

URSCHRIFT

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

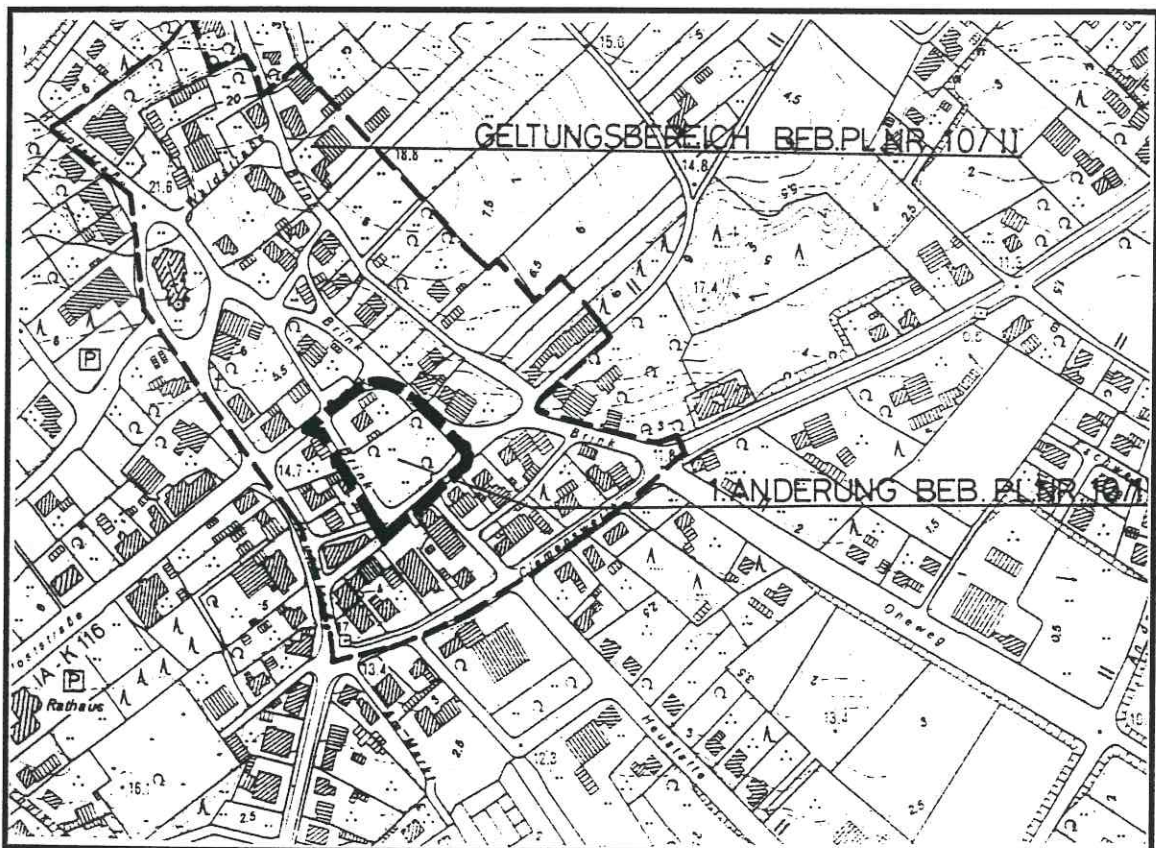
zur 1. Änderung des

Bebauungsplan Nr. 10/II

'Brink'

der Gemeinde Esterwegen

Landkreis Emsland



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Planungsabsichten
5. Verkehrliche Erschließung
6. Wasserwirtschaftliche Erschließung
7. Sonstige Erschließung und Entsorgung
8. Kosten der Erschließung
9. Verfahren
10. Abwägung
11. Hinweis

Anlagen

Flurkarte

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/II 'Brink' liegt im Ortskern von Esterwegen, im ursprünglichen Kern des Dorfes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum o.a. Bebauungsplan liegt wiederum mitten im Geltungsbereich des Ursprungsplanes und wird von dem Straßensystem des 'Brink' abgegrenzt. Alle Straßen in diesem inneren Bereich führen die Bezeichnung 'Brink'.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Flurstücke 288/4, 289/2, 397/39, 402/26 sowie Teile der Straßenparzellen 402/35 und 397/40.

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 39, Gemarkung Esterwegen.

Die 1. Änderung ist auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000, ausgefertigt am 17.08.1995 / A 550/95, gezeichnet.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem vorhandenen Straßensystem und dem Erfordernis der Änderung.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Esterwegen hatte ursprünglich den Bebauungsplan Nr. 10 'Brink' aufgestellt und für den in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10/II 'Brink' erfaßten Teilbereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Nachdem jahrelang in diesem Teilbereich eine Verwirklichung im Sinne des Mischgebietes nicht erfolgte, hat die Gemeinde Esterwegen hier einen Dorfplatz ausgewiesen und anlegen wollen. Aufgrund der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes wurde dieser Teilbereich aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan herausgenommen, so daß die Gemeinde Esterwegen aufgrund dieser Tatsache gezwungen ist, städtebauliche Aussagen für diesen Teilbereich zu treffen.

Sie hat sich daher entschlossen im Sinne der Rechtsklarheit wieder ein Mischgebiet (MI) auszuweisen.

