



**Außenbereichssatzung (Satzungsexemplar)
der
Gemeinde Ihlow
Ortsteil Ostersander
Teilbereich Neulandsweg/Zum Sandstich**

Stand: 06.05.2010, geändert am: 08.12.2010

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V. mit § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) i.V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 7. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 462) zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366) hat der Rat der Gemeinde Ihlow in seiner Sitzung am 09.12.2010 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 und für die Stadt Emden) in Kraft.

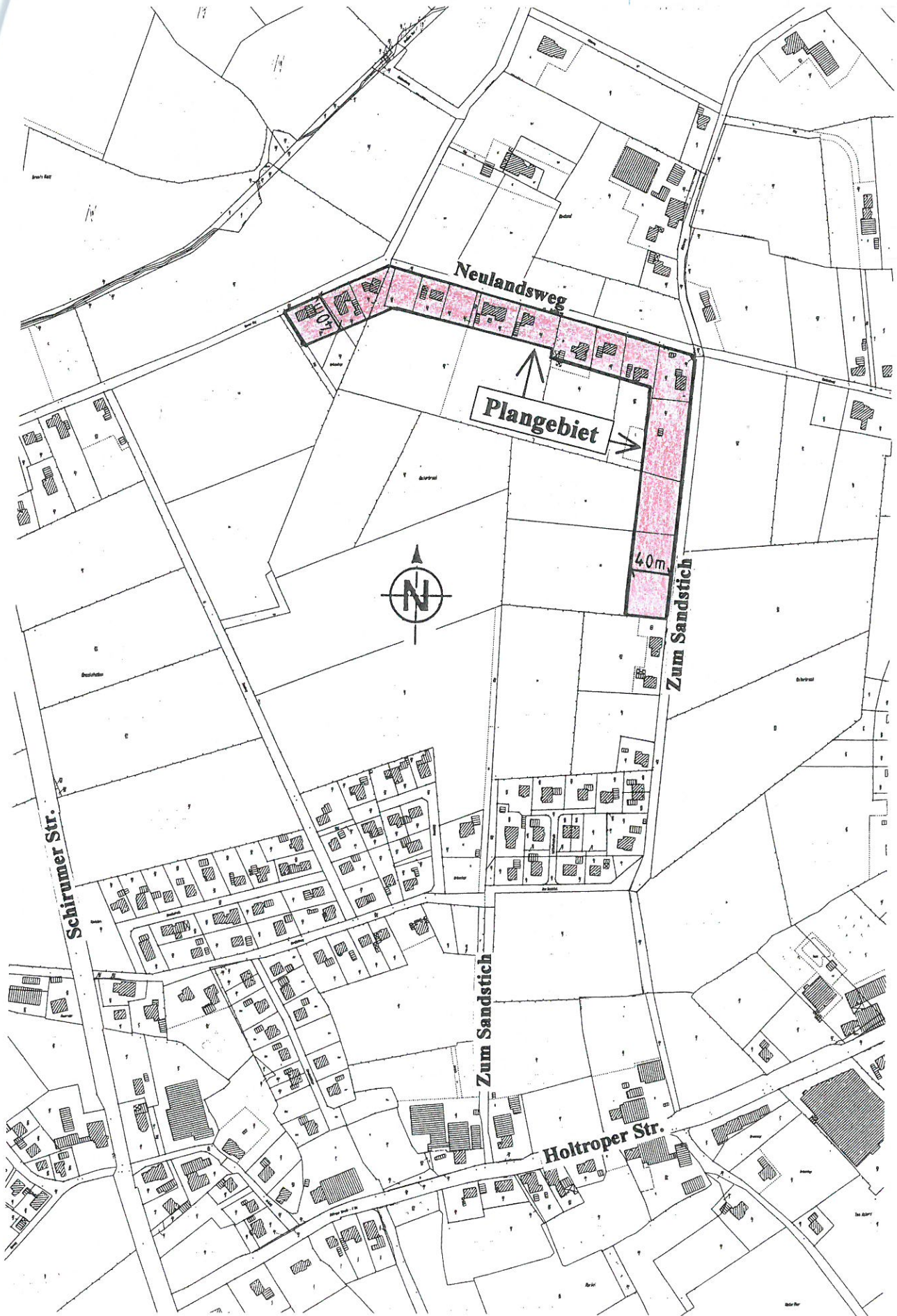
Ihlow, den 31.01.2011

Gemeinde Ihlow
Der Bürgermeister


(Börgmann)

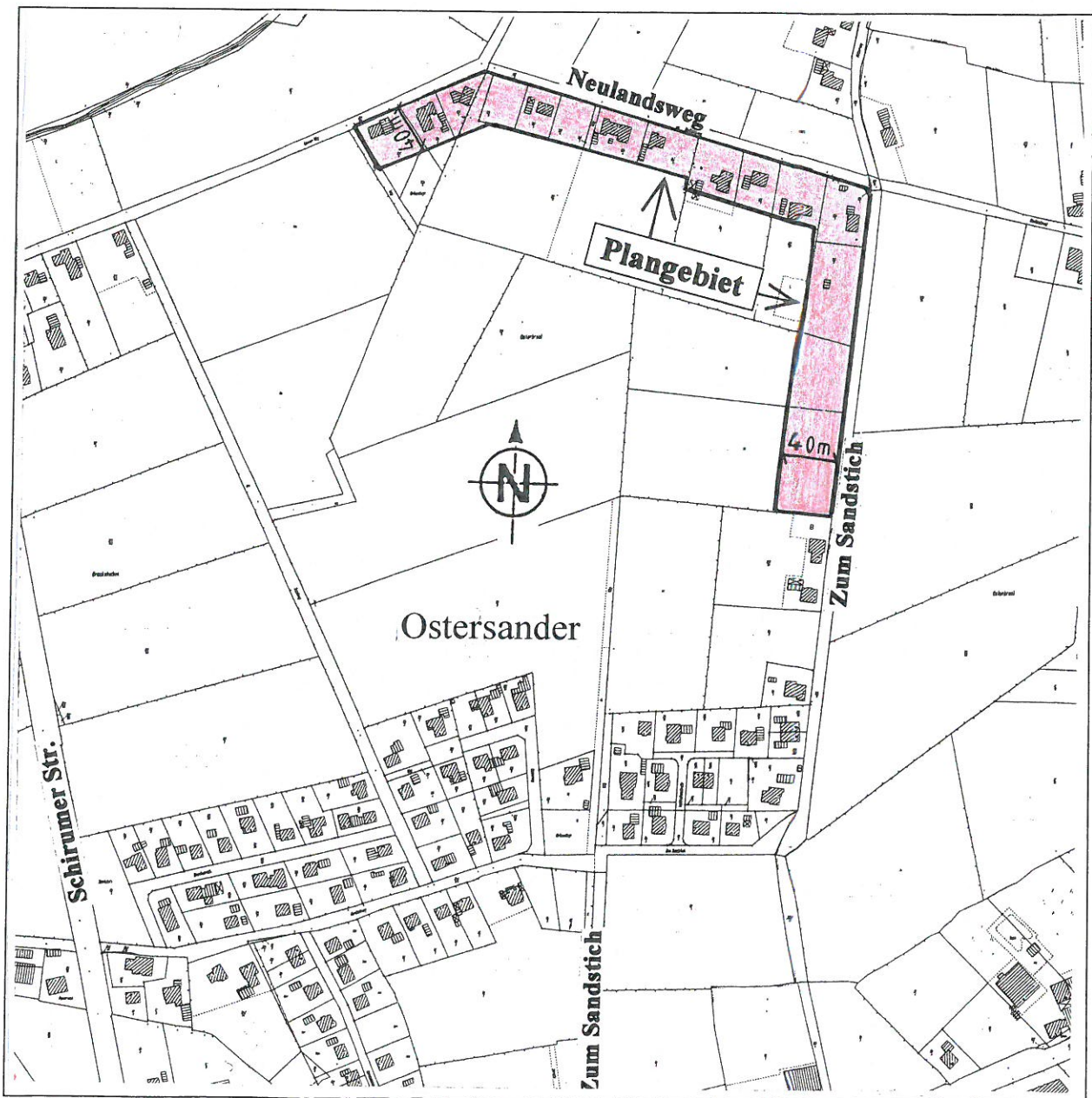


Anlage 1



**Begründung
zur Aufstellung einer
Außenbereichssatzung zur Zulassung von Wohnzwecken und kleinen
Handwerks- und Gewerbebetrieben dienender Vorhaben
im Ortsteil Ostersander,
Teilbereich am Neulandsweg/Zum Sandstich**

**Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
Stand: 06.05.2010, geändert am 08.12.2010**



Maßstab 1 : 5000

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde am 03.12.2009 vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow beschlossen.

2. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Raumordnung

Das rechtswirksame regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Bis zum Inkrafttreten des Entwurfes des RROP 2004, wird das LROP von 2008 Anwendung finden. Im LROP 2008 sind keine entgegenstehenden Darstellungen getroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Satzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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 einen Bereich entlang der Gemeindestraße Neulandsweg erfolgte bereits im Jahre 2000 zwischen Gemeinde, Landkreis Aurich und der damaligen Bezirksregierung Weser-Ems eine Abstimmung, dass dort Wohngebäude im Siedlungssplitter nach § 35 Abs. 2 BauGB für zulässig erklärt werden. Auf der Grundlage dieser Abstimmung wurden die Baulücken fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Dieser bebaute Bereich soll zusammen mit einer angrenzenden Lücke entlang der Gemeindestraße „Zum Sandstich“ in diese Außenbereichssatzung einbezogen werden. Der Geltungsbereich schließt im Süden dann an das vorgesehene Plangebiet Nr. 0710 und damit an die Bebauung des eigentlichen Ortskerns von Ostersander an.

Die Lückenschließung an der Straße „Zum Sandstich“ würde etwa 5 Baumöglichkeiten schaffen. Der Bereich bietet sich an, weil hier auch eine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers gegeben ist und die tatsächliche Bereitstellung der Grundstücke durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden kann. Die Grundstücke sind einfach zu erschließen, da eine Erschließungsstraße und Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Mit dieser Satzung soll insbesondere auch jungen Familien ermöglicht werden, in ihrem Ortsteil eine Baumöglichkeit zu erhalten. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Sicherung des Grundschulstandortes und des Kindergartens in Ostersander von Bedeutung.

Die vorgesehene Bebauung soll ebenfalls wie die vorhandene Bebauung als einreihige Straßenrandbebauung erfolgen. Positiv wird sich auswirken, dass vorhandene Erschließungsanlagen, wie die ausgebauten Gemeindestraßen, in der bereits Versorgungsleitungen verlegt sind, genutzt werden können. Diese Planung erfordert daher auch keinen zusätzlichen Straßenneubau.

5. Immissionen

Landwirtschaft

Innerhalb dieser Satzung und im näheren Umfeld sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden.

Aufgrund der Außenbereichslage haben die Bewohner des Satzungsgebietes 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 und eine landwirtschaftliche Fläche, die zuletzt als Grünland genutzt wurde, vorhanden. Es handelt sich um einen Bereich, der eine typisch ländliche Siedlungsstruktur aufweist.

Die Außenbereichssatzung wird eine Nutzungsänderung der un bebauten 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. 6.3 weist für den un bebauten Bereich an der Straße Zum Sandstich folgende Biotoptypen auf: *Intensivgrünland trockener Standorte (GIT)*.

Plan 7 – Wallhecken

Das Plangebiet liegt in einem Wallheckengebiet. Für einen Teilbereich entlang der Straße Zum Sandstich ist eine Baum-Wallhecke (HWB) erfasst. Für die Herstellung von Zufahrten zur Gemeindestraße müssen Wallheckenöffnungen erfolgen. Der Umfang der Wallheckenbeseitigung für die Herstellung der jeweiligen Grundstückszufahrt ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Planung der Grundstückszufahrt ist nach Möglichkeit auf den Baumbestand der

Wallhecke Rücksicht zu nehmen. Einzelheiten sind gegebenenfalls rechtzeitig vor Ort vom Bauantragsteller mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Zur Kompensation der Eingriffe in diese Wallhecke bietet sich auch die Neuanlegung einer Wallhecke im rückwärtigen Bereich der künftigen Baugrundstücke an.

Plan 8 – Gefährdete Gefäßpflanzen

Für den Geltungsbereich sind keine Kennzeichnungen vorhanden.

Plan 9 - Vegetationskundlich wertvolle Bereiche

Der Ortsteil Ostersander liegt in einem Bereich der die Einstufung „vegetationskundlich wertvolle Landschaftsräume mit Anteilen naturnaher/halbnatürlicher Biotoptypen bzw. hohem Anteil bedingt naturferner Biotoptypen und einem hohen Entwicklungspotential“ – Landschaftsräume der Geest und abgetorften Gebiete wie Moorgeest mit hohem Anteil an artenreichem, mesophilem Grünland und Feuchtgrünland, Landschaftsräume der Geest und mit gut ausgeprägten Wallheckenstrukturen eingestuft.

Plan Nr. 10 – Brutvögel-Bestand,

Für den Geltungsbereich der geplanten Satzung ergeben sich aus dem Plan „Brutvögel-Bestand“ keine Eintragungen/Kennzeichnungen für gefährdete Arten.

Plan Nr. 11 – Brutvögel -Bewertung

Der Geltungsbereich der geplanten Satzung bzw. das Umfeld ist nicht als Landschaftsraum/ Lebensraum gefährdeter Brutvogelarten (nach WILMS et al.) gekennzeichnet.

Plan Nr. 12 – Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften

Der Ortsteil Ostersander liegt in einem Bereich, der insgesamt für Arten und Lebensgemeinschaften eine hohe Bedeutung hat.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wurden zur Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange ermittelt. Diese Planung erfasst einen Bereich der, wie oben beschrieben, teilweise eine gewisse Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Diese Bedeutung ergibt sich jedoch für den gesamten Bereich des Ortsteiles bzw. auch der angrenzenden Ortsteile.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die zusätzlich entstehenden Bauvorhaben werden an einer vorhandenen Straße liegen und sind nur als Straßenrandbebauung möglich.

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 wird bei Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung – wie bei jedem Vorhaben im Außenbereich – auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt.

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 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung hat somit über technische Kleinkläranlagen gem. DIN 4261 mit entsprechenden Wartungsverträgen zu erfolgen.

8.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet erfolgt über vorhandene Gräben. Für die neu entstehenden Grundstücke an der Straße Zum Sandstich soll an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein neuer Graben angelegt werden, der dann an einen vorhandenen Graben angebunden werden kann. Die vorhandenen Gräben führen das Oberflächenwasser zum westlich verlaufenden „Brookenschloot“ und von dort aus weiter in das Krumme Tief. Die Oberflächenentwässerung ist gesichert.

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 Versorgungsleitung

Südlich des Neulandsweges liegt in den vorderen Grundstücksbereichen eine Versorgungsleitung (Wasserleitung). Bei Bau- und Erdarbeiten ist die genaue Lage beim Versorgungsunternehmen OOWV zu erfragen.

Ihlow, den 31.01.2011

Gemeinde Ihlow
Der Bürgermeister



(Börgmann)

