



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	22.02.2023
Verwaltungsausschuss	06.03.2023

Betreff:	Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemarkung Esens, Flur 12, Flurstück 27/1 (Südlich der Straße "In den Schützengärten") hier: - Grundsatzbeschluss
-----------------	--

Sachverhalt:

Mit Schreiben (Eingang am 13.12.2022) wurde für das Flurstück 27/1 der Flur 12 der Gemarkung Esens ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Das betroffene Grundstück befindet sich südlich der Straße „In den Schützengärten“ (s. Anlage). Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB und grenzt an den Innenbereich gem. § 34 BauGB „In den Schützengärten“ an.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Flurstück „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Das für eine Zuwegung benannte Flurstück 22/17 ist öffentlich gewidmet (5 m breite Schotterstraße), aber in der Örtlichkeit ist keine Erschließungsstraße vorhanden.

Der Antragsteller hat im Juni 2022 bereits eine Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf den Flurstücken 28 und 27/1 der Flur 12 der Gemarkung Esens gestellt. Die Stadt Esens hat gegen das Bauvorhaben Bedenken geäußert, da das Vorhaben im Hinterland des unbeplanten Bereichs liegt und somit dem Außenbereich zuzuordnen ist. Des Weiteren widerspricht die geplante Nutzung der Darstellung im Flächennutzungsplan, die Erschließung ist nicht gesichert und deren Herstellung wäre mit unwirtschaftlichen Aufwendungen verbunden.

Der o.g. Antrag sieht die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 27/1 vor.

Grundsätzlich haben Gemeinden gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Verwaltung der Stadt Esens sieht im vorliegenden Fall kein städtebauliches Erfordernis für eine bauliche Entwicklung eines einzelnen Grundstücks im derzeitigen Außenbereich bei dem auch die Erschließung erstmalig herzustellen wäre.

Städtebaulich vertretbar wäre eine umfassendere Wohnbauentwicklung und gesamtäumige Planung in dem südlichen Bereich zwischen „In den Schützengärten“ und Nordring. In diesem Bereich sind vier verschiedene Eigentümer vorhanden, die dann mit einbezogen und ebenfalls einer Wohnbauflächenentwicklung zustimmen müssten.

Allerdings hat die Stadt Esens derzeit noch verfügbare Wohnbaugrundstücke im Bereich der Baugebiete Hartwarder Straße Ost und Hartwarder Straße West. Des Weiteren hat die Stadt Esens die Entwicklung des Baugebietes Armenland mit ca. 90 Bauplätzen angestoßen und hierfür das Bauleitplanverfahren eingeleitet sowie die Erschließungsplanung beauftragt.

Ein weiterer Baulandbedarf wird derzeit nicht gesehen. Aus diesem Grunde kommt die Verwaltung zu dem Entschluss, den Antrag abzulehnen und auch nicht der ansonsten praktizierten Vorgehensweise, die weiteren Flächeneigentümer im Umfeld auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zu befragen, durchzuführen, da bei einer Zustimmung aller Flächeneigentümer eine Baulandentwicklung zum derzeitigen Zeitpunkt städtebaulich nicht vertretbar ist.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Ostfriesische Landschaft in diesem Bereich archäologische Funde vermutet, da unmittelbar nach Osten angrenzend sich die Fundstelle Unteres Jüchen befindet. Das ist eine Fundstelle der Römischen Kaiserzeit und des Frühen Mittelalters, die bei der Erschließung des Baugebietes Unteres Jüchen untersucht wurden. Die Strukturen waren seinerzeit auf der Fläche nicht gleichmäßig verteilt, so dass die Ostfriesische keine genauen Angaben zu den Strukturen auf dem in Rede stehenden Bereich zwischen Straße „In den Schützengärten“ und Nordring machen kann und eine frühzeitige Prospektion empfiehlt.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, dass der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes abgelehnt wird.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ ja, positiv *

☐ ja, negativ *

☒ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

☐ ja * ☐ nein *

* Erläuterung siehe Begründung

Esens, den 11.02.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)				

Anlagenverzeichnis:

- Antrag
- Lageplan mit Eigentümerstruktur