Durch das Außerkrafttreten der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Dorfplatz ist die Frage relevant, ob damit automatisch die ursprüngliche Festsetzung des Mischgebietes des Ursprungsplanes wieder gilt. Um hier eine eindeutige Aussage zu treffen, wird das Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Sie hat inzwischen auch mit den Betroffenen Übereinkunft erzielt, daß die Ausweisung wieder im Sinne eines Mischgebietes erfolgen soll, wie die erste Planung es vorsah. Dabei sind aber auf die inzwischen im Rahmen der Dorferneuerung erstellten Verkehrs- und Wegeflächen Rücksicht zu nehmen, so daß sich auch gegenüber der Ursprungsplanung geringfügige Änderungen ergeben.

Das Dorferneuerungsprogramm hat ebenfalls Aussagen über den 'Brink' getroffen. Um eine einheitliche Aussage zur Gestaltung und Nutzung des ehemaligen Dorfkernes zu treffen, ist die Aufstellung dieser Änderung erforderlich.

Um die städtebauliche Ordnung in diesem Teil sicherzustellen, ist die Aufstellung der 1. Änderung erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling wird durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend geändert.

Die Samtgemeinde Nordhümmling hatte in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich ihrer Mitgliedsgemeinde Esterwegen eine Gemeinbedarfsfläche für den Dorfplatz dargestellt. Diese Änderung wird durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Die 52. Änderung zum Flächennutzungsplan sieht eine gemischte Baufläche vor. Aus ihr wird in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10/II ein Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung entwickelt.

Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 (2) BauGB gewährleistet.

Die 52. Änderung zum Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt.

4. Planungsabsichten

Nutzung

Die Gemeinde Esterwegen beabsichtigt auf den Flurstücken 288/4, 402/26 und 289/2 ein Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO auszuweisen.

Der Ortskern von Esterwegen war geprägt von bäuerlichen Gebäuden und gab diesem Bereich seinen dörflichen Charakter.

In den letzten Jahren trat ein Wandel ein. Die landwirtschaftlichen Betriebe sind hier auf wenige Reste ausgesiedelt oder haben durch Generationswechsel aufgegeben. Geschäfte, Wohngebäude und Sozialeinrichtungen prägen nun den Ortskern. In den Nutzungsschemen der Baunutzungsverordnung ausgedrückt, erfolgte ein Wandel vom Dorfgebiet (MD) zu einem Mischgebiet (MI).

Der erfaßte Teilbereich liegt, wie bereits erläutert, im Zentrum des Ursprungsdorfes. Hier soll zur Sicherung der Versorgung des Ortskernes ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Damit soll einer vielfältigen zukünftigen Nutzung Rechnung getragen werden. Die, den Planbereich umgebenden Flächen sind ebenfalls als Mischgebiete ausgewiesen, so daß sich der Änderungsbereich in das Gesamtgebiet einfügt.

Die überbaubaren Bereiche halten einen Abstand von 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen, bzw. 3 m im Südwesten zum Fußweg und zur öffentlichen Grünfläche ein.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Damit wird nicht der Höchstwert des § 17 der BauNVO eingesetzt, sondern ein geringerer. Dabei wird bewußt bei der Grundflächenzahl der Wert von 0,4 beibehalten, da nach der Novellierung ein 50%-iger Zuschlag möglich ist und damit eine ausreichende Versiegelung in dem dörflichen Ortskern erfolgen kann.

Die Geschoßflächenzahl nimmt auf die Grundflächenzahl Bezug, so daß in diesem Rahmen ausreichend Variations- und Nutzungsmöglichkeiten gegeben werden.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die nicht weiter differenziert und eingeschränkt wird.

Die offene Bauweise ist ortstypisch für die Bebauung in Esterwegen. Sie paßt sich der Größe der überbaubaren Bereiche an.

Auf die Festsetzung einer Stellung der baulichen Anlage wird verzichtet, da typisch für den Ortskern von Esterwegen eine lockere Bebauung ist, die sich nicht streng frontal den Straßen und Plätzen zuordnet.

Grünflächen, sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Änderungsbereich sind öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen umfassen den Planbereich. Sie dienen einmal dazu, das vorhandene Grün abzusichern, zum anderen im Rahmen der Gestaltung des Dorfkernes Grünflächen anzulegen. Sie sind daher als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

An der Grenze der beiden Hauptflurstücke ist in jeweils 3 m Breite eine private Grünfläche festgesetzt, die der Auflockerung und Abgrenzung dient. In dieser Fläche stehen auf der Grenze Eichen, die als Einzelbäume zu erhalten sind.

Textliche Festsetzungen

Entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen festgesetzt worden. Um die Erreichbarkeit der Grundstücke zu sichern, wurden als textliche Festsetzungen aufgenommen

- a) Die öffentlichen Grünflächen zwischen den Mischgebieten (MI) und den Straßenverkehrsflächen dürfen für Zu- und Abfahrten je Grundstück in einer gesamten Höchstbreite von 5,0 m durchschnitten werden.

Damit soll die Zu- und Abfahrt gesichert werden. Da diese noch nicht fest liegen kann die entsprechende Zu- und Abfahrt nicht im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt werden. Andererseits soll die Anzahl und maximale Breite geregelt werden, um im Grundsatz die Verwirklichung der Grünfläche zu gