

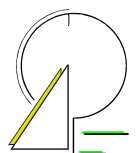
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ 2. Änderung

BEGRÜNDUNG (Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen/ Belange der Landwirtschaft	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Altablagerungen	5
5.0 INHALT DER 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“, „Sanitär/ Verwaltung“ und „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“	6
5.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Einfahrtbereiche/ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	8
5.5 Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch)	8
5.6 Öffentliche Grünflächen	9
5.7 Wasserflächen/ Gewässerräumstreifen	10
5.8 Grünordnerische Maßnahmen	10
5.8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.8.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
5.8.4 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.9 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts	12
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, das Freizeitgelände Grotegaste unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen städtebaulich neu zu beordnen sowie verträglich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ auf.

Der Bebauungsplan Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ mit örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahr 1994 i.V.m. der 1. Änderung aus dem Jahr 1997 sieht für das Plangebiet die Entwicklung von verschiedenen freizeit- und erholungsbezogenen Nutzungen vor. Festgesetzt werden hier u.a. Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und „Museumsdorf“, die zwischenzeitig realisiert wurden. Aktuell bestehen seitens der Gemeinde neue Überlegungen hinsichtlich der Anlage von weiteren zeitgemäßen Spiel- und Sportmöglichkeiten, die zur Attraktivitätssteigerung des Freizeitgeländes beitragen. Eine Discgolf-Anlage wurde bereits innerhalb der südlichen Teilfläche des Plangebietes realisiert. Darüber hinaus sollen weitere Stellplatzflächen im Bereich des Camping-Geländes, u.a. Reisemobil-Stellplätze geschaffen werden. Zur Realisierung dieser Vorhaben erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18.

Übergeordnetes Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, den Fremdenverkehr in der Gemeinde Westoverledingen zu stärken. Entsprechend dem formulierten Planungsanlass werden innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung Nr. IH 18 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) sowie sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Gemäß den Zielsetzungen der Gemeinde sowie der gegebenen Bestandssituation handelt es sich hierbei konkret um die Festsetzung von Sondergebieten mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Campingplatz“, „Sanitär/ Verwaltung“, „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ sowie „Museumsdorf“. Zudem werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Spiel- und Sport“ zur Unterbringung der künftig vorgesehenen Freizeitanlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen Bestand. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sport“ ist jeweils ein zweckgebundenes Gebäude mit einer Grundfläche von 150 m² sowie einer Gebäudehöhe von 6,00 m zulässig. Die im Rahmen der Ursprungspläne formulierten örtlichen Bauvorschriften werden nicht übernommen. Die das Plangebiet querenden Hochspannungsleitungen (110 kV-Leitung der E.ON Netz GmbH, 380 kV-Leitung der TenneT TSO GmbH) werden entsprechend festgesetzt. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches dieser Leitungen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit den Leitungsbetreibern zur Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände durchzuführen.

Auf dem zu beplanenden Freizeitgelände haben sich mit der Zeit wertvolle Gehölzstrukturen entwickelt. U.a. handelt es sich dabei um geschützte Biotope gem. BNatSchG, die nachrichtlich übernommen werden. Die im Plangebiet vorhandenen Gewässerstrukturen werden als Wasserflächen festgesetzt. Zum Zweck der landschaftsgerechten Durchgrünung der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ bzw. „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ sowie als Ausgleichsmaßnahmen für den mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Die durch das Planvorhaben berührten Umweltbelange sowie naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Durch die im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung Nr. IH 18 vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzstrukturen) ergibt sich gemäß dem Ergebnis der Umweltprüfung ein vollständiger Ausgleich des mit dem Planungsvorhaben verursachten Eingriffs.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Freizeitgelände Grotegaste“ treten die Inhalte der Ursprungspläne (Bebauungsplan Nr. IH 18 einschließlich der 1. Änderung) außer Kraft.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. IH 18, 2. Änderung wurde unter Verwendung des vom öffentlich bestellen Vermessungsingenieur Dirk Beening, Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung umfasst das vorhandene Freizeitgelände im Ortsteil Grotegaste östlich des Wallschlootes und westlich der Straße Nordwallschloot. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist entsprechend der Lage innerhalb des Freizeitgeländes im Ortsteil Grotegaste durch verschiedene freizeitmäßige Nutzungen geprägt. Der nordwestlich gelegene Bereich gehört zum westlich angrenzenden Freizeitpark am Emsdeich und wird als Campingplatz genutzt. Dementsprechend befinden sich hier Campingstellplätze sowie ein Sanitärgebäude. Im östlichen Teilbereich liegt das Freizeitzentrum Ostfriesland mit drei Gulfhäusern, die sich um einen Dorfplatz gruppieren (Museumsdorf). Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine Discgolf-Anlage und ein See. Zentral in Nord-Süd sowie Ost-West-Richtung verlaufende Gewässer grenzen die drei Teilbereiche voneinander ab. Des Weiteren queren zentral in Nord-Süd-Richtung sowie im nordöstlichen Bereich zwei Hochspannungsleitungen den Planungsraum. Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Freiflächen sowie Gehölzstrukturen aus (im südlichen Bereich u. a. gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie erhaltenswerte Gehölzstrukturen).

Das städtebauliche Umfeld ist durch das westlich angrenzende restliche Areal des Freizeitparks Am Emsdeich mit einem Campingplatz sowie einem großen Naturbadesee gekennzeichnet. Im Weiteren grenzt das Gebiet an den offenen Landschaftsraum an, der überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 ist der Ortsteil Grotegaste der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Gemäß den textlichen Ausführungen des LROP ist die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung. Das mit der Bebauungsplanänderung verfolgte Ziel der städtebaulichen Beordnung und behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden Freizeitgeländes im Ortsteil Grotegaste entspricht diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Der zeichnerischen Darstellung zufolge werden das Plangebiet sowie die direkt angrenzenden Bereiche zugleich als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung sowie als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt ausgewiesen. Gemäß den Aussagen des RROP haben entsprechend dargestellte Bereiche eine hervorgehobene Bedeutung für die Naherholung und für die touristische Nutzung. Im RROP ausgewiesen werden des Weiteren die das Plangebiet querenden Hochspannungsleitungen. Das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel der Weiterentwicklung des vorhandenen Freizeitgeländes zur nachhaltigen Stärkung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde Westoverledingen entspricht diesen regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005. Hierin werden für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung: Campingplatz, Ferienhausgebiet“ sowie „Museumsdorf“ ausgewiesen. Im südlichen Teil befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Innerhalb dieser wird der vorhandene See als Wasserfläche dargestellt. Für die nördlich und zentral gelegenen Restflächen sowie die unmittelbar an den See angrenzenden Bereiche gelten die Darstellungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen). Hinsichtlich der dargestellten Maßnahmenflächen weist der Bebauungsplan lediglich geringfügige Abweichungen auf. Zum Teil konkretisiert er diese mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Folglich wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 seitens der Gemeinde als gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das überwiegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. IH 18, 2. Änderung gelten aktuell die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie für den nordwestlichen Teilbereich die Inhalte der 1. Änderung dieses Ursprungsplanes. Diese beiden Bebauungspläne

sehen für den Geltungsbereich die Entwicklung von Sondergebieten, die der Erholung dienen (SO) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und „Mobilheimplatz“ sowie eines sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ vor. Im Bereich des geplanten Campingplatzes ist die Errichtung eines Sanitärgebäudes mit einer Grundfläche von 250 m² und einer Trauf- sowie Firsthöhe von 3,00 bzw. 10,00 m zulässig. Innerhalb des Museumsdorfes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Ferner dürfen hier Gebäude im Rahmen einer eingeschossigen und offenen Bauweise sowie einer Trauf- und Firsthöhe von 3,50 m bzw. 12,00 m errichtet werden. Großflächig erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, welche für den südlichwestlich gelegenen Bereich um die Zweckbestimmung „Sport- und Spielplätze“ (Sportplatz, Tennisplatz, Kleingolf, Spielwiese) ergänzt wird. Als Ausgleichsmaßnahmen sowie zur weitergehenden Begrünung der geplanten Baugebiete werden ferner Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB. In Teilbereichen dieser Flächen sind Gewässer naturnah anzulegen. Die für die Ursprungspläne geltenden örtlichen Bauvorschriften zu den Materialien und Farben der Außenwände und Dacheindeckung der Gebäude sowie der Dachformen werden im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 nicht übernommen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen des Umweltberichtes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Umweltberichtes geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Kap. 3.2.1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

4.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen/ Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden schutzwürdigen Nut-

zungen auslösen. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 ist die städtebauliche Beordnung und geringfügige Weiterentwicklung des Freizeit- und Campinggeländes Grotegaste. Das Planungsziel besteht insbesondere darin, die Voraussetzung für die Ausweitung des vorhandenen Angebotes an spiel- und sportbezogenen Nutzungen zu schaffen. Entsprechend der derzeitigen Nutzung des Geländes sowie den aktuellen Planungsabsichten werden im vorliegenden Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sport“ sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen festgesetzt (u.a. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ bzw. „Museumsdorf“). Nutzungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, werden mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorbereitet. Konflikte im Hinblick auf die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung sind somit nicht gegeben.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 48 „Wallschloot“ der Muhder Sielacht. Entsprechend § 6 der Satzung der Muhder Sielacht ist entlang dieses Gewässers ein 5,00 m breiter Räumstreifen - gemessen von der Böschungsoberkante - von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DER 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, das Freizeitgelände im Ortsteil Grotegaste städtebaulich neu zu beordnen sowie insbesondere das bereits vorhandene Angebot an spiel- und sportbezogenen Freizeitnutzungen auszuweiten. Auf diese Weise soll der Fremdenverkehr in der Gemeinde nachhaltig gestärkt werden.

Entsprechend den kommunalen Planungsabsichten werden für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Ursprungspläne hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weitestgehend übernommen und angesichts der aktuellen Entwicklungsvorstellungen geringfügig modifiziert. Folglich werden im Plangebiet Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO) gem. § 10 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Campingplatz“, „Sanitär/ Verwaltung“ sowie „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ und ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ festgesetzt. Mit der Festsetzung des Sondergebietes (SO) „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines zeitgemäßen Angebotes für Wohnmobilisten als wichtiger Aspekt zur Förderung der Tourismuswirtschaft geschaffen werden.

5.1.1 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“, „Sanitär/ Verwaltung“ und „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“

Angelehnt an die bereits bestehende Festsetzung für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ sowie der aufgrund dessen bereits entwickelten Nutzungen, wird für diesen Teilbereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Im Vergleich zu den Inhalten des Ursprungsplanes wird das Baugebiet in nördliche, südliche sowie westliche Richtung um derzeit noch ungenutzte Bereiche um eine Fläche von insgesamt 1970 m² geringfügig ausgeweitet.

Der Bereich des Campingplatzes mit dem bestehenden Sanitärgebäude wird als Sondergebiet (SO) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sanitär/ Verwaltung“ festgesetzt. In diesem sind ausschließlich Sanitär- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird für die Bereitstellung von weiteren campingbezogenen Stellplatzflächen ein Teilbereich entlang der Straße „Nordwallschloot“ als Sondergebiet (SO) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Camping- und Reisemobilstellplatz“ festgesetzt. Hiermit soll den aktuellen Ansprüchen von Wohnmobilisten an eine solche Stellplatzfläche Rechnung getragen werden (z.B. beruhigte Lage, gastronomische Angebote, touristische Schwerpunkte).

Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sowie „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ sind entsprechend der für diese Bereiche vorgesehenen Nutzungsausrichtung ausschließlich Zelte, Wohnwagen, Reisemobile, Faltanhänger und dergleichen zulässig, die so beschaffen sind und aufgestellt werden können, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind.

5.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist auf der Grundlage der planungsrechtlichen Vorgaben des Ursprungsplanes - das Freizeitzentrum Ostfriesland entwickelt worden. Hierbei handelt es sich um drei wiederaufgebaute Gulfhäuser (alte ostfriesi-

sche Bauernhöfe), die um einen Dorfplatz gruppiert sind. Die für diesen Bereich im Ursprungsplan enthaltene Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ gem. § 11 BauNVO wird mit der 2. Bebauungsplanänderung Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grottegaste“ übernommen. Entsprechendes gilt für die hier zulässigen Nutzungen. Folglich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Gulfhäuser mit Restaurant und Ausstellungsräumen, Scheunen, Arbeiterhäuser, sonstige bauliche Anlagen, die zur Veranschaulichung früherer Baumformen und Lebensgewohnheiten beitragen, zulässig. Im Wesentlichen geht es hier um die planungsrechtliche Aufnahme des Bestands. Zudem werden Möglichkeiten für eine maßvolle bauliche Erweiterung des Museumsdorfes geschaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sanitär/ Verwaltung“ wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend des hier bereits errichteten Gebäudes mit einer maximal zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlage (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Die zulässige Grundfläche (GR) ergibt sich über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche und beträgt somit 460 m² (vgl. Kap. 5.3). Des Weiteren ist hier eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die ursprünglichen Festsetzungen. Folglich wird für diesen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO von 1,0 festgesetzt. Zudem ist hier die Errichtung von baulichen Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen gem. § 16 (2) BauNVO zulässig.

Mit diesen Festsetzungen werden innerhalb der genannten Gebiete städtebauliche Fehlentwicklungen aufgrund der Höhenentwicklung der Bebauung bereits vermieden, weshalb auf eine zusätzliche Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe gem. § 16 (2) BauNVO entsprechend der Inhalte der Ursprungspläne verzichtet wird (vgl. Kap. 3.4).

Des Weiteren ist innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sport“ jeweils ein zweckgebundenes Gebäude bis zu einer Grundfläche (GR) von 150 m² und bis zu einer Gebäudehöhe von 6,00 m zulässig.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den Regelungen der beiden Ursprungspläne Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grottegaste“ (+ 1. Änderung) sowie der Bestandssituation vor Ort. Dementsprechend wird für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sicherge-

stellt, dass der in städtebaulicher Hinsicht besondere Charakter dieses Gebietes erhalten bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für diesen Bereich durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass hier ein gewisser Entwicklungsspielraum für die Errichtung weiterer gebietstypischer Gebäude und Anlagen geschaffen wird. Zum Schutz des südlich an das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ angrenzenden Gewässers mit wertvollen Ufergehölzen sowie der in dem hieran angrenzenden Bereich befindlichen Gehölzstrukturen wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zu diesen Zonen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig, um die besondere Eigenart des Museumsdorfes zu bewahren.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sanitär/ Verwaltung“ wird der vorhandene Gebäudebestand aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Sie wird zugleich als maximal zulässige Grundfläche (GR) baulicher Anlagen gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO festgelegt (vgl. Kap. 5.2). Weitergehende bauliche Entwicklungen werden hierdurch nur geringfügig ermöglicht.

5.4 Einfahrtbereiche/ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Straße „Nordwallschloot“. Die Erschließung der hieran angrenzenden Plangebietsflächen (Sondergebiet „Museumsdorf“ und Sondergebiet „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“) soll ausschließlich über die hierfür vorgesehenen Bereiche (Einfahrtbereiche) erfolgen. Sie sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die übrigen Abschnitte entlang der Straße Nordwallschloot werden aufgrund dieser Entwicklungsvorstellung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.5 Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch)

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Hochspannungsleitungen (110 kV-Leitung der E.ON Netz GmbH, 380 kV-Leitung der TenneT TSO GmbH), die im Bebauungsplan als oberirdische Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt werden.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 380 kV-Leitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (TenneT TSO GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-3-4:2001 sowie zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105-100 (VDE 0105 Teil 100) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Die maximale Bauhöhe innerhalb der Schutzbereiche beträgt - 8,0 m, die maximale Arbeitshöhe - Höhe über alles - beträgt - 10,0 m. Als Bezugshöhe ist ein Niveau von -0,82 m ü. NN. zugrunde zu legen. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen ferner keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhe) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Abgrabungen an den Maststandorten Nr. 114 und 115 dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um diesen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen. Der Maststandort muss für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV-Leitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Innerhalb des im Bebauungsplanes gekennzeichneten Schutzstreifens von 10,00 m ausgehend von der Leitungsachse ist das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Reisemobilen, Faltanhängern und dergleichen unzulässig. Ab diesem Bereich bis zur Grenze der im Bebauungsplan dargestellten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV Leitung ist das Aufstellen bis zu einer Gesamthöhe von 3,4 m zulässig. Abgrabungen am Maststandort Nr. 91 dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um den Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweitung des aktuellen Angebotes an Spiel- und Sportmöglichkeiten geschaffen werden, um die Attraktivität des gesamten Freizeitgeländes im Ortsteil Grotogaste zu erhöhen. Eine Discgolf-Anlage wurde innerhalb des Plangebietes vor kurzem bereits realisiert. Für die künftige Anlage von weiteren zeitgemäßen Spiel- und Sportangeboten wird der gesamte südliche Bereich des Plangebietes sowie eine im nördlichen Bereich zwischen den Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und „Museumsdorf“ gelegene Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel und Sport“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Gemäß den aktuellen Nutzungsvorstellungen, soll innerhalb der zuletzt genannten Fläche beispielsweise eine Minigolfanlage realisiert werden. Innerhalb dieser Grünflächen ist jeweils ein zweckgebundenes Gebäude (z.B. Kiosk, Schlägerausgabe) bis zu einer Grundfläche (GR) von 150 m² und bis zu einer Gebäudehöhe von 6,0 m zulässig.

Um im zentralen Bereich des nordwestlich gelegenen Campingplatzes die Anlage eines Spielplatzes zu ermöglichen, wird hier weiterhin ein kleinteiliger Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Entsprechend dem Planungsziel einer behutsamen Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der umliegenden ländlichen Strukturen werden innerhalb des Plangebietes weitere öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Zudem erfolgt diese Festsetzung zum Schutz und zur weiteren Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen. U.a. soll hierdurch eine stärkere Durchgrünung des gesamten Geländes erreicht werden. Im südlichen Bereich (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sport“) sind im Zuge der Anpflanzmaßnahmen Bereiche für Spiel- und Sportanlagen frei zu halten.

5.7 Wasserflächen/ Gewässerräumstreifen

Die im Plangebiet vorhandenen, u.a. auf der Grundlage der beiden Ursprungspläne Nr. IH 18 naturnah angelegten Gewässerstrukturen werden im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung mit der Festsetzung als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Zum Schutz der wertvollen Ufergehölze dieser Gewässer sind diese zu pflegen, zu entwickeln sowie auf Dauer zu erhalten.

Innerhalb der im Süden festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel und Sport“ sowie der Grünfläche im Bereich des Campingplatzes im Nordwesten unmittelbar südlich der Holzbrücke wird der gemäß der Satzung der Muhder Sielacht zu berücksichtigende, 5,00 breite Gewässerräumstreifen zugunsten einer ordnungsgemäßen Unterhaltung des westlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers II. Ordnung Nr. 48 „Wallschloot“ festgesetzt. Dieser ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

5.8 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Realisierung der mit dem Bebauungsplan Nr. IH 18, 2. Änderung verfolgten planerischen Zielsetzung einer landschaftsgerechten Weiterentwicklung des Plangebietes sowie zur Minimierung und zum Ausgleich der durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffe werden im Geltungsbereich umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um verschiedene Anpflanz- sowie Erhaltungsmaßnahmen bezüglich der im Gebiet vorhandenen z.T. wertvollen Gehölzstrukturen, die im Folgenden konkret beschrieben werden. Diese Regelungen tragen zu einer deutlichen Begrünung des Freizeitgeländes Grottegaste bei und übernehmen somit eine wichtige gestaltende Funktion.

5.8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend dieser Zielsetzung werden im Geltungsbereich Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

So sind als eine solche Maßnahme innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sowie „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ die Verkehrsflächen und Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material (Schotterrasen, Rasengittersteine, o.ä.) herzustellen.

Zusätzlich wird eine im nördlichen Bereich, westlich des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ gelegene Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der hierin in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Maßnahmenbereiche (MF 1 – MF 4) sind die nachstehenden Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorzunehmen:

- Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten (MF 1).
- An der südlichen und östlichen Grenze sind in einer Breite von ca. 5,00 m standortgerechte Gehölzstrukturen (MF 2) als Strauchhecken anzulegen. Die Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 12 zu entnehmen.
- Der nördlich angrenzende Graben ist auf insgesamt ca. 50 m Länge abschnittsweise aufzuwerten (MF 3).

- Innerhalb der Maßnahmenflächen (MF 4) sind Blänken auf insgesamt ca. 1.500 m² von ca. 25 - 50 cm Tiefe anzulegen.

5.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Weiterhin werden zur Umsetzung der genannten Entwicklungsvorstellungen sowie zur Minimierung der durch den Eingriff verursachten Umweltbeeinträchtigungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. So sind innerhalb der nordwestlich im Bereich des Campingplatzes entsprechend festgesetzten Flächen ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zur vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung anzulegen.

Als weitere Anpflanzmaßnahme wird festgesetzt, dass in den als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sowie „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ festgesetzten Bereichen je Stellplatz zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen sind. Die hierzu vorgeschlagenen Pflanzenarten und -qualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5.8.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

In den Ursprungsplänen Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ wurden seinerzeit vor allem für den südlichen Bereich umfassende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die hierin vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sowie naturnah anzulegenden Gewässer wurden überwiegend realisiert, wodurch sich in Teilbereichen hochwertige Gehölz- und Gewässerstrukturen entwickelt haben. Die entsprechenden Gebiete werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die hierin bestehenden Strukturen sind aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Weiterhin sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ die vorhandenen Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Eine entsprechende Regelung wird für die Ufergehölze der im Geltungsbereich festgesetzten Wasserflächen aufgenommen.

5.8.4 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Freizeitgeländes Grotegaste befinden sich Bereiche, in denen sich bereits hochwertige Gehölzstrukturen entwickelt haben und aufgrund der aktuellen Planungsvorstellungen künftig weitere Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Diese Gebiete werden im Geltungsbereich entsprechend als Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB festgesetzt.

Diese Festsetzung wird überlagernd für eine unmittelbar nördlich und südlich an den Campingplatz angrenzende Grünfläche, eine südöstlich des Museumsdorfes befindliche öffentliche Grünfläche sowie für die südlich festgesetzte öffentliche Grünfläche mit

der Zweckbestimmung „Spiel- und Sport“ getroffen, innerhalb derer zur Attraktivitätssteigerung des Freizeitgeländes künftig weitere Spiel- und Sportangebote realisiert werden sollen. Hier sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 zu ergänzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sport“ sind dabei Bereiche für die geplanten freizeitbezogenen Spiel- und Sport-Anlagen freizuhalten.

Im Bereich des Freileitungsschutzbereiches vorgesehene Anpflanzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Leitungsträger der 110-kV-Leitung (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Baubeschränkungszone der 380 kV-Leitung dürfen ferner keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden (vgl. Kap. 5.5).

Mit den dargelegten grünordnerischen Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes ein vollständiger Ausgleich der durch das Planungsvorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erzielt werden.

5.9 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts

Bei dem im südlichen Bereich vorhandenen Gehölzbestand, handelt es sich z.T. um geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG, die zu erhalten sind. In der Planzeichnung werden die betreffenden Bereiche gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die nordöstlich gelegenen Sondergebiete (SO) „Museumsdorf“ und „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ über die Straße Nordwallschloot. Die Erschließung des nordwestlich gelegenen Sondergebietes (SO) „Campingplatz“ erfolgt über die nördlich gelegene Deichstraße. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes Fußwege, mit denen die drei Teilbereiche des Plangebietes, im Bereich der Gewässergräben z.T. über Stege, miteinander verbunden sind. Hierüber werden auch die im Plangebiet befindlichen Grünflächen erschlossen.

• Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

• Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

• Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in das örtlich vorhandene Gewässersystems. Bei geplanten Baumaßnahmen erfolgt gegenüber dem Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer der Nachweis einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Als Löschwasserversorgung werden 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt. Diese Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zu den Gebäuden bzw. den Standplätzen darf 150 m nicht überschreiten. Die entsprechenden Zufahrtsmöglichkeiten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge werden vorausgesetzt. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend diesen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.