

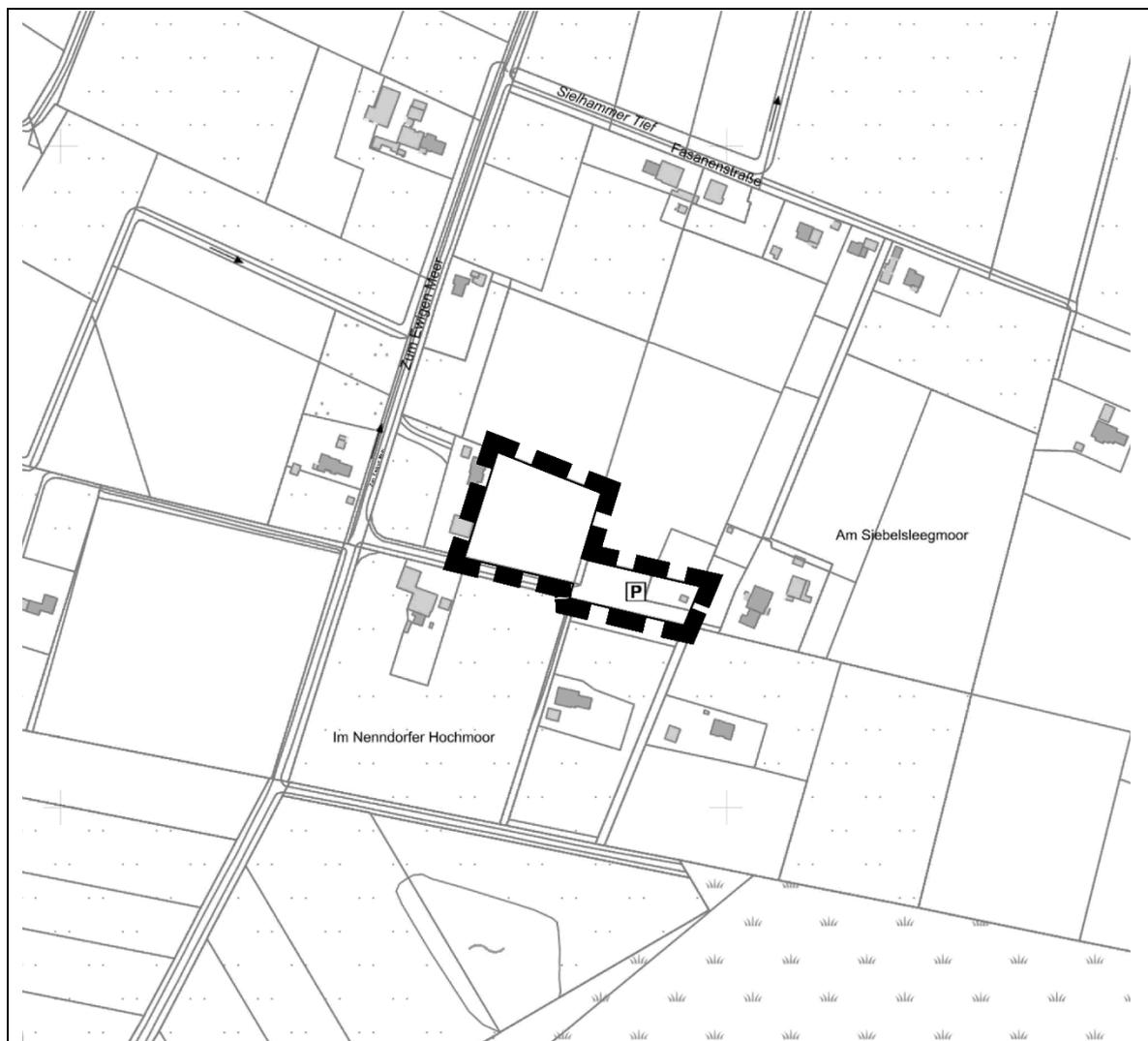
# Samtgemeinde Holtriem

## 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Parkplatz am Ewigen Meer“ (Gemeinde Eversmeer)

### Begründung

### -Entwurf-

(Expl. für die erneute öffentliche Auslegung)



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH .....	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE .....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	RAUMORDNUNG .....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
<b>3</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>INHALT DER 28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>9</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	9
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	9
7.3	ALTLASTEN .....	9

## **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. Aus Sicht der Gemeinde kommt dem Tages-Tourismus ein hoher Stellenwert zu. Durch die Ergänzung der Stellplatzanlage kann der touristische Standort in Eversmeer bzw. der Samtgemeinde Holtriem gestärkt werden.

Es wurde für die bisherige Parkplatzerweiterung (43 PKW- und drei Wohnmobilstellplätze) eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Da der Landkreis erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen hatte, wurde die Planung geändert. Es werden keine Wohnmobilstellplätze mehr ausgewiesen und es können nach neuer Planung 50 Parkplätze auf der Erweiterungsfläche entstehen.

