

**Samtgemeinde Esens
z.H. Herrn Samtgemeindebürgermeister
Harald Hinrichs
Am Markt 2
26427 Esens**

Melle, 12.03.2026

**Gemeinde Dunum
z.H. Herrn Bürgermeister Erwin Freimuth
Süddunumerweg 1
26427 Dunum**

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde Esens

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Dunum

**Sehr geehrter Herr Samtgemeindebürgermeister Hinrichs
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Freimuth**

Für das auf den Seiten 3 bis 24 näher beschriebene Vorhaben (Konzept Dunum) bitte ich um Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde Esens und um die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Dunum.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 20.000 qm befindet sich nördlich der Kreisstraße 54 (Hauptstraße) der Gemarkung Dunum, Flur 25, Flurstücke 10 und 11 (ehemals Grundstücke [REDACTED])

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Vor diesem Hintergrund ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Es sollen zweistufige Aufstellungsverfahren nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt werden (Standardverfahren). Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 12 BauGB liegen nicht vor (teilweise fehlender Tatbestand der Vorhabenbezogenheit).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die bereits bestehenden und straßenrechtlich zugelassenen Zufahrten von der K 54 (Hauptstraße) erfolgen.

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung stehen, werden von mir in meiner Funktion als Antragsteller, Grundstückseigentümer und Vorhabenträger, übernommen.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung meines Antrags und stehe für Rückfragen oder persönliche Gespräche jederzeit gerne zur Verfügung.

Auf den folgenden Seiten gebe ich ihnen einen Überblick, über die geplanten Maßnahmen, sowie perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten der genannten Fläche.

Mit freundlichen Grüßen



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

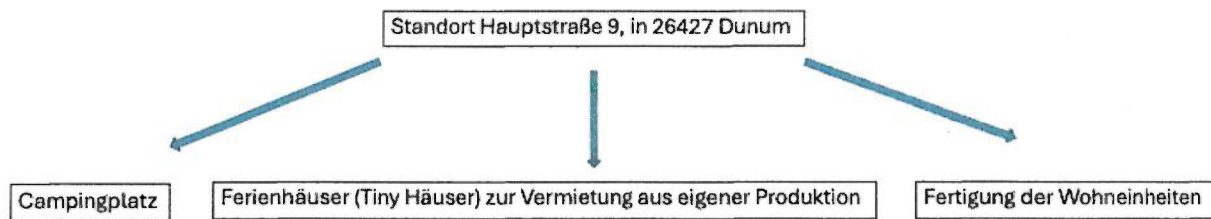
seit 2022 arbeiten wir kontinuierlich daran, das Grundstück an der Hauptstraße 9 zu entwickeln, die genehmigten Gebäude zu sanieren und zu modernisieren, den Pflanzenbestand zu pflegen und weiter auszubauen. Wie freuen uns sehr, dass wir stetig Fortschritte in der Außenwirkung des Geländes erzielen.



Schon zu Beginn der umfangreichen Arbeiten stand der Entschluss fest, das Potential des Geländes gewerblich zu nutzen. Priorität ist das Schaffen von Arbeitsplätzen. Das Team vor Ort bietet alle Kompetenzen, um den Betrieb in Form eines Familienbetriebes zu führen und weiterzuentwickeln.

Im Fokus ist auch die touristische Entwicklung des Ortes. Steigende Touristenzahlen, das kleine Café an der Windmühle, Aufenthaltsbereiche für Fahrradfahrer und Durchreisende können zur Entwicklung des Ortes beitragen.

Es festigte sich der Gedanke, die Nutzung des Geländes auf unterschiedliche Standbeine zu stützen. Kerngedanke ist hierbei die Interdependenz unterschiedlicher Geschäftsbereiche. Die Folgende Abbildung soll das Grundkonzept verdeutlichen.



Bereich 1: Campingplatz

Das Grundstück befindet sich im touristischen Einzugsgebiet der Nordsee. Es bietet neben der sehr ruhigen Lage viel grün, und einen großen Baumbestand mit vielen alten Eichen. Es ist von traditionellen Wallhecken eingefasst und vermittelt so den regionalen Charakter. Auch der Schnitt des Grundstücks ist perfekt für das Anlegen eines Campingplatzes geeignet. Ziel ist es, ca. 16 Stellplätze zu errichten, die individuell gestaltet werden sollen. Kleine Terrassen, Grillmöglichkeiten und angepasste Sitzgelegenheiten sollen die Plätze zu etwas besonderem machen und sich dadurch von anderen Stellplätzen abgrenzen. Eine genehmigte zweite Zufahrt auf dem Gelände macht diesen Bereich für Besucher zugänglich. Im angehängten Konzept sind die Gestaltungsideen dargestellt.

Bereich 2: Ferienhäuser

Auf dem hinteren Teil des Geländes bietet sich die Möglichkeit, kleine mietbare Wohneinheiten im Grünen zu positionieren. Durch den Bewuchs ist es möglich, diese Wohneinheiten so zu errichten, dass sie vom Campingplatz und auch untereinander, nicht einsehbar sind. Dieses ermöglicht den Besuchern eine ungestörte Auszeit in der ostfriesischen Landschaft. Von diesem Standort können die Gäste den Gabenserweg oder den Osfriesland-Wanderweg nutzen, um die Umgebung zu erkunden.

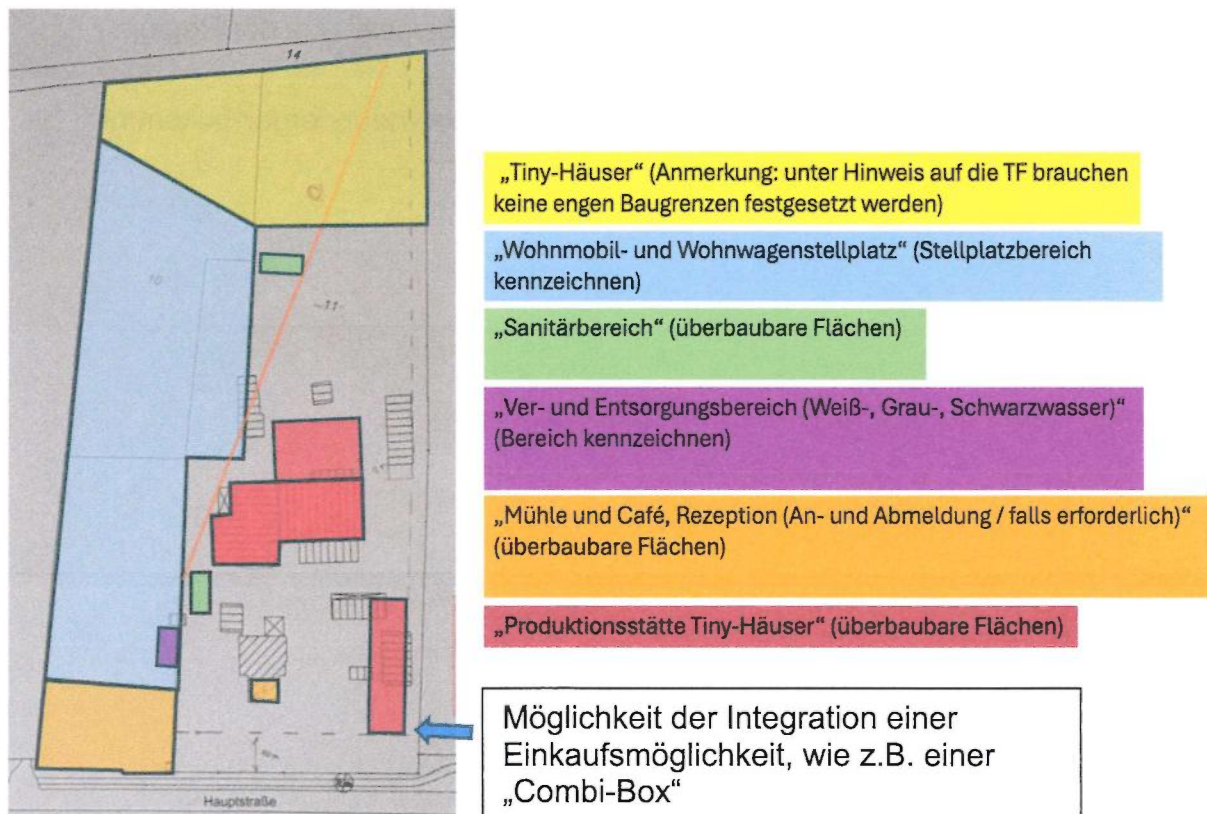
Bereich 3: Fertigung der Wohneinheiten

Produktion der Wohneinheiten. Die bestehende Werkhalle auf dem Gelände wurde so modernisiert, dass sie perfekt für den Bau dieser Wohneinheiten geeignet ist. Die Halle ist günstig auf dem Gelände gelegen, so dass die Produktion keinen negativen Einfluss auf den Campingplatz als Erholungsbereich hat. Die Zufahrt ist für die Logistik ausreichend. Da das Auftragsvolumen durch die Hallengröße begrenzt ist, kann eine Einschränkung des Verkehrs auf der Hauptstraße ausgeschlossen werden. In dem vorhandenen Fertigungskonzept liegt der Fokus darauf, dass die

Tiny Häuser gut zu transportieren, einfach zu genehmigen und mit besonders nachhaltig Materialien produziert werden. Die Tiny Häuser können global transportiert und autark genutzt werden.

Durch dieses Konzept bietet der Stellplatz mit den Wohneinheiten die Möglichkeit, die gefertigten Häuser direkt vor Ort zur Nutzung anzubieten, so ist es uns möglich, den Bereich auch als Ausstellungsfläche für unsere eigenen Produkte zu nutzen.

In der Folgenden Grafik wird die Aufteilung des Standortes dargestellt. Einige Planungsdetails, wie z.B. die Integration der sanitären Anlagen können noch nicht final festgelegt werden, da sie auch von den Anschlussmöglichkeiten des OOWV abhängen.



Perspektivische Überlegungen (Optionen):

Geplant ist es, auch die Außenwirkung der Werkhalle ständig weiterzuentwickeln, auch das Wohnhaus auf dem Gelände soll im ursprünglichen Stil aufgearbeitet werden. Der Vorplatz soll, neben der geteerten Zufahrt mit Natursteinpflaster gestaltet werden und so einen dorfplatzähnlichen Charakter bekommen.



In diesem Zustand bietet die Fläche eine optimale Möglichkeit, eine Einkaufsmöglichkeit für Anwohner, Gäste und Durchreisende zu integrieren. Denkbar wäre ein Konzept, wie die abgebildete Combi-Box. Das Bild zeigt ein Umsetzungsbeispiel aus der Region.

(Quelle:<https://www.noz.de/lokales/doerpen/artikel/c-box-neuboerger-bekommt- unbemannten-supermarkt-49605815>)

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	3
LAGEBESCHREIBUNG UND POTENTIALE DES STANDORTES:	9
MÜHLENBAUTRADITION:	10
OBJEKTBESCHREIBUNG "STELLPLATZ"	11
1. GRUNDSTÜCKSFÄCHE	11
2. GEPLANTE AUFTEILUNG (STELLPLATZBEREICH)	12
3. STELLPLATZEINFASSUNG.....	13
4. ZUWEGUNG UND WEGEFÜHRUNG.....	14
6. EINTEILUNG UND NUTZUNG DES PLATZES	15
DAS MÜHLENPROJEKT.....	16
ÄNDERUNG, ERWEITERUNG UND ERNEUERUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNG.....	18
GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE.....	19
SANITÄRE ANLAGEN/ ABWASSER.....	19
APARTMENTS / TINY HOUSES.....	20
TECHNISCHE AUSSTATTUNG UND BEZAHLSYSTEM	22
1. CAMPINGSÄULEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG.....	22
2. DIGITALE BEZAHLLÖSUNG FÜR UNBESCHRÄNKTE STELLPLÄTZE	22
3. BEZAHLUNG DER ÜBERNACHTUNGSGEBÜHR MIT DEM SMARTPHONE	23
4. FREISCHALTUNG DER ENERGIESÄULE MIT DEM SMARTPHONE	23
AKTUELLER ZUSTAND DER FLÄCHE	24

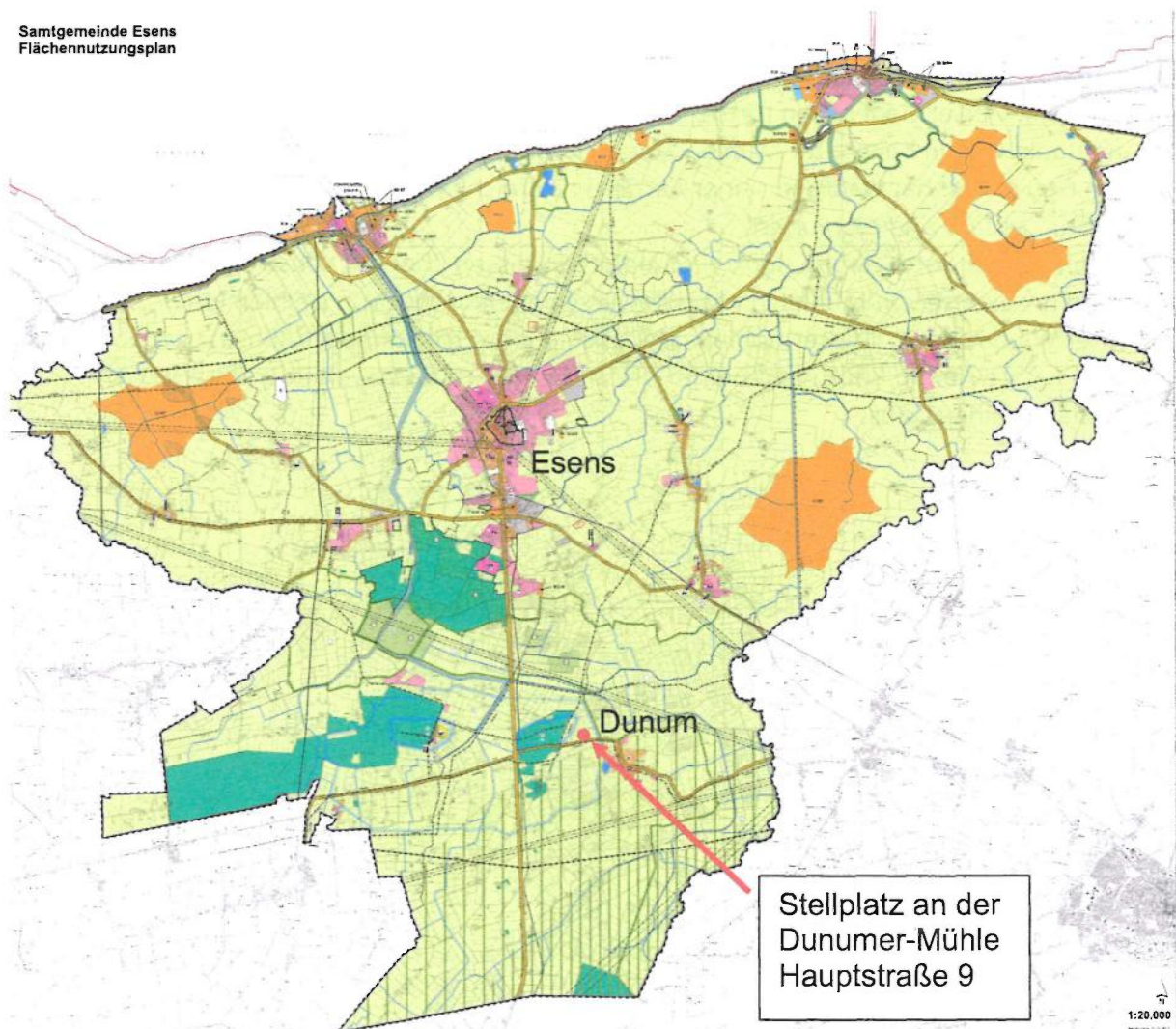


Stellplatz an der Dunumer-Mühle

Planungskonzept zur Errichtung eines Stellplatzes mit festen
Übernachtungsmöglichkeiten in Dunum an der Hauptstraße 9

Lagebeschreibung und potential des Standortes:

Dunum ist eine kleine Gemeinde in Deutschland, genauer gesagt in Ostfriesland, im Bundesland Niedersachsen. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Wittmund und liegt inmitten der reizvollen Landschaft der ostfriesischen Halbinsel.



Die Landschaft rund um Dunum ist von weiten Wiesen, Feldern und Moorflächen geprägt, die typisch für diese Region sind. Die Nordseeküste ist nicht weit entfernt und bietet den Bewohnern und Besuchern die Möglichkeit, das Meer zu genießen und erholsame Spaziergänge am Strand zu unternehmen.

Die Umgebung von Dunum lädt zu Aktivitäten in der Natur ein. Es gibt zahlreiche Rad- und Wanderwege, auf denen man die idyllische Landschaft erkunden kann. Auch Angeln und Wassersport sind in den umliegenden Gewässern möglich.

Insgesamt ist Dunum eine ruhige und beschauliche Gemeinde, die vor allem für Naturliebhaber und Ruhesuchende attraktiv ist. Die landschaftliche Schönheit und die Nähe zur Nordsee machen Dunum zu einem charmanten Ort zum Leben und Entspannen.

Mühlenbautradition:

Neben der Landwirtschaft hat auch der Mühlenbau hier eine lange Tradition.

Auf dem Gelände des Dunumer Stellplatzes, an der Hauptstraße 9, lag der Firmensitz des Dunumer Mühlenbauers [REDACTED] der das Handwerk in vierter Generation fortsetzte.

[REDACTED] war ein bekannter Mühlenbauer. Er war ein Experte auf seinem Gebiet und hat während seiner Karriere zahlreiche Mühlen entworfen, gebaut und restauriert.

Als Mühlenbauer hatte [REDACTED] ein fundiertes Wissen über die Konstruktion, Mechanik und Funktionsweise von Mühlen. Er konnte verschiedene Arten von Mühlen entwerfen, darunter Windmühlen, Wassermühlen oder auch andere traditionelle Mühlenarten. Sein Handwerk übte [REDACTED] nicht nur im Umland, sondern auch weit über die Grenzen Ostfrieslands hinaus, aus.



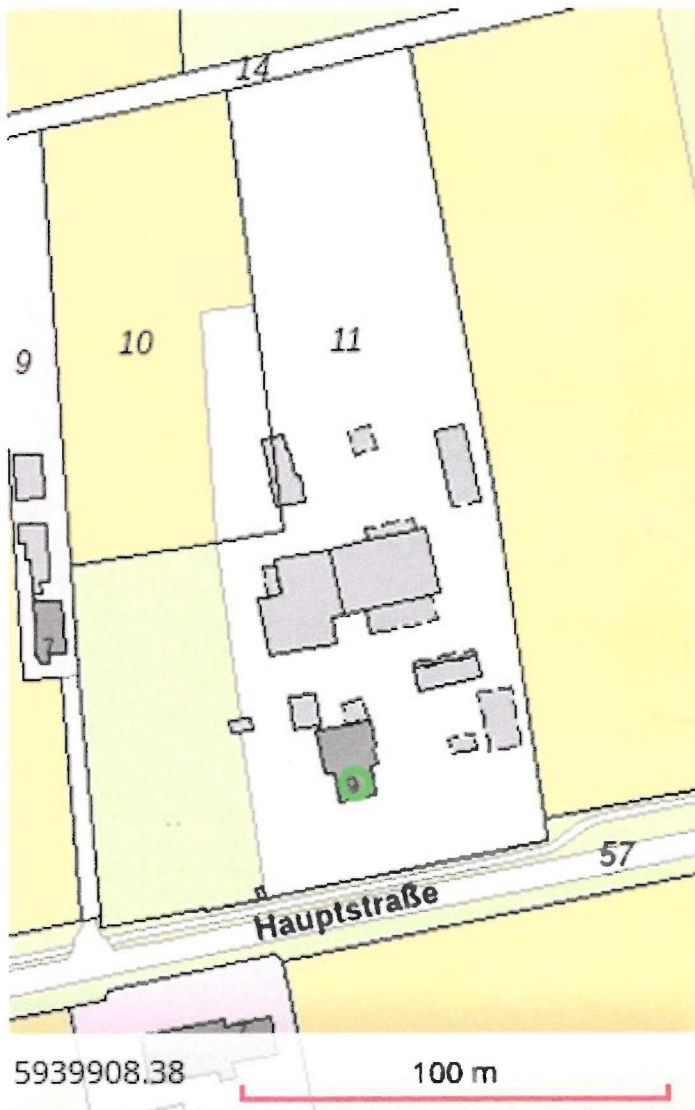
Objektbeschreibung "Stellplatz"

1. Grundstücksfläche

Das Grundstück (Hauptstraße 9) teilt sich in die Flurstücke 10 und 11.

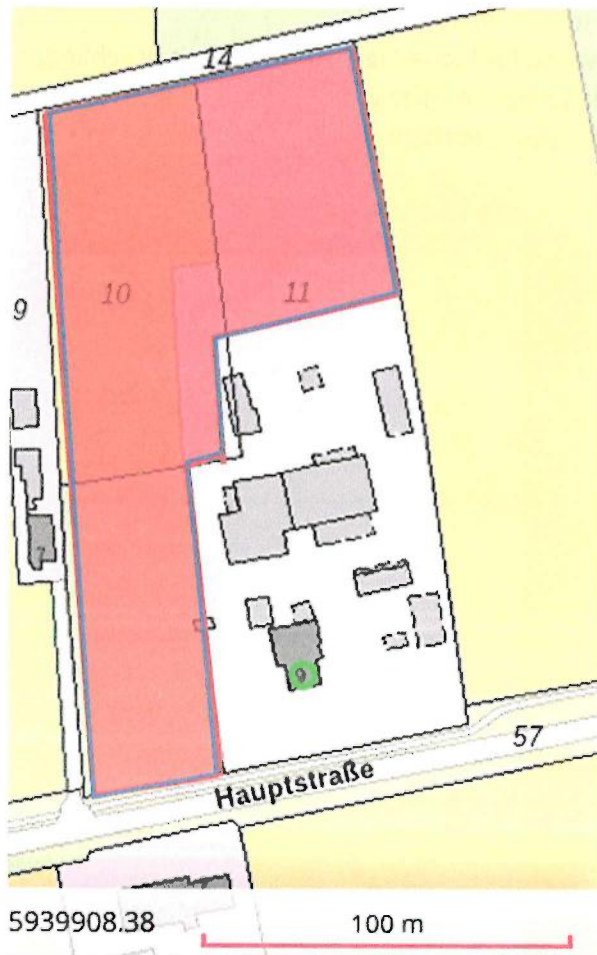
Das Flurstück 10 ist eine ca. 4000 m² große landwirtschaftliche Fläche, die zurzeit brachliegt.

Das Flurstück 11 teilt sich in eine landwirtschaftliche Fläche (hier grün dargestellt) und in eine Gewerbe- und Abstellfläche (hier grau dargestellt). Das Flurstück 11 hat eine Größe von ca. 16.000 m².



2. Geplante Aufteilung (Stellplatzbereich)

Geplant ist eine Stellplatznutzung auf dem rot gekennzeichneten Bereich. Diese Fläche ist circa 16000 m² groß.



3. Stellplatzeinfassung

Eingefasst ist das Grundstück durch Wallhecken. Diese sind ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Die Wallhecken unterstreichen den Charakter des Geländes und sollen erhalten und geschützt werden. Zur Unterteilung der Stellplätze sollen weitere Wallhecken angelegt werden.

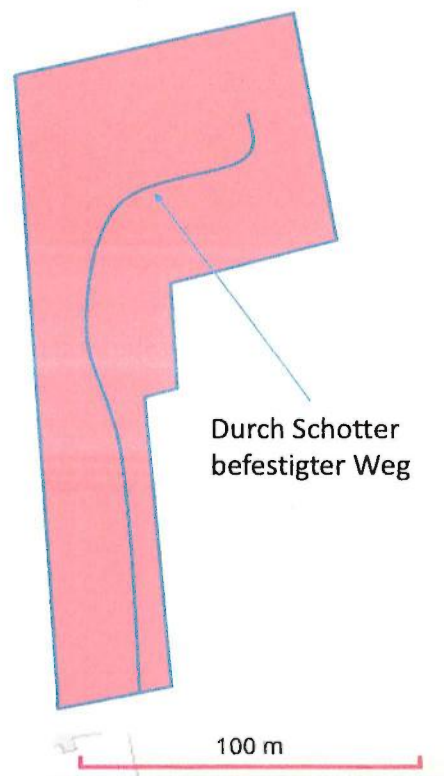
Bepflanzt werden sollen diese Wallhecken im Stil des „Holsteiner Knicks“. Die Wallhecken bieten weitere Vorteile: Sie schützen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vor Wind und Erosion, schafft ein angenehmes Kleinklima und bietet vielen Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen ausgewogenen Lebensraum. So bildet die Wallhecke mancherorts zwischen den intensiv genutzten Feldern ein letztes Refugium für viele Tier- und Pflanzenarten. Wallhecken müssen geschützt und gepflegt werden. So werden alle strauchartig wachsenden Gehölze in Intervallen von 8 bis 10 Jahren auf den Stock gesetzt, so dass sie danach wieder buschig durchtreiben können, um ihre Schutzfunktion zu erfüllen. Nur die baumartigen Gehölze, die Überhälter, bleiben über

Beispielhafte Zusammensetzung:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vorkommen: Europa
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vorkommen: Europa
- Wildapfel (*Malus communis*), Vorkommen: Europa
- Öhrchenweide (*Salix aurita*), Vorkommen: Europa
- Liguster (*Ligustrum vulgare*), Vorkommen: Europa
- Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vorkommen: Europa
- Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*), Vorkommen: Europa
- Hundsrose (*Rosa canina*), Vorkommen: Europa
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Vorkommen: Europa
- Weißweide (*Salix alba*), Vorkommen: Europa
- Eichen (*Quercus*), Vorkommen: Europa

4. Zuwegung und Wegeführung

Naturnah gestaltete Wege bedeuten eine Verbesserung der Attraktivität und Schönheit eines Erholungsraumes! Die Zuwegung, sowie die Wegeführung soll aus einer unbefestigten Straße, hergestellt aus 0/45 Schotter, entstehen. Hierbei ist es uns besonders wichtig, dass der Anteil der Grün- und Unversiegelten-Flächen besonders hoch und somit auch ein guter Wasserabfluss gewährleistet ist. Schotterstraßen bieten hier lediglich die Möglichkeit, das Grundstück auch bei schlechten Witterungsverhältnissen zu befahren. Ein weiterer wichtiger Punkt ist uns die Barrierefreiheit. Durch die Schotterbefestigung (Körnung 0/45) ist es auch Gästen mit einem Rollstuhl/Rollator möglich, die Infrastruktur auf dem Platz zu nutzen. Das folgende Foto zeigt beispielhaft die Möglichkeit der Umsetzung. Die Befestigung der Wegefläche soll möglichst naturnah erfolgen. Das heißt für uns: Ein größtmöglicher Grünanteil und eine lockere Wegeführung, die sich gut in die vorhandenen Gegebenheiten (bestehender Baumbestand etc.) integriert.



6. Einteilung und Nutzung des Platzes

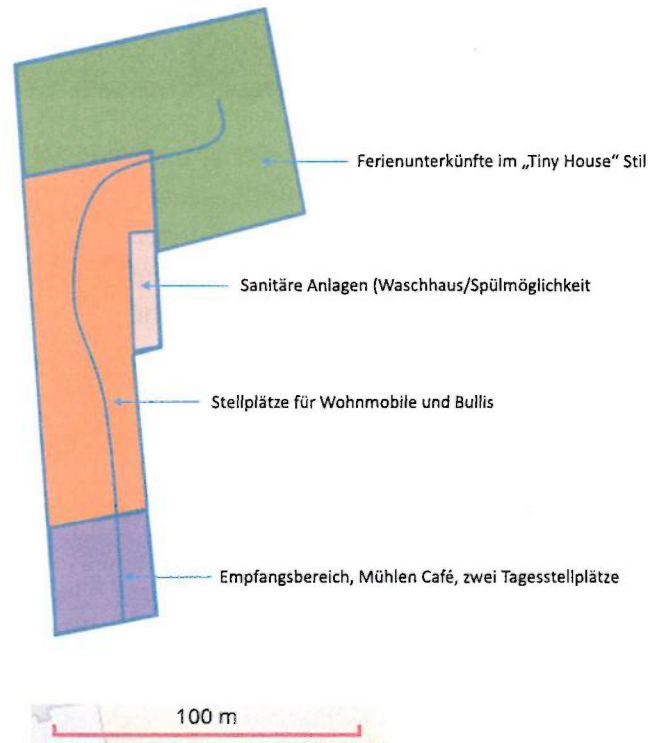
Die Objektfläche teilt sich in vier unterschiedliche Bereiche.

Der blaue Bereich in der Einfahrtszone soll einladend gestaltet, nicht nur den Stellplatzgästen zugänglich sein. Hier entsteht eine Rastmöglichkeit für durchreisende Fahrradfahrer, die hier Rast machen können. Geplant ist der Wiederaufbau der eingelagerten Windmühle, die das Highlight dieses Platzes werden soll. In der Bauphase können die Besucher die Entwicklung dieses Projektes hautnah miterleben.

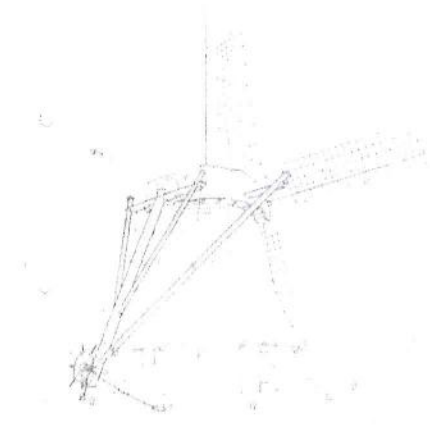
Der gelbe Bereich ist der Stellplatz für Wohnmobile und Bullis. Dieser zeichnet sich durch viel Grün aus. Die Parzellen sind durch eine durchdachte Bepflanzung mit heimischen Pflanzen so voneinander getrennt, dass hier maximale Erholung in der Natur möglich ist. Einzelne Parzellen werden durch die Integration von besonderen Mühlenbauteilen individualisiert oder miteinander verknüpft. Beispielsweise bietet eine Feuerschale, die auf einem alten Mühlstein angebracht ist oder ein Grill, der aus Mühlenzahnradern gefertigt wurde, die Möglichkeit, andere Gäste im entspannten Ambiente kennenzulernen.

Der graue Bereich wird für die Sanitären Anlagen genutzt und bietet die Möglichkeit, Geschirr abzuwaschen und den Müll zu entsorgen. Für die Nutzung ist die Installation eines großen Klärsystems geplant, welches den aktuellen Ansprüchen des Gewässerschutzes und Umweltbestimmungen entspricht.

Der grüne Bereich ist sehr naturbelassen. Hier entstehen kleine Übernachtungsmöglichkeiten, die im Stil eines Tiny Houses im mit der Optik eines Seecontainers in die Umgebung integriert werden. Diese Apartments sind sehr modern und nachhaltig konzipiert. Sie verfügen über Trenntoiletten, die kein Wasser benötigen und nutzen PV-Anlagen, um den Wohnraum durch eine Wärmepumpe zu temperieren.



Das Mühlenprojekt



Auf dem Grundstück des ehemaligen Mühlenbaubetriebes befindet sich eine alte demontierte Windmühle. Diese war bis Mitte des letzten Jahrhunderts in Asel (Ortschaft östlich von Wittmund) in Betrieb. Die Mühle muss vollständig aufgearbeitet und instandgesetzt werden. Sie scheint vollständig eingelagert zu sein, so dass die Bauteile der Mühlenbaugruppe als Schablone bei der Erneuerung genutzt werden können.

Die Idee:

Die Windmühle auf einem traditionell geklinkerten Achtkanten aufzubauen. Im vorderen Bereich des Grundstücks wäre sie sicherlich ein Highlight im Ort Dunum. Möglich wäre es, ein Mühlen Café zu errichten. Hierzu macht es Sinn, die Mühle durch ein kleines Reetgedecktes "Backhaus" mit einer Grundfläche von 25-30 m² zu ergänzen. Dieses könnte als Basis für die Gastronomie genutzt werden.



Die Mühle soll beidseitig mit Toren ausgestattet werden, so dass die Gäste des Campingplatzes und Durchreisende, in schöner Atmosphäre das Ambiente der Mühle genießen können. Die

Mühle soll ca. 25m von der Straße auf der linken Seite des Grundstückes errichtet werden. So dient sie als Trennung zwischen Cafe-Bereich und Stellplatz ist aber dennoch von beiden Seiten begehbar und nutzbar.

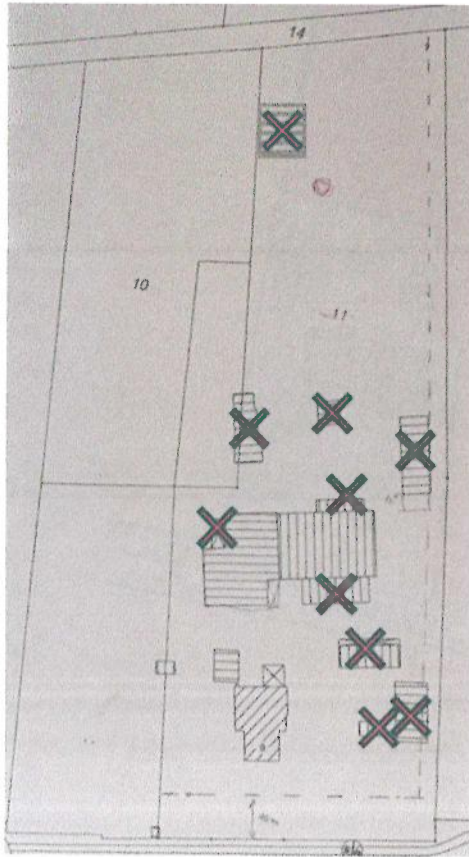
Einbindung der Mühle und des Backhauses in den Lageplan



Originale Bilddokumente der Mühle



Änderung, Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Bebauung



Alle im Lageplan durchgestrichenen Gebäude sollen entfernt werden (Bild links). In der folgenden Abbildung ist eine Unterstellhallen ergänzt, die die bestehenden Gebäude ersetzen sollen. Zudem soll die bestehende Werkhalle erweitert werden. Die Hallen sollen aus Stahl gefertigt werden. Die Tore der Halle sollen im gleichen Stil, wie die der bestehenden Halle ausgeführt werden. Bei allen baulichen Veränderungen liegt der Fokus auf dem Erhalt des charmanten im Backstein-Funktionalismus (Der Fokus lag auf der Funktion, nicht auf der Verzierung. Klare Linien, oft in Kombination mit Stahlrahmenfenstern). Die beiden Hallendächer bestehen zurzeit aus einer Dämmwolle, die mit Aluminiumblechen abgedeckt ist. Die Konstruktion soll durch Sandwichplatten ersetzt werden.

Gestaltung der Stellplätze

Ziel beim Anlegen der Stellplätze ist die Privatsphäre und das Erhalten des Grüns. Der alte Baumbestand und die Wallhecken sorgen für schattige Plätze, die zum Verweilen einladen. Auf dem Stellplatz sind kleine Sitzecken und befestigte Grillplätze geplant. Die einzelnen Stellplätze haben eine Größe von ca. 10x8m und sind von Grünen Wallhecken eingefasst. In regelmäßigen Abständen finden sich Säulen für die Strom- und Wasserversorgung. Die Zufahrt, sowie die Fahrspuren auf den Plätzen sind durch Schotter befestigt. Diese Befestigung wird so ausgeführt, dass der Boden wenig verdichtet wird und ein Versickern des Oberflächenwassers zulässt. Abfälle können an einer zentralen Entsorgungsstelle entsorgt werden.



Sanitäre Anlagen/ Abwasser



Die modernen Sanitären-Anlagen zeichnen den Stellplatz aus. Diese sollen auf sehr hohen Standard gefertigt werden. Die einzelnen Badmodule haben eine Größe von 3x3m. Sie sind mit einem Waschbecken, einer Toilette und einer begehbaren Dusche mit Glastrennwand ausgestattet. Die Wände bestehen aus einem hochwertigen Dekorkunststoff, der fugenlos verarbeitet wird. Ein großzügiges Fenster zum Aufstellen sorgt für eine ausreichende Be- und Entlüftung. Auf den Dächern werden PV-Module installiert, die es ermöglichen, diese Sanitärmodule autark zu betreiben.

Für die Entwässerung, sowie die Versorgung mit Frischwasser, ist der Anschluss an das Frischwassernetz und Abwassersystems des OÖVV geplant. Die Entsorgung der Campingtoiletten erfolgt in einem separaten Tank, der regelmäßig von einer Fachfirma geleert wird

Apartments / Tiny Houses

Geplant sind ca. 6 Wohncontainer mit hohem Standard. Diese sollen so positioniert werden, dass ein hohes Maß an Privatsphäre gegeben ist. Kleine Sitz- und Grillplätze laden dennoch zu Treffen in Kleingruppen ein.

Die Container werden mit Photovoltaik bestückt. Hierdurch kann das Maß der Nachhaltigkeit gesteigert werden. Durch die eigene Energieversorgung ist es möglich, die Wohncontainer mit Klimaanlage und Brauchwasserwärmepumpen auszustatten. Den Beispielbildern ist die Ausstattung und Ausführung zu entnehmen.





Technische Ausstattung und Bezahlssystem

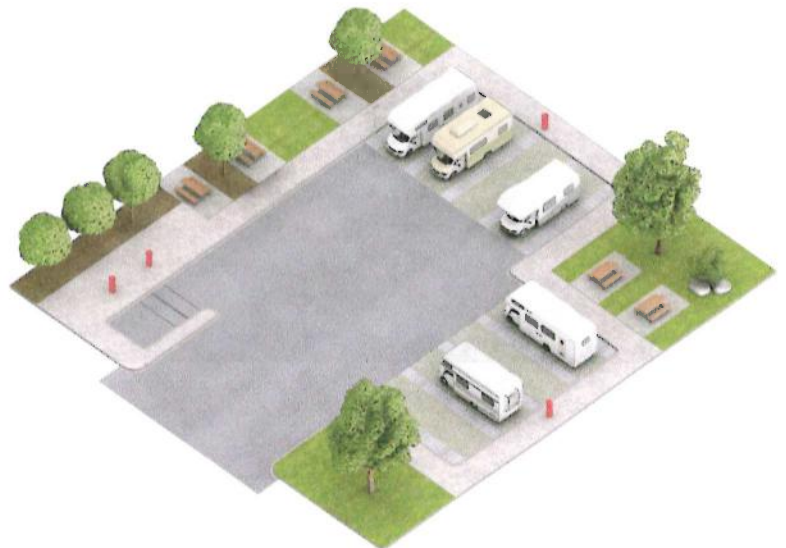
1. CAMPINGSÄULEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Reisende benötigen eine zuverlässige Strom- und Wasserversorgung sowie die Möglichkeit zur Entsorgung. Hierfür stehen die modernen Campingsäulen zur Verfügung, die mit Münzgeld und bargeldlos bezahlt werden können. Ein Telemetriemodul überträgt die Münz- und Kartenumsätze zur Fernauslesung in die Cloud. Alle Säulen sind aus robustem Edelstahl gefertigt. Das Material macht die Säulen widerstandsfähig gegen Wettereinflüsse und Vandalismus.

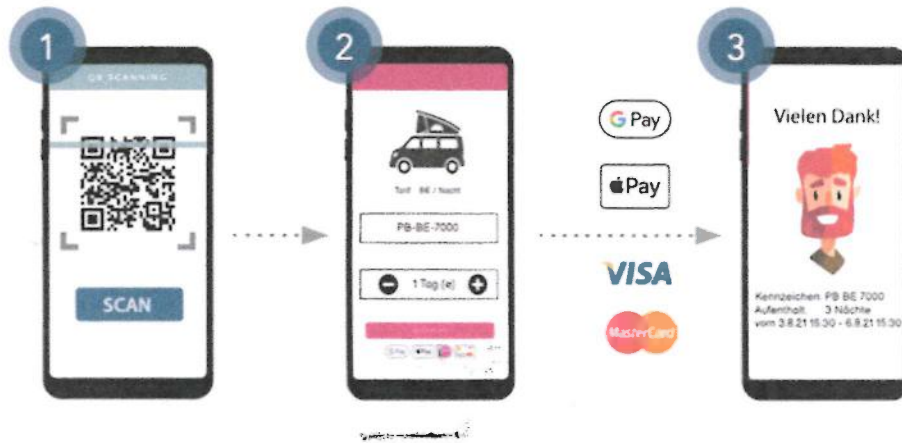


2. DIGITALE BEZAHLLÖSUNG FÜR UNBESCHRANKTE STELLPLÄTZE

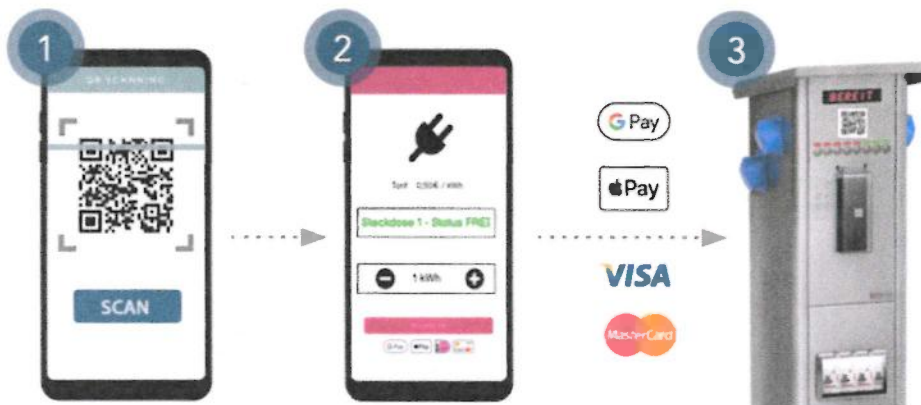
Alternativ zum klassischen Parkscheindruck am Kassenautomaten kann die Bezahlung der Übernachtungsgebühr online mit dem Smartphone des Kunden erfolgen: Hierbei gibt der Kunde sein Kennzeichen ein und wählt die Anzahl der Übernachtungen aus. Die Bezahlung erfolgt online mit Google Pay, Apple Pay, iDEAL oder Kreditkarte. Auch die Bezahlung der Energie- und Wassersäulen kann rein digital erfolgen: Der Kunde scannt den QR-Code auf der Säule, wählt die freie Steckdose und Energiemenge und schaltet mit der Bezahlung die Säule frei. Der Betreiber kann aus der Ferne jederzeit den Belegungsstatus prüfen und bei Bedarf vor Ort kontrollieren.



3. Bezahlung der Übernachtungsgebühr mit dem Smartphone



4. Freischaltung der Energiesäule mit dem Smartphone



Aktueller Zustand der Fläche

Den nachfolgenden Bildern ist zu entnehmen, dass die Räumung der relevanten Flächen schon sehr weit vorangeschritten ist und die grobe Struktur bereits besteht.

