurich vom 12. Juli 2005 zur Durchführung von Maßnahmen im Gebiet des Naturschutzgroßprojektes „Flumm/Fehntjer Tief“ hingewiesen.

## **7. Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Inanspruchnahme der Fläche zur Bebauung nicht berührt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Der überwiegende Geltungsbereich der Außenbereichssatzung kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde über



technische Kleinkläranlagen gem. DIN 4261 mit entsprechenden Wartungsverträgen. Im Zuge der Aufstellung der ersten Satzung, im Jahre 1996, wurde hierzu bereits eine Gewässergüteuntersuchung vorgenommen. Für die Erweiterung des Satzungsgebietes um die Teilfläche am Dimtweg, wurde im April 2006 in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine erneute Gewässergüteuntersuchung vom Chemischen Untersuchungsamt Emden (CUA) vorgenommen. Die Entnahmestelle wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Das CUA teilte nach der Gewässergüteuntersuchung mit, dass gegen eine weitere, begrenzte Einleitung von aufgereinigtem, häuslichen Abwasser in dem untersuchten Graben aus chemischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Die örtlichen Gewässer sind aufgrund ihrer Gewässergüte in der Lage, häuslich aufgereinigtes Abwasser aus der Erweiterung des Satzungsgebietes aufzunehmen.

### **8.3 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet erfolgt über vorhandene Gräben. Soweit erforderlich, erfolgt eine Aufräumung der vorhandenen Gräben. Eine Neuanlage ist jedoch nicht notwendig. Über die vorhandenen Gräben wird das Plangebiet in das westlich am Plangebiet angrenzende Gewässer II. Ordnung Nr. 111 „Mißguntschloot“ bzw. in das östlich am Plangebiet angrenzende Gewässer II. Ordnung Nr. 149 „Reiherschloot“ und von dort weiter in das Gewässer I. Ordnung „Fehntjer Tief“ entwässert. Die Oberflächenentwässerung ist somit gesichert.

Im nördlichen Teil des Plangebietes kreuzt das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/111 „Mißguntschloot“ des Entwässerungsverbandes Oldersum das Plangebiet.

Im Geltungsbereich und angrenzend am Geltungsbereich der Satzung befinden sich Verbandsanlagen des Landschafts- und Kulturbauverbandes Aurich (LKV).

### **8.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

### **8.5 Energieversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

### **8.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann z. B. durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

## **9. Hinweise**

### **9.1 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen und Altlasten, die als altlastenverdächtige Flächen in Betracht kommen, sind in dem hier aufgezeigten Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **9.2 Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutz vom 30.05.1978, § 14).

### **9.3 Erdgaspipeline Emden-Etzel**

Im Bereich der Flurstücke 28 und 53 der Flur 1, Gemarkung Ludwigsdorf verläuft die Erdgaspipeline Emden-Etzel. Der genaue Verlauf der Pipeline ist aus der beigefügten Übersichtskarte (Anlage 3) ersichtlich. Die Richtlinie zum Schutz von Fern- und Feldleitungen ist zu beachten.

### **9.4 Gründungsverhältnisse auf dem Flurstück 52/1, Flur 1, Gemarkung Ludwigsdorf**

Aus einer Teilfläche des Flurstückes 52/1, Flur 1, Gemarkung Ludwigsdorf (Dimtweg) wurde Sand entnommen. Im Einzelfall können sich evtl. tiefere Gründungen ergeben. Im Vorfeld der Bebauung wird eine Prüfung der Gründungsverhältnisse empfohlen.

### **9.5 Räumstreifen entlang der Verbandsgewässer**

Im nördlichen Teil des Plangebietes kreuzt das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/111 „Mißguntschloot“ das Plangebiet. Hier ist ein Räumstreifen von 8,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante an, beidseitig des Gewässers freizuhalten. Auf die Satzung des Entwässerungsverbandes wird hingewiesen.

### **9.6 Versorgungsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV)**

Nördlich des Dimtweges sowie westlich des Mißgunster Weges verläuft innerhalb des Plangebietes auf den Hausgrundstücken eine Versorgungsleitung DN 150 des OOWV. Eine Schutzstreifenbreite von mindestens 4,0 m ist einzuhalten. Die genaue Lage der Leitung ist beim OOWV, Betriebsstelle Wiesedermeer, in der Örtlichkeit angeben zu lassen.

