



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau-, Landwirtschafts-, Umwelt- und Naturschutzangelegenheiten	20.05.2026
Samtgemeindeausschuss	04.06.2026

Betreff:	157. Änderung des Flächennutzungsplanes - Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Campingplatz, Ferienwohnen, Gewerbe,,, Gemeinde Dunum hier: - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
-----------------	---

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.03.2026 (Anlage 1) hat ein Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplans bei der Gemeinde Dunum und die Flächennutzungsplanänderung bei der Samtgemeinde Esens beantragt.

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem ca. 1,8 ha großen Grundstück Hauptstraße 9 (K54) in der Gemeinde Dunum die bestehende Werkhalle als Produktionsstätte von Tiny-Häusern umzunutzen. Auf dem Grundstück ist zudem die Errichtung eines Campingplatzes mit ca. 16 Stellplätzen, die Errichtung und Vermietung von Ferienhäusern (Tiny-Häuser aus eigener Produktion) sowie im südlichen Bereich des Grundstücks eine Mühle zu rekonstruieren und ein Cafe sowie eine Rezeption zu betreiben.

Betroffen sind die Flurstücke 10, und 11 der Flur 25 der Gemarkung Dunum in der Gemeinde Dunum.

Das Plangebiet liegt derzeit im planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Daher ist zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens sowohl auf Ebene der Gemeinde Dunum die Aufstellung des Bebauungsplanes als auch auf Ebene der Samtgemeinde Esens die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Dunum hat bereits am 29.04.2026 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnmobilstellplätze und Tiny-Häuser als Angebotsbebauungsplan und den Beschluss, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, gefasst.

Im Bauleitplanverfahren sind insbesondere die Themen Ver- und Entsorgung, Erschließung, Schallschutz aufgrund des geplanten Gewerbegebietes auf dem östlich angrenzenden Grundstück, die Denkmalpflege bezüglich der Rekonstruktion der Mühle und eine mögliche Belastung des Bodens mit den entsprechenden Fachbehörden zu klären.

Der Geltungsbereich der 157. Flächennutzungsplanänderung ist aus dem anliegenden Plan (Anlage 2) zu ersehen.

1. Beschlussvorschlag:

Der Samtgemeindeausschuss beschließt die 157. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens, hier: Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Campingplatz, Ferienwohnen, Gewerbe“, Gemeinde Dunum. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorzunehmen und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ ja, positiv *

☒ ja, negativ *

☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

☐ ja * ☒ nein *

*** Erläuterung siehe**

Begründung:

Grundsätzlich sind Flächeninanspruchnahmen mit Klimaauswirkungen – sowohl lokal als auch global- verbunden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind aber bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Klimaschutz und die Klimaanpassungen zu beachten und sollen gefördert werden. In der Begründung und im Umweltbericht werden Aussagen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen.

Esens, den 09.05.2026		Abstimmungsergebnis:			
		Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
		Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
		SGA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Saalberg, Kristoff)		SG-Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Geltungsbereich der 157. FNP-Änderung