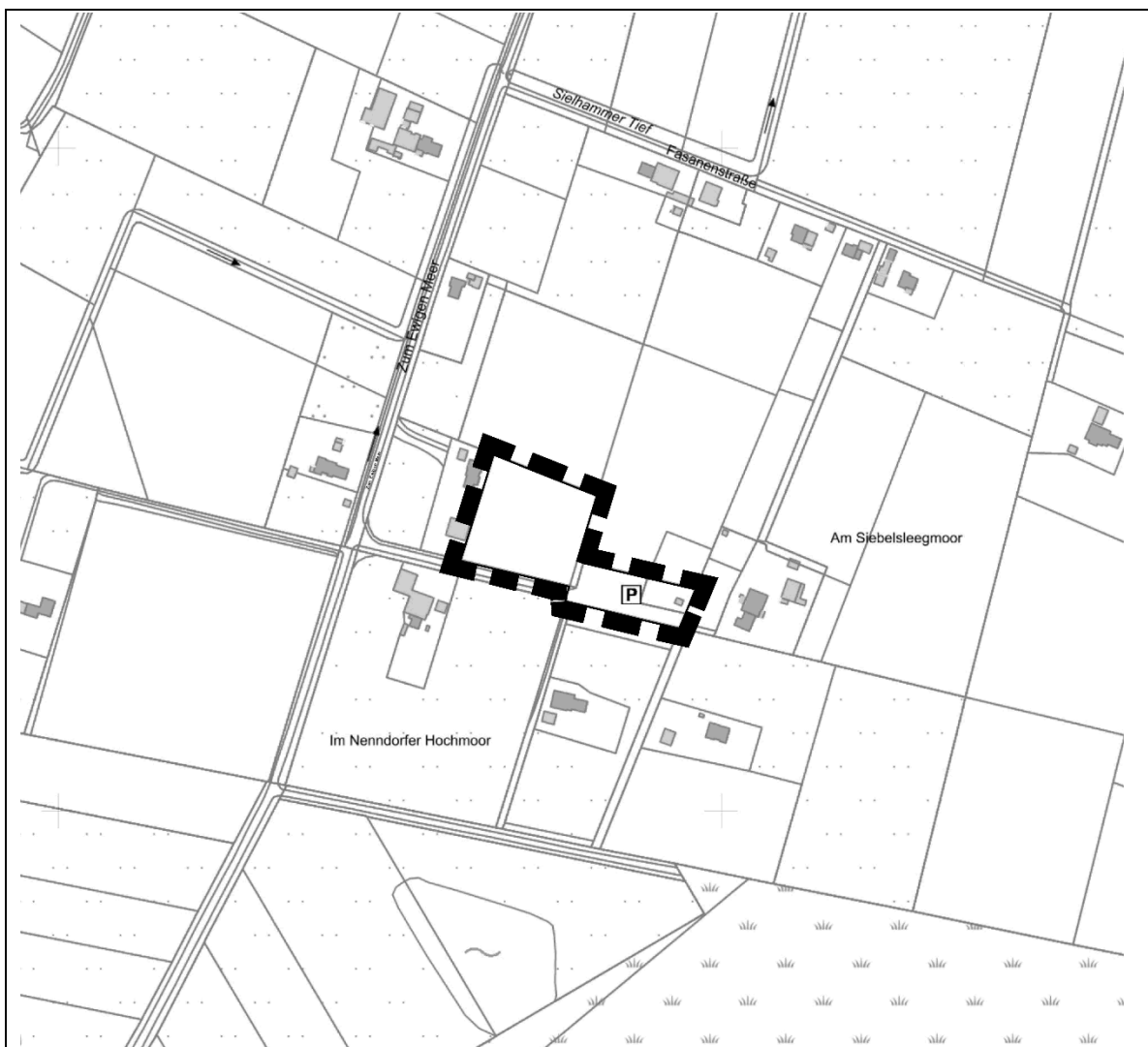


Gemeinde Eversmeer

Bebauungsplan Nr. 7 „Parkplatz am Ewigen Meer“

Begründung

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RAUMORDNUNG	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3	BESTAND	7
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	PARKPLATZ UND GEMEINBEDARFSFLÄCHE	8
4.2	ERSCHLIEßUNG	8
4.3	GRÜNBEREICHE	8
4.4	FLÄCHENBILANZ	9
5	UMWELTBERICHT	10
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	11
6.2	SCHMUTZWASSER.....	11
6.3	ENERGIEVERSORGUNG	11
6.4	ABFALLENTSORGUNG.....	11
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG	11
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	11
7	HINWEISE.....	12
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	12
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	12
7.3	ALTLASTEN	12

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Eversmeer hat nördlich des Ewigen Meeres eine Stellplatzanlage sowie eine Schutzhütte und Toilettenanlage errichtet.

Um die touristische Infrastruktur besser zu nutzen und die ruhige Erholungsfunktion zu stärken, soll die Stellplatzanlage nach Westen erweitert werden und um die Nutzungsmöglichkeit für Wohnmobile ergänzt werden. Aus Sicht der Gemeinde kommt dem Wohnmobil-Tourismus einen hohen Stellenwert zu. Durch die Ergänzung der Stellplatzanlage kann der touristische Standort in Eversmeer bzw. der Samtgemeinde Holtriem gestärkt werden. Die Gemeinde wird ein Konzept zur Kontrolle der Parkplatznutzung, insbesondere zur Vermeidung einer Überlastung durch Wohnmobilstellplätze aufstellen. Planungsziel ist es weitere Stellplätze auch für die Nutzung für Wohnmobile zur Verfügung zu stellen.

Für die Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche ca. 1 ha.

1.3 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat in seiner Sitzung am ... 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Parkplatz Ewiges Meer“ gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Eversmeer in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 7 „Parkplatz Ewiges Meer“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

