

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. IH 18
„Erweiterung
Freizeitgelände Grotegaste“**

gem. § 13 BauGB
in Textform

BEGRÜNDUNG

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	3
4.2	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	5
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechts	5
4.7	Kampfmittel	6
4.8	Hochspannungsleitungen	6
5.0	INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, die rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB in Textform zu ändern, um eine Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Museumsdorfes zur nachhaltigen Stärkung des Fremdenverkehrs zu ermöglichen.

Das derzeitige Angebot des Freizeitgeländes Grotegaste besteht aus Stellplätzen für Wohnwagen, Zelten, Reisemobilen, Mobilheimen, Faltanhänger und dergleichen sowie im Bereich des Museumsdorfes aus sonstigen baulichen Anlagen zur Veranschaulichung früherer Bauformen und Lebensgewohnheiten, Scheunen, Arbeiterhäuser und Gulfhäusern mit Restaurant und Ausstellungsräumen. Um sowohl das kulturelle Angebot im Rahmen von sporadischen Veranstaltungen sowie Erholungsangebote für Einheimische und Touristen attraktiv zu erweitern, sollen zukünftig innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ neben der Zulässigkeit eines Saalbetriebes und der sporadischen Nutzung des Hinterhauses (Gulf) als Veranstaltungshalle, auch die Schaffung eines Beherbergungsbetriebes mit maximal 35 Betten zulässig sein. Um dauerhaft eine Wartung zu gewährleisten, wird ein Betriebsleiterwohnhaus eingerichtet. Durch diese Zulässigkeit soll das Erholungsangebot attraktiv gestaltet und der Fremdenverkehr gestärkt werden.

Um eine entsprechende Nutzung einer Veranstaltungshalle, eines Saalbetriebes, eines Betriebsleiterwohnhauses und eines Beherbergungsbetriebes mit maximal 35 Betten im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ zu ermöglichen, muss eine Änderung der textlichen Festsetzung zum sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ der derzeit rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ durchgeführt werden. Dieses erfolgt im Rahmen einer Satzung gem. § 13 BauGB in Textform.

Da es sich bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ um eine nicht wesentliche Veränderung des ergebenden Zulässigkeitsmaßstabes aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung, ohne Berührung der Grundzüge der Planung, handelt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sind aufgrund des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB nicht notwendig. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich (vgl. Kapitel 4.1).

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ treten alle entgegenstehenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ außer Kraft.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt in Textform gem. § 13 BauGB. Die Beikarte zum Satzungstext wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening, Leer zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ umfasst das vorhandene Freizeitgelände in der Ortschaft Ihrhove östlich des Wallschlootes und westlich der Straße Nordwallschloot. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Beikarte zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist entsprechend der Lage innerhalb des Freizeitgeländes in der Ortschaft Ihrhove 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 genutzt wird.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) liegt das Plangebiet außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums erreicht werden. Daher sind u. a. die Möglichkeiten der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit auszuschöpfen. Das mit der Bebauungsplanänderung verfolgte Ziel der behutsamen Weiterentwicklung durch die Zulässigkeit weiterer Nutzungen 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 die entsprechend dargestellten Berei-

che 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 der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Museumsdorfes zur nachhaltigen Stärkung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde Westoverledingen entspricht diesen regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 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 für 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).

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. IH 18, 2. Änderung. In diesem werden im nordöstlichen Bereich Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Camping- und Reisemobil-Stellplatz“ gem. § 10 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Im nordwestlichen Bereich hingegen werden Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und „Sanitär/Verwaltung“ gem. § 10 BauNVO dargestellt. Im nördlichen, zentralen und südlichen Bereich werden neben Wasserflächen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Spiel und Sport“ sowie Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ treten alle entgegenstehenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 außer Kraft.

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. GR 1 „Naherholung“ an, während sich im Süden sowie im Osten der einfache Bebauungsplan Nr. G 13 „Überschlickungsgebiet V, Großwolde – Ihrehove“ anschließt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grünflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ wird aufgrund der nicht wesentlichen Veränderung des ergebenden Zulässigkeitsmaßstabes aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung, ohne Berührung der Grundzüge der Planung, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB findet ebenfalls keine Anwendung.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 erfolgt keine wesentliche Veränderung der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 und der nachfolgenden Änderungen getroffenen Festsetzungen. Es erfolgt lediglich die Änderung der textlichen Festsetzung zum sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ der derzeit rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ dahingehend, dass die bereits zulässigen Nutzungen durch die Nutzungsformen „Saalbetrieb“, „Veranstaltungshalle“, „Betriebsleiterwohnhaus“ und „Beherbergungsbetrieb“ ergänzt werden.

Durch die Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ geht keine Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Belange einher. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind demnach nicht einschlägig.