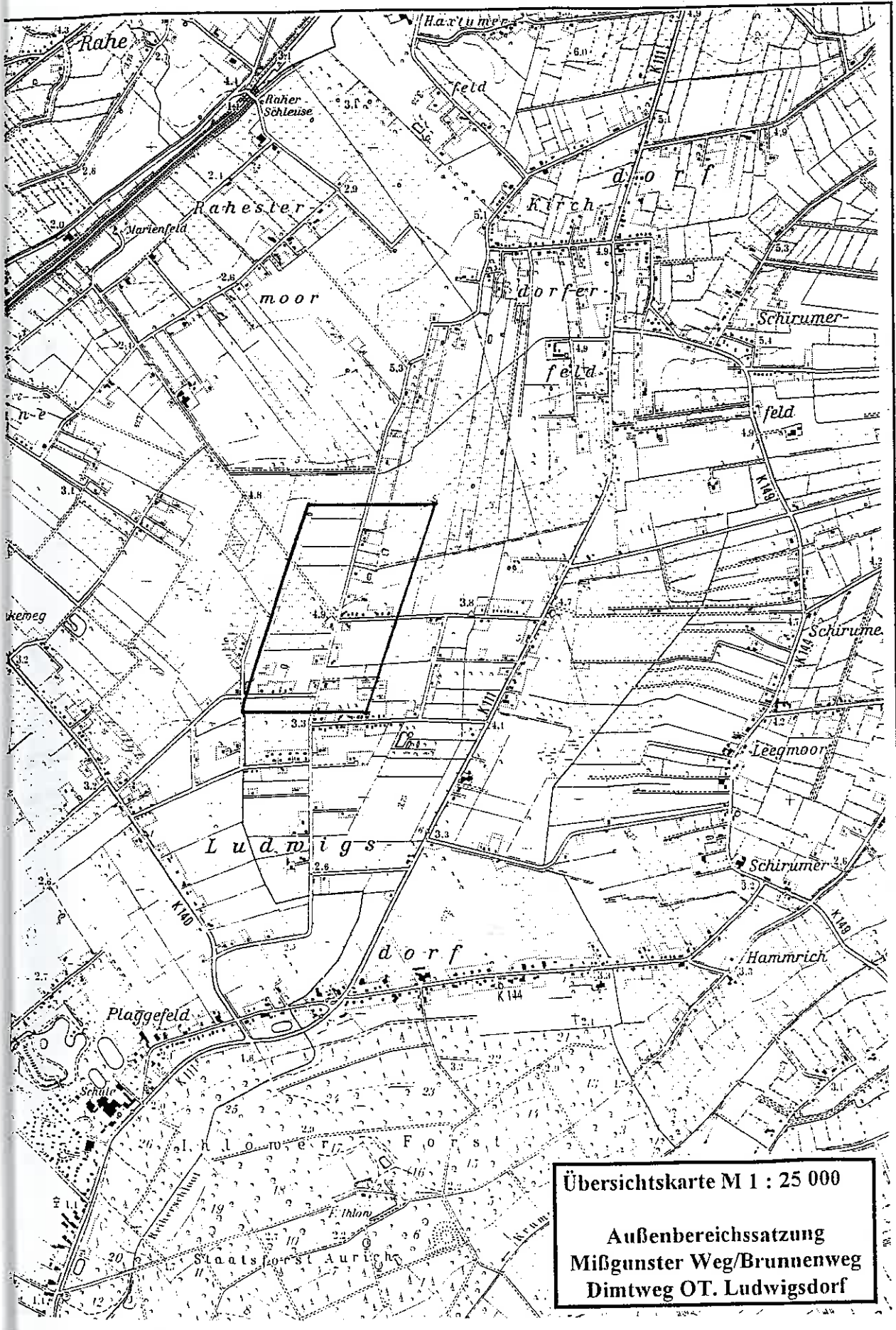
### **9.7 Verbandsanlagen des LKV Aurich**

Im Geltungsbereich und angrenzend am Geltungsbereich der Satzung befinden sich Verbandsanlagen des Landschafts- und Kulturbauverbandes Aurich (LKV). Der LKV weist drauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen sind und alleine der LKV berechtigt ist, Umbau- und Reparaturarbeiten an den Verbandsanlagen durchzuführen.

Ihlow, den 17.07.2006

  
- Der Bürgermeister -





Übersichtskarte M 1 : 25 000  
Außenbereichssatzung  
Mißgunster Weg/Brunnenweg  
Dintweg OT. Ludwigsdorf

Kartenausschnitt (M 1 : 1000 ) vom Verlauf der Erdgaspipeline Emden-Etzel im Bereich „Mißgunster Weg“/OT. Ludwigsdorf