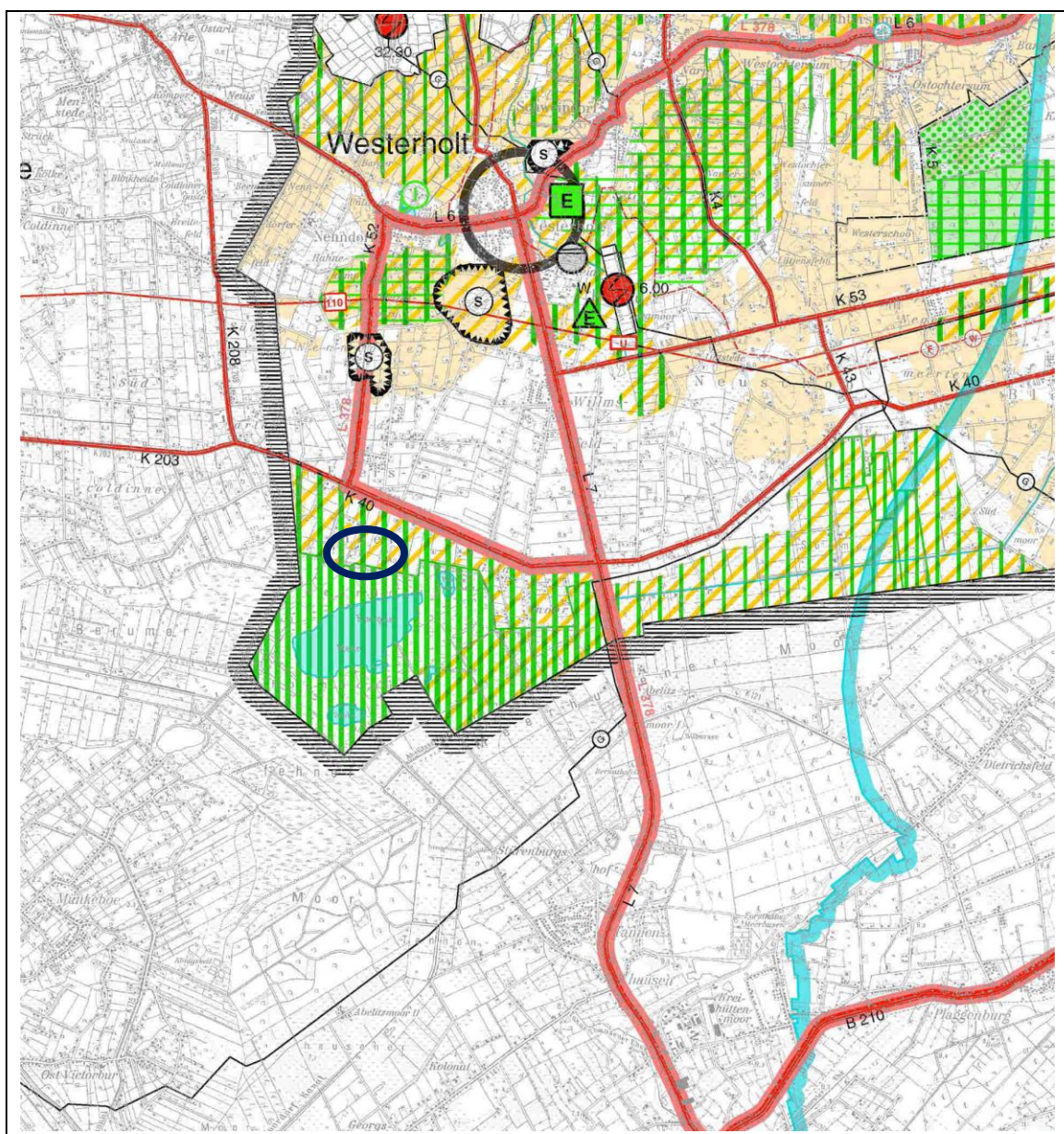
2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramms 2006 des Landkreises Wittmund legt die Ortschaft Westerholt als Grundzentrum mit „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Der Gemeinde Eversmeer ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft. Südlich der Straße zum Ewigen Meer bzw. der Parkplatzstraße beginnt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Regionales Raumordnungsprogramms 2006 des Landkreises Wittmund



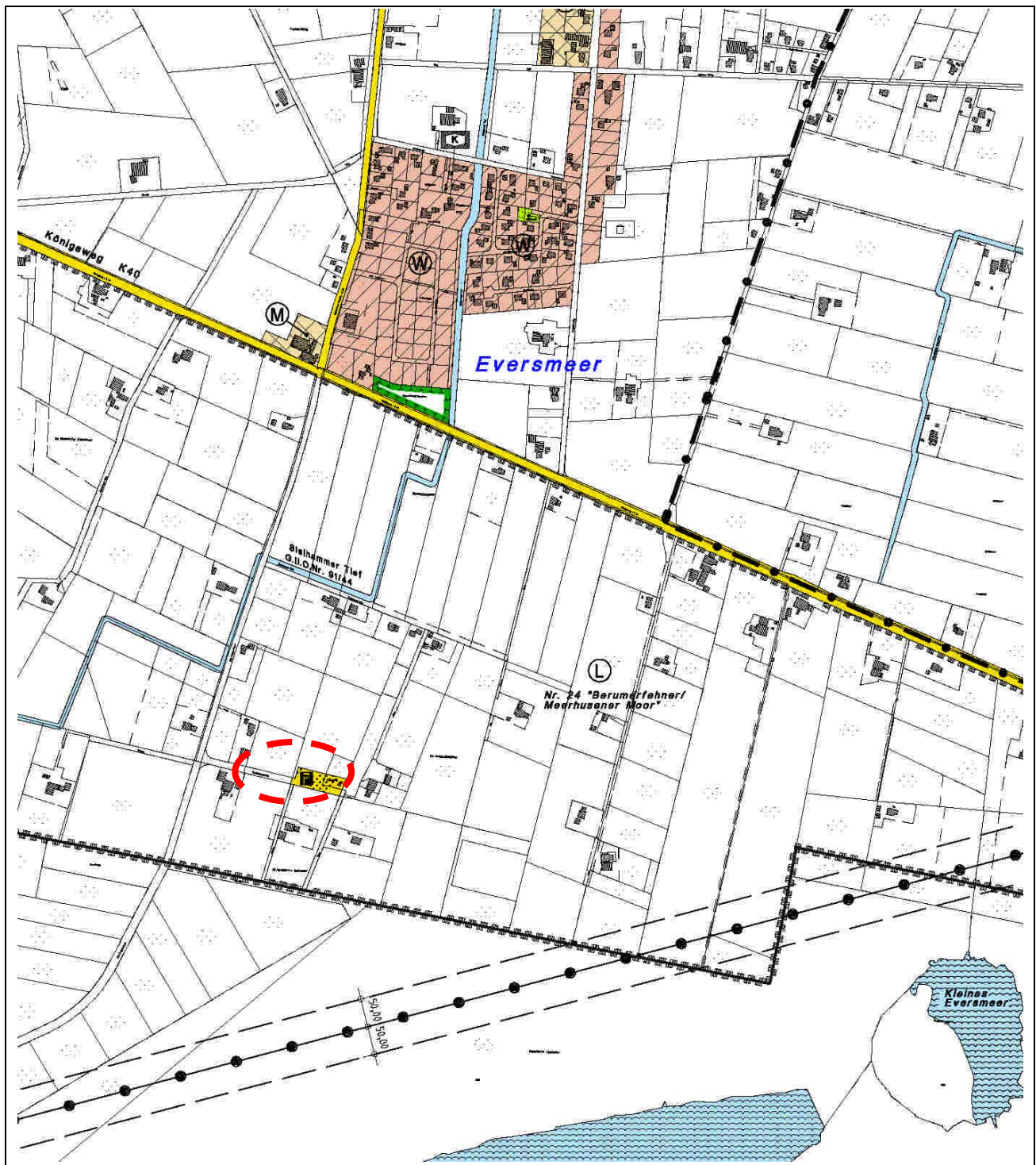
Die Erweiterung der Stellplatzanlage und Nutzung auch als Wohnmobilstellplatz dient der ruhigen Erholung an einem Gebiet mit bestehender Infrastruktur und entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bestandsbereich im Osten eine Verkehrsfläche Parkplatz und ansonsten Außenbereichsflächen dar.

Die dargestellten Flächen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier insgesamt eine Stellplatzanlage darzustellen. Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, es handelt sich um 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



3 Bestand

Das Plangebiet liegt am Ewigen Meer. Hier befindet sich bereits eine Stellplatzanlage und östlich angrenzend ein Toilettengebäude und eine Schutzhütte.

Im Eingangsbereich befindet sich nördlich der Straße eine Birken-Baumreihe an dem Straßenseitengraben. Es schließt eine Ackerfläche an.

Das Plangebiet ist über die Straße Zum Ewigen Meer bzw. die Parkplatzstraße erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Parkplatz und Gemeinbedarfsfläche

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken und Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzung überdeckt den Bestand mit Parkplatz, sowie eine Ackerfläche nördlich der Straße zum Ewigen Meer.

Das bestehende Toilettengebäude mit Schutzhütte wird als Fläche für den Gemeinbedarf „Touristischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie die beiden Parkplätze (Bestand und Planung) als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parken und Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt.

Die nördlich verbleibende Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Zum Ewigen Meer und die Parkplatzstraße erschlossen.

4.3 Grünbereiche

Die Birkenreihe zwischen Parkplatzstraße und neuer Parkplatzfläche wird gesichert, indem die Einzelbäume festgesetzt werden.

Nördlich und südlich des Bestandsparkplatz werden die Gehölze und Bäume als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen festgesetzt. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind die vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Sie wurden als Kompensation für die Bestandsplanung angepflanzt.

Die nördlich gelegene Ackerfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Eversmeer. Hier wird als Kompensation für den neuen Parkplatz ein Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Nördlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche an.

Zwischen beiden Parkplätzen (Bestand und Planung) wird ein Streifen als landwirtschaftliche Zufahrt zu den nördlichen Flächen freigehalten.

Die Gräben werden im Bestand übernommen.

4.4

Flächenbilanz

Plangebiet	1,03 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,05 ha
Straßenverkehrsflächen	0,05 ha
Parkplatz gesamt	0,31 ha
Öffentliche Grünfläche	0,47 ha
Gräben	0,08 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,01 ha
Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,06 ha

5 Umweltbericht

Im Umweltbericht heißt es in der allgemein verständlichen Zusammenfassung:

Die Gemeinde Eversmeer beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Parkplatz am Ewigen Meer“ die vorhandene Parkplatzanlage zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur nach Westen zu erweitern. Es sollen insgesamt weitere 43 PKW-Stellplätze und drei Wohnmobilstellplätze auf einer Fläche von 1.754 m² angelegt werden.

Im Umweltbericht werden die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima und Landschaft, Kulturgüter und Sachgüter beschrieben und bewertet. Des Weiteren werden die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen des Vorhabens beschrieben und Möglichkeiten bzw. Maßnahmen für die Vermeidung und Verminderung sowie den Ausgleich dargelegt.

Der Geltungsbereich liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Weitere ausgewiesene Schutzgebiete bzw. geschützte Bereiche sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden, daher sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

Für das benachbarte FFH-Gebiet 06 „Ewiges Meer, Großes Meer bei Aurich“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet werden nicht erwartet.

Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Mit der Versiegelung der neuen Parkplatzfläche im Westen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden. Es werden Biotopstrukturen sehr geringer bis geringer Bedeutung (Wertstufe I und II) in Anspruch genommen.

Weitere Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter werden nicht erwartet.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können durch Anpflanzung eines Siedlungsgehölzes im Geltungsbereich angemessen kompensiert werden.“ (S. 43 / 44, Umweltbericht Gemeinde Eversmeer – Bebauungsplan Nr. 7 „Parkplatz am Ewigen Meer“ Entwurf, Aurich)

Der Umweltbericht und die Vorprüfung der FFH-Gebietsverträglichkeit sind Bestandteil der Begründung.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung einer Parkplatzfläche,

Das das anfallende Oberflächenwasser darf nicht ohne weiteres in die umliegenden Gräben abgeleitet werden. Diesbezüglich hat die Samtgemeinde Holtriem bereits ein Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben und einen entsprechenden Antrag zur Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Die Einleitung darf nur gedrosselt über einen sog. Staukanal erfolgen.

6.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der bestehenden Toilettenanlage über eine Kleinkläranlage gereinigt.

Für die Wohnmobilmutzung ist keine Abwasservorrichtung vorgesehen, das Schmutzwasser darf an diesem Standort nicht entsorgt werden.

6.3 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

6.5 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26 603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

7.3 Altlasten

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

Eversmeer, den

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 06.12.2022

M. Lux - Dipl.-Ing.

ANHANG

1. „Vorprüfung der FFH-Gebietsverträglichkeit zu einem Parkplatz-Neubau an der Parkplatzstraße in Eversmeer mit Errichtung einer Infohütte und einer Schutzhütte nördlich des FFH-Gebietes 006 „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“. Samtgemeinde Holtriem, Landkreis Wittmund, Büro für ökologische Fachgutachten – Umweltplanung, 01. Oktober 2020, Aurich.
2. Umweltbericht Gemeinde Eversmeer – Bebauungsplan Nr. 7 „Parkplatz am Ewigen Meer“ Entwurf, Dezember 2022, Aurich