

STADT LEER

Landkreis Leer



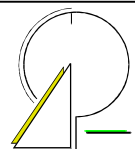
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 9 sowie
77. Flächennutzungsplanänderung
„Ensemble Schloss Evenburg“

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

02.07.2014

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



1.0 BEBAUUNGSPLAN NR. 9

Die historische Anlage des Schloss Evenburg besitzt aus städtebaulicher Sicht (Architektur, Gartenkunst) und auf Grund ihrer Bedeutung für die Landes- und Ortsgeschichte eine große Aussagekraft für die kulturelle Identität der Region. Das gesamte Ensemble steht demnach unter dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Grundsatz der Gesetzgebung ist zum einen, die schützenswerte Substanz zu erhalten und sie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Gleichzeitig ist eine Nutzung anzustreben, die den Erhalt des Kulturdenkmals auf Dauer gewährleistet. Aus diesem Grund ist für die Zukunft innerhalb der Schlossanlage eine dem repräsentativen Charakter angepasste, aber auch zeitgemäße und - angesichts der aufzubringenden Pflege- und Instandhaltungskosten – auch in wirtschaftlicher Hinsicht sinnvolle Entwicklung anzustreben.

Das Gelände der Evenburg befindet sich im östlichen Bereich des Stadtgebietes von Leer, im Ortsteil Loga. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Ensemble Schloss Evenburg“ hat eine Größe von 120 ha. Das Plangebiet wird nördlich von den Straßen „Kleine Allee“ und „Am Schloßpark“, östlich von der „Fährstraße“ und westlich von der „Papenburger Straße“ (B 70) begrenzt. Südlich bildet die Leda den größten Teil der Grenze des Plangebietes.

Das historische Ensemble besteht aus dem Schloss Evenburg, welches in seiner heutigen Form in der Mitte des 19. Jahrhunderts im neogotischen Stil als adeliger Wohnsitz gebaut wurde, der Vorburg aus dem Jahr 1703, die zur damaligen Zeit die Wirtschaftsräume beherbergte sowie dem Meierhof, einem landwirtschaftlichen Betrieb, der im Zuge der Umstellung adeliger Sitze auf moderne Wirtschaftsbetriebe errichtet wurde. Diese drei Gebäude stehen heute unter Denkmalschutz. Als weitere hochbauliche Anlage befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein ehemaliges Wohnhaus aus den 1960er Jahren, das heute als Vereinsheim der örtlichen Pfadfindergruppe genutzt wird. Ein dahinter liegender Schuppen wird als Lagerfläche für eine „Paddel und Pedal“- Station genutzt.

Rund um das Schloss erstreckt sich der in der Mitte des 19. Jahrhunderts als englischer Landschaftsgarten angelegte Park mit seinen prägenden Gehölzen, der von großzügigen Wasserzügen durchsetzt ist. Ausgehend vom Schloss erstreckt sich in Ost- West- Richtung die ca. 1.000 m lange Evenburgallee, ein noch vorhandenes Element aus dem ehemaligen Barockgarten.

Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche nördlich der Evenburgallee befindet sich eine Kleingartenanlage, die ebenfalls im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt. Da diese Anlage inzwischen stark in die Jahre gekommen und die Nutzung nicht mit der planerischen Zielsetzung für den Bereich um die Evenburg vereinbar ist, soll die Nutzung als Kleingärten nach und nach aufgegeben und das gesamte Areal in den nächsten Jahrzehnten zurückgebaut werden.

Zusätzlich zum näheren Umfeld des Schlosses gehört auch der angrenzende Landschaftsraum des Westerhammricks zum Plangebiet. Durch die teilweise noch erhaltenen historischen Elemente, wie den Clumps (Gehölzgruppen) die ebenfalls Bestandteil des englischen Landschaftsgartens sind, müssen auch diese landwirtschaftlich genutzten Flächen Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ensemble Schloss Evenburg“ finden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind im Norden und Westen durch eine verdichtete Siedlungsbebauung vorgeprägt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe, gegenüber der Straße „Am Schloßpark“ der historische Siedlungs-

bereich von Loga mit der Kirche, dem Pfarrhaus und dem alten Gärtnerhaus. Östlich und südlich des Geltungsbereiches geht das Plangebiet in den offenen Landschaftsraum über, im Süden durch die Leda begrenzt.

Die Evenburg mit Vorburg und Schlosspark befinden sich seit 1975 im Eigentum des Landkreises Leer, der die Anlage inklusive des Schlossparks in den letzten Jahrzehnten nach und nach aufwendig saniert und neuen Nutzungen zugeführt hat. Nach Abschluss dieser Arbeiten wurde ein Nutzungs- und Veranstaltungskonzept erarbeitet, das als Grundlage für die zukünftigen Planungen der Evenburg dient.

Das Leitmotiv ist der Ausbau der Evenburg zu einem Zentrum für Gartenkultur und damit eine verstärkte touristische Bedeutung des gesamten Ensembles. Hierbei sind neben dem normalen Tagesgeschäft auch regelmäßige Veranstaltungen mit einem höheren Besucheraufkommen geplant.

Da für das Ensemble der Evenburg bisher keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, soll im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Ensemble Schloss Evenburg“ eine langfristige Sicherung der gesamten Anlage vor intensiver Veränderung, die nicht dem Ensembleziel entspricht, umgesetzt werden. Die Wirkung als Kulturgut mit überregionaler Bedeutung auf und in die umgebende Landschaft wird dadurch gesichert. Ein konkretes Thema ist dabei zum einen die Beregelung der Parkplatzsituation für Veranstaltungen, aber auch für den Ganzjahresbetrieb. Für den Ausbau des touristischen Angebotes soll durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine bauliche Erweiterung der Vorburg mit Ostflügel und weiteren angrenzenden Gebäuden ermöglicht werden. Auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gelände, z.B. für den Wiederaufbau eines Spielhauses nach historischem Beispiel oder für ein Betriebsgebäude für die im Park tätigen Gärtner sind Anlass dieser Planung. Die Bauleitplanung dient darüber hinaus der Sicherung der umgebenden Landschaft, die zur Gesamterscheinung der Anlage Evenburg beiträgt und deshalb von störenden Nutzungen freigehalten werden soll.

Zur Umsetzung der verschiedenen Planungsziele im Umfeld der Evenburg werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Ensemble Schloss Evenburg“ sonstige Sondergebiete (SO 1-4) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird nach den verschiedenen vorherrschenden oder geplanten Nutzungen unterschieden.

Das sonstige Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Schlossanlage“ deckt die Evenburg mit dem vorgelagerten Platz auf der Insel ab. Die Evenburg, die in den letzten 15 Jahren vom Landkreis Leer als Eigentümer aufwendig renoviert wurde, ist seit kurzer Zeit als Ausstellungsort öffentlich zugänglich und damit als überregional bedeutende touristische Besonderheit in ihrer Nutzung zu schützen. Entsprechend sind innerhalb des SO1 ausschließlich Anlagen und Einrichtungen für Kunst-, Kultur- und Bildungszwecke, Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung und Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Eine bauliche Entwicklung des Schlosses über den Bestand hinaus ist nicht mit den Zielen des Denkmalschutzes vereinbar. Aus diesem Grund wurde die innerhalb des SO1 festgesetzte Baugrenze am baulichen Bestand orientiert. Weiter wurde eine maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO von $GR \leq 680 \text{ m}^2$ festgesetzt, die ebenfalls entsprechend dem baulichen Bestand definiert wurde. Da keine weitergehenden Festsetzungen getroffen wurden, kann diese durch Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden.

Im sonstigen Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Schlossanlage“, das sich in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet, werden die Nutzungen für die ehemalige Vorburg, die in Teilbereichen noch vorhanden ist, geregelt. Auf diesen Flächen, die heute zum Schlosspark gehören, sind eine bauliche Erweiterung der vor-

handenen Vorburg sowie der Wiederaufbau des ehemaligen Gärtnerhauses und der ehemaligen Gewächshäuser geplant.

Neben Verwaltungsräumen und einem Café ist in der Vorburg aktuell die Kreismusikschule untergebracht. Die Planungen des Landkreises Leer sehen im Rahmen der Erweiterung der Vorburg den Ausbau des Cafés zu einem Restaurant, die Einrichtung eines Museumsshops, die Bereitstellung von Tagungs- und Banketträumen sowie von weiteren Büroräumen vor. Im Gärtnerhaus, das in der östlichen Ecke wieder errichtet werden soll, sollen neben Aufenthalts- und Sanitärräumen auch Tagungsräume untergebracht werden. Auf den Flächen dazwischen sehen die kurzfristigen Planungen des Landkreises Leer verschiedene Spiel- und Sporteinrichtungen vor. Langfristig ist in diesem Bereich der Wiederaufbau der ehemaligen Mauer vorgesehen, die ursprünglich entlang der Straße „Am Schloßpark“ verlief sowie der damals daran angelehnten Gewächshäuser. Diese spielten zu früheren Zeiten eine besondere Rolle, da das Schloss Evenburg einer der bedeutendsten Pflanzenzuchtbetriebe in der Region war. Um den geplanten Nutzungsanforderungen gerecht zu werden, sind innerhalb des SO2 Anlagen und Einrichtungen für Kunst-, Kultur- und Bildungszwecke, Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaften, zweckbezogene Verkaufsflächen bis zu einer Größe von maximal 100 m², Spielanlagen, Gewächshäuser, Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige mit dem Nutzungszweck der Anlage vereinbare Einrichtungen und Räume zulässig.

Die Ausdehnung der für die bauliche Entwicklung vorgesehen Flächen orientiert sich weitestgehend an den ursprünglich in diesem Bereich vorhandenen Gebäuden, deren Lage durch alte Bestandspläne der Brandkasse bekannt sind. Um keine darüber hinaus gehende Entwicklung zuzulassen, wird dieser Bereich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen von GR ≤ 860 m² für den westlichen Teil und GR ≤ 1.410 m² für den östlichen Teil gem. § 19 BauNVO, die sich an dem ehemaligen baulichen Bestand orientieren, wird einer überdimensionierten baulichen Verdichtung der Erweiterungsflächen vorgebeugt. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des SO2 sind Nebenanlagen mit einer zulässigen Grundflächenzahl von GR ≤ 600 m² zulässig. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO, in der Gebäude zulässig sind wie in der offenen Bauweise, nur ohne Längenbeschränkung, kann innerhalb der festgesetzten Baufelder die Ausdehnung des ursprünglichen Gebäudebestandes wieder hergestellt werden. Die baulichen Höhen innerhalb des SO2 werden über die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise (I) sowie von Trauf- und Firsthöhen definiert. Diese werden entsprechend der historischen Bebauung für die Erweiterung der Vorburg im westlichen Teil des SO2 mit TH ≤ 4,50 m und FH ≤ 9,50 m festgesetzt, im östlichen Teil, in dem das Gärtnerhaus und die Gewächshäuser wieder errichtet werden sollen mit TH ≤ 3,40 m und FH ≤ 6,10 m festgesetzt. Für die geplanten baulichen Anlagen gelten gem. § 18 (1) BauNVO als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

Zur Pflege der Parkanlage ist vom Landkreis Leer die Unterbringung eines eigenen kleinen Betriebshofes in der näheren Umgebung vorgesehen. Langfristig soll dieser in dem ehemaligen Wohnhaus an der Fährstraße untergebracht werden, das heute als Pfadfinderheim genutzt wird. Auch der hintere Teil, den heute eine „Paddel- und Pedal“- Station als Lagerfläche nutzt, soll als Betriebshof genutzt werden. Entsprechend dieses Planungszieles wird die Fläche im östlichen Teil des Geltungsbereiches als sonstiges Sondergebiet (SO3) mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ festgesetzt. Auch die derzeit vorherrschenden Nutzungen sollen weiterhin zugelassen werden. Entsprechend sind hierin Garagen und Nebenanlagen, Stell- und Lagerplätze sowie

Werkstätten für gärtnerische Arbeiten im Zusammenhang mit dem Schlosspark sowie Sanitär und Aufenthaltsräume, Wohnungen, touristischen Zwecken dienende Gebäude und Freizeitanlagen zulässig. Um den künftigen Nutzungen einen möglichst großen baulichen Spielraum einzuräumen, wird die Baugrenze in 3,00 m Entfernung zu der Grenze des Sondergebietes festgesetzt. Aus diesem Grund erfolgt auch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (1) BauNVO von 0,6. Um eine konkurrierende Bebauung zu den angrenzenden Schlossanlagen an dieser Stelle zu verhindern, entsprechen die festgesetzte eingeschossige Bauweise (I) sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von $TH \leq 4,50$ m und $FH \leq 8,50$ m der Bestandssituation. Die o.g. Höhenbezugspunkte gelten entsprechend. Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Der Meierhof westlich des Schlossparks, der als dem adeligen Sitz zugeordneter Wirtschaftsbetrieb errichtet wurde, wird auch heute noch landwirtschaftlich genutzt und ist damit Bestandteil des Ensembles der Evenburg. Die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung ist prägender Bestand dieser Fläche und soll hier auch weiterhin in ihrer jetzigen Form möglich sein. Zur Steuerung der vorherrschenden und zur Entwicklung einer möglichen zukünftigen Nutzung sind innerhalb des für diese Fläche festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO4) mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb“ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen und Einrichtungen für Kunst-, Kultur- und Bildungszwecke zulässig. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich fast ausschließlich am Bestand orientieren, definiert. Da der Meierhof unter Denkmalschutz steht, ist eine bauliche Entwicklung hier ohnehin nur eingeschränkt möglich. Entsprechend der vorherrschenden Verdichtung auf dem landwirtschaftlichen Hof, die künftig nicht überschritten werden soll, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zusammen mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise (I) ist eine über den Bestand hinausgehende Erhöhung der baulichen Anlagen nicht möglich. Da für diese Fläche keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden, sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Die Erschließung des Besucherparkplatzes und damit die Haupteerschließung der Anlage erfolgt über die Straße „Am Schloßpark“ nördlich des Geltungsbereiches, die auch innerhalb des Plangebietes in Nord- Süd- Richtung verläuft und als Erschließungsstraße für den Meierhof dient. Diese wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Ensemble Schloss Evenburg“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auch die Fährstraße im östlichen Teil des Geltungsbereiches, die zur Erschließung des künftigen Betriebshofes dient, wird durch die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Alle weiteren im Plangebiet vorhandenen Wege sind nicht für den PKW- Verkehr zugelassen und werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Erschließung aus Richtung Westen, ausgehend von der Papenburger Straße über die Evenburgallee kann daher ausschließlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad erfolgen und über die Mühlenallee östlich des Meierhofes in Richtung Süden entlang der Schlosswiese bis an die Fährstraße fortgeführt werden. Das letzte Stück des Zugangs zur Evenburg ab der Weiterführung des Fuß- und Radweges in Richtung Süden soll ausschließlich für Fußgänger zugelassen werden, so dass dieses Teilstück der Evenburgallee als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt wird.

Ein besonderes Anliegen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Ensemble Schloss Evenburg“ ist die Beregelung des ruhenden Verkehrs aufgrund der geänderten

Anforderungen, die durch die neue Nutzung als Zentrum für Gartenkultur sowie die tägliche Öffnung des Schlosses für Besucher einhergehen. Der vorhandene Besucherparkplatz westlich der Vorburg mit ca. 60 Einstellplätzen ist für den täglichen Besucherverkehr ausreichend dimensioniert. Er wird auch als Parkplatz der in der Vorburg untergebrachten Kreismusikschule genutzt. Die Fläche des vorhandenen Parkplatzes wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Besucherparkplatz“ (P1) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Um darüber hinaus im Rahmen größerer Veranstaltungen ausreichend Parkplatzfläche zur Verfügung zu stellen, wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfparkplatz“ (P2) festgesetzt. Das Schloss ist von hier aus fußläufig über die Evenburgallee zu erreichen. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt ausschließlich über die „Kleine Allee“ aus Richtung Norden ausgehend von der Papenburger Straße im Westen. Hierbei wird mit 40,00 m ein ausreichender Abstand der Einmündung auf den Parkplatz zur Papenburger Straße gewahrt. Eine Zufahrt von der Papenburger Straße (B70) ist nicht zulässig, um den fließenden Verkehr auf der Papenburger Straße nicht zu beeinträchtigen. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Fläche des Bedarfparkplatzes (P2) mit wasserdurchlässigem Material, z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, etc., auszuführen. Der vorhandene Infoparkplatz an der Papenburger Straße (B70) wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Infoparkplatz“ (P3) festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Das gesamte Areal des Parks, das sich zwischen der Straße „Am Schloßpark“ im Norden und Nordwesten, der Mühlenallee im Südwesten, der Fährstraße im Osten und der Bebauung an der Leda im Süden erstreckt, sowie die Evenburgallee werden als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der englische Landschaftsgarten im nördlichen Teil, der sich um das Schloss erstreckt, wird mit der Zweckbestimmung „Schloßpark“, der südliche Teil mit der Zweckbestimmung „Schloßwiese“ planungsrechtlich gesichert. Für regelmäßig stattfindende Veranstaltungen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schloßpark“ Kultur und kulturorientierte Veranstaltungen sowie fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen gem. § 75 NBauO im Zusammenhang mit Kultur- und kulturorientierten Veranstaltungen (Ausstellungseinrichtungen, Verkaufsstände, Bühnen, Zelte) zulässig. Weiter ist innerhalb des „Schloßparks“ ist die Errichtung einer baulichen Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig. Die Gestaltung regelt sich über den Ensembleschutz.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schloßwiese“ soll auch künftig als Wiese erhalten bleiben und daher von größeren Gehölzen und Sträuchern frei gehalten werden. Aus diesem Grund wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 die Festsetzung getroffen, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schloßwiese“ ausschließlich Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der historischen Gartenanlage zulässig sind. Die im Plangebiet vorhandenen Alleen (Evenburgallee, Mühlenallee, Kleine Allee) sowie die Fläche um den künftigen Betriebshof, auf der sich viele prägende Gehölze befinden, werden überlagernd zu der öffentlichen Grünfläche als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die hierin vorhandenen Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Parks, die für das gesamte Ensemble der Evenburg eine besondere gestalterische Bedeutung haben, werden durch die Festsetzung als zu erhaltene Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert. Sie sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten, sofern sie mit den Zielsetzungen des Denkmalschutzes für den

Park übereinstimmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung des Grundstückes dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Zum Erhalt der Parkstrukturen werden die innerhalb des Schloßparks angelegten Teiche und Gräben sowie vorhandene Entwässerungsgräben gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt.

Zum weiter gefassten Raum des Ensembles Evenburg gehört auch der angrenzende Landschaftsraum des Westerhammricks westlich der Schlossanlage. Diese Flächen, die sich nördlich und südlich der Evenburgallee erstrecken, werden schon von je her landwirtschaftlich, überwiegend als Grünlandflächen, genutzt und haben aufgrund ihrer Lage einen besonderen Regelungsbedarf, der über den normaler landwirtschaftlicher Flächen hinausgeht. Die Baumgruppen, sogenannte Clumps, die sich hierin befinden, sind Bestandteile des englischen Landschaftsgartens und machen die Bedeutung der Fläche für das Ensemble Evenburg in anschaulicher Weise deutlich. Dementsprechend werden diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 a BauGB festgesetzt. Da diese Flächen zur historischen Gartenanlage der Evenburg gehören und dem gesamten Areal als landschaftlicher Rahmen dienen, sollen Fehlentwicklungen durch eine unpassende, überdimensionierte und technisch anmutende Bebauung entgegen gewirkt werden. Aus diesem Grund sind bauliche Anlagen jeglicher Art innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die für landwirtschaftliche Weidehaltung erforderlichen offenen Einfriedungen ohne Sockel sowie Hochsitze mit max. 4,00 m² Nutzfläche.