Planungsziel ist es weitere Stellplätze 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 Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am .. .. 2020 die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Parkplatz Ewiges Meer“ gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. . ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom .. .. . bis .. .. . öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am .. .. . den 28. Änderung des Flächennutzungsplanes „Parkplatz Ewiges Meer“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

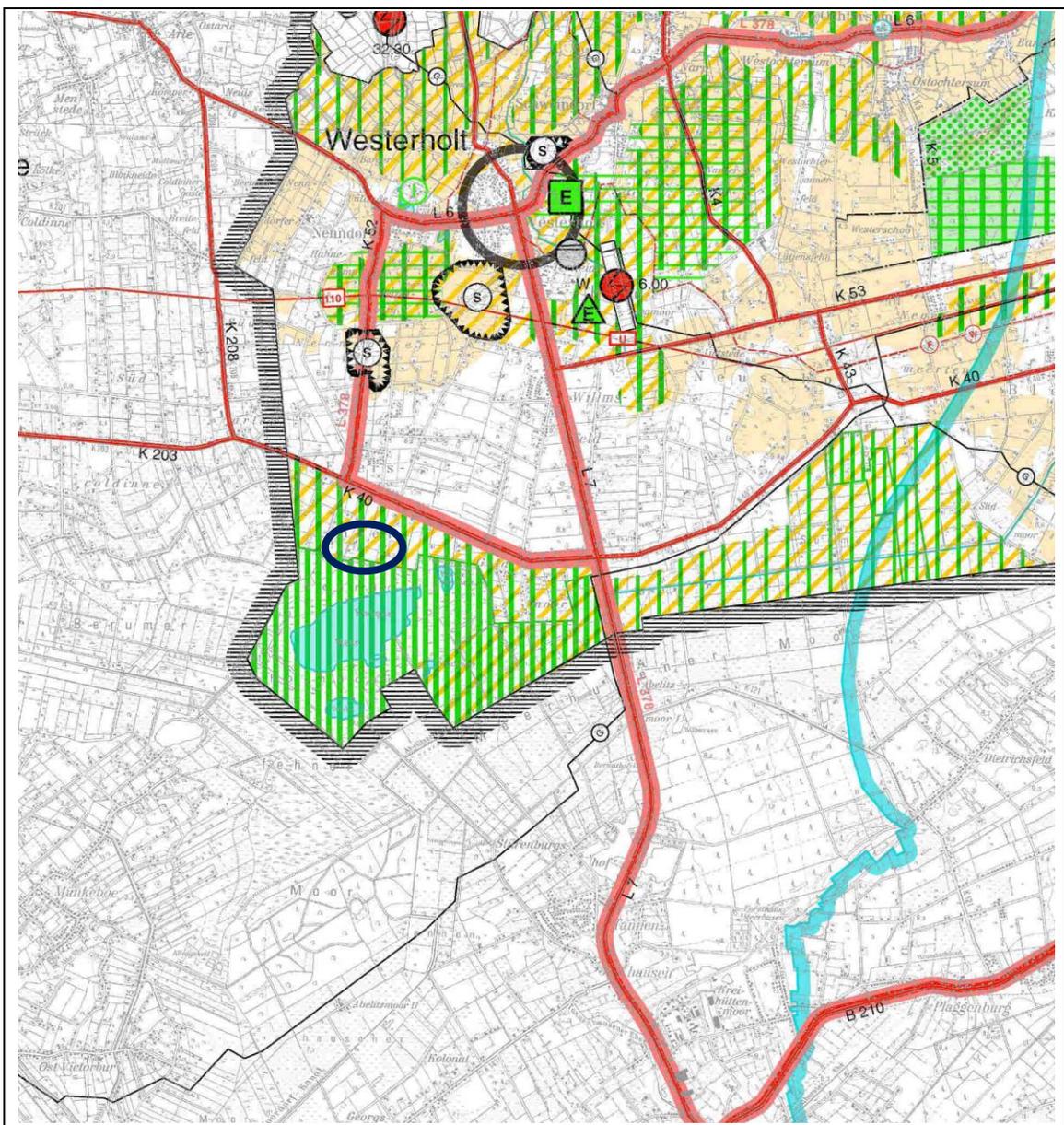
## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund legt die Ortschaft Westerholt als Grundzentrum mit „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Der Samtgemeinde Holtriem 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 Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund



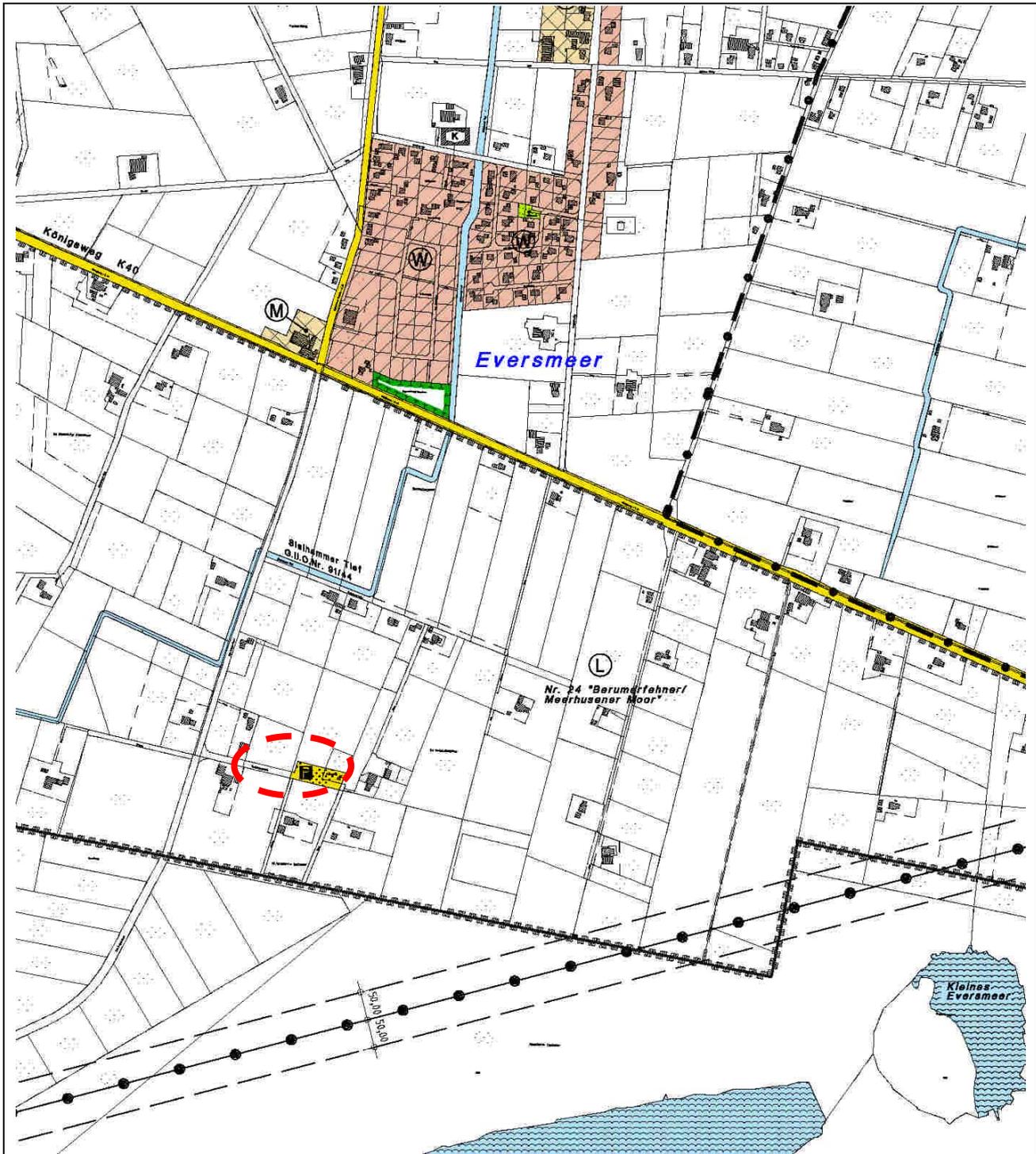
Die Erweiterung der Stellplatzanlage dient der ruhigen Erholung an einem Gebiet mit bestehender Infrastruktur und entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

## 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 der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplanes**

Das bestehende Toilettengebäude mit Schutzhütte wird als Fläche für den Gemeinbedarf „Touristische Einrichtungen“ dargestellt.

Die beiden Parkplätze (Bestand und Planung) werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ dargestellt, sowie der Straßenabschnitt als Straßenverkehrsfläche. Diese Darstellungen überdecken den Bestand mit Parkplatz, sowie eine Ackerfläche nördlich der Straße zum Ewigen Meer.

Längs der westlichen Parkplatzfläche 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 dargestellt.

Die nördlich gelegene Ackerfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Eversmeer. Sie wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## 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 auf 1.754 m<sup>2</sup> Fläche zu erweitern. Es sollen insgesamt weitere 50 PKW-Stellplätze 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. Der Umweltbericht und die Vorprüfung der FFH-Gebietsverträglichkeit sind Bestandteil der Begründung.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert, da hier bereits der Bestands-Parkplatz, das Toilettengebäude mit Schutzhütte sowie das Café erschlossen ist.

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.

Das Schmutzwasser der bestehenden Toilettenanlage wird über eine Kleinkläranlage gereinigt.

## **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 18.12.2022

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, 22.11.2023, Aurich.
2. Umweltbericht Gemeinde Eversmeer – Bebauungsplan Nr. 7 „Parkplatz am Ewigen Meer“ Entwurf, 14.12.2023, Aurich