4.2 Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Ihrhove und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Daher befinden sich im weiteren Umfeld unterschiedliche landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Produktionsflächen, die im Rahmen dieser Planung betrachtet werden müssen.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen ist auch weiterhin gewährleistet. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen. Eine gängige Düngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte im ländlichen Raum bekannt sein und ist innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das örtliche vorhandene Grabensystem.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes 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 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 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Diese Einschätzung wird durch die Gemeinde Westoverledingen bestätigt. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 war bereits in weit zurückliegender Vergangenheit durch keinerlei bauliche Anlagen oder ähnliche Strukturen geprägt, sodass ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf der damals un bebauten, grünen Wiese ausgeschlossen werden kann. Erst in den 90er Jahren hat die Gemeinde drei einzelne Höfe, zwei aus Westoverledingen selbst sowie einen aus der Gemeinde Brinkum (Ostfriesland), käuflich erworben, fachmännisch abgetragen und erstmalig an der heutigen Stelle als gesamtheitliches Ensemble wieder originalgetreu aufgebaut. Im Rahmen dieser Bauarbeiten sind ebenfalls keine umweltgefährdenden Stoffe aus- oder zutage getreten. Folglich können für das Plangebiet weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 9261276, zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechts

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf möglicherweise geplante Geländeabtragungen oder -erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im nördlichen sowie im nordöstlichen Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol. Der restliche Teil des Plangebiets ist als sehr tiefes Niedermoor mit eisenreicher Kleimarschauflage gekennzeichnet. Ferner weist der Kartenserver im südlichen Teil des Geltungsbereiches aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen aus. Da es sich bei der hier vorliegenden Bauleitplanung jedoch nur um geringfügige Änderungen der Nutzungen handelt und die festgelegten Bauteppiche nicht vergrößert werden, kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zunächst auf eine genaue Überprüfung in der Örtlichkeit verzichtet werden. Gleichwohl sind die voranstehenden Belange bei konkreten Bauvorhaben im Rahmen der Ausführungsplanung sowie der damit verbundenen Abfallentsorgung abzuarbeiten. Das bedeutet, dass dann

entsprechende Erkundungen und Bodenuntersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls ein erforderlicher Ausgleich geschaffen werden muss.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind darüber hinaus die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) (s. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen).

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.8 Hochspannungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sie, wie bereits eingangs erwähnt, zwei oberirdische Hochspannungsleitungen. Konkret handelt es sich dabei um eine 380 kV Leitung des Leitungsträgers TenneT TSO GmbH, die den Geltungsbereich in Nord-Süd Richtung durchläuft sowie um eine im östlichen Teil des Plangebietes verlaufende 110 kV Leitung des Leitungsträgers Avacon AG. Diese Hochspannungsleitungen haben jedoch keine Auswirkungen auf die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18. Wenngleich durch die Änderung nun Orte hinzukommen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, so befinden sich die Leitungen dennoch in einem gewissen Abstand zu den entsprechenden Nutzungen. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass die geltenden gesetzlichen Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder, die in der 26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes geregelt werden, eingehalten werden. Für Hoch- und Höchstspannungsleitungen mit Wechselstrom (50 Hz) gilt in Deutschland ein Grenzwert für die magnetische Flussdichte von 100 Mikrottesla. Dieser wird selbst in unmittelbarer Umgebung zu Freileitungen nicht erreicht und sogar erheblich unterschritten.

Sollten jedoch innerhalb der, in der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grottegaste“ dargestellten, Freileitungsschutzbereiche Baumaßnahmen geplant sein, so sind diese mit dem jeweils zuständigen Leitungsträger abzustimmen. Für die 380 kV Leitung des Leitungsträgers TenneT TSO GmbH gilt, dass Abgrabungen an den Maststandorten nicht vorgenommen werden dürfen. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der TenneT TSO GmbH im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen der TenneT TSO GmbH die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Zur Prüfung liegt die DIN EN 50341 -2-4 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde. Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341 -2-4 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigt die TenneT TSO GmbH die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu einer von der TenneT TSO GmbH zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Für die 110 kV Leitung des Leitungsträgers Avacon AG gelten die Abstände, die durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt werden. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Arbeiten, Planungen und Bauungen im Leitungsschutzbereich der Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit der Avacon AG abzustimmen. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Avacon AG im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Bereich der Hochspannungsfreileitung gewährleistet sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

5.0 INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel, der behutsamen Weiterentwicklung des Museumsdorfes, bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Daher gilt innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ gem. § 11 BauNVO folgende textliche Festsetzung:

- (1) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Museumsdorf“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Gulfhäuser mit Restaurant, Saalbetrieb, Veranstaltungshalle und Ausstellungsräumen,
 - Betriebsleiterwohnhaus,
 - Beherbergungsbetrieb mit maximal 35 Betten,
 - Scheunen,
 - Arbeiterhäuser,
 - Sonstige bauliche Anlagen, die zur Veranschaulichung früherer Bauformen und Lebensgewohnheiten beitragen.

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 Gewässersystem. 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**
Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 „Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*