Die Clumps, die sich innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche befinden, werden überlagernd als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Drei der insgesamt sechs Clumps sind noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten und daher als Naturdenkmale geschützt. Sie werden entsprechend nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 übernommen. Die drei anderen Clumps, die während des 2. Weltkriegs zerstört wurden, wurden von der Schutzgemeinschaft Evenburg zu Beginn der 1990er Jahre neu gepflanzt.

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o.g. Fachplanungen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt. Weitere Hinweise zu der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 77. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer aus dem Jahr 1981 ist der Bereich des als englischer Landschaftsgarten angelegte Schlosspark sowie die Evenburgallee als vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die nördlich der Allee vorhandene Kleingartenanlage wird als vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Die landwirtschaftlichen Flächen des Westerhammricks im nördlichen Bereich sowie Flächen nördlich der Evenburgallee werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leer als geplante Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, Bolzplatz, Spielplatz und Grünanlage“ dargestellt. Hier war ursprünglich die Erweiterung des Evenburgparks zu einer Freizeiteinrichtung angedacht. Eine Fläche südlich der Evenburgallee, an der Papenburger Straße, war zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungspla-

nes im Jahr 1981 für den Neubau der Kreisverwaltung angedacht und wird daher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „geplantes Kreishaus“ dargestellt. Eine kleine Fläche innerhalb dieses Bereiches wird als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sahen die Planungen der Stadt Leer zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung den Bau der Südostumgehung zur Entlastung der Hauptstraße in Loga vor. Da dieses Vorhaben an dem landschaftlich und kulturhistorisch besonderen Standort schon zum damaligen Zeitpunkt kontrovers diskutiert wurde, wurden diese Planungen nie umgesetzt und stehen heute nicht mehr zur Diskussion. Die Flächen südlich der geplanten Trassenführung, bis an die Leda heran, wurden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der geänderten Nutzungsanforderungen und dem Planungsziel, den gesamten Bereich um die Evenburg im Bestand zu schützen, wird parallel zur Neuauflistung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Ensemble Schloss Evenburg“ gem. § 8 (3) BauGB die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierin werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten Sondergebiete (SO) als Sonderbauflächen (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schlossanlage“ für die Evenburg und die Vorburg, „Betriebshof“ für das heutige Pfadfinderhaus und „Landwirtschaftlicher Betrieb“ für den Meyerhof, dargestellt. Der Schlosspark inklusive der Evenburgallee sowie die Schlosswiese werden in der 77. Flächennutzungsplanänderung mit ihren Zweckbestimmungen als öffentliche Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen des Westerhammricks sowie nördlich der Evenburgallee werden gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und damit in ihrem Bestand gesichert. Hierzu gehört auch die Kleingartenanlage im nördlichen Bereich. Die Darstellung der Kleingartenanlage, des geplanten Kreishauses sowie der geplanten Süd-Ost- Umgehung entfallen an dieser Stelle. Ausschließlich eine Fläche im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, zwischen der Papenburger Straße (B70) und der heutigen Kleingartenanlage wird zur Absicherung des hier geplanten Bedarfsparkplatzes als Fläche für den ruhenden Verkehr gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB dargestellt. Auch die Fläche des vorhandenen Parkplatzes im nordöstlichen Bereich sowie der Infoparkplatz an der Papenburger Straße (B 70) werden in der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leer entsprechend dargestellt. Die denkmalgeschützten Gebäude sowie der Park als denkmalrechtliches Gesamtensemble werden gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich in die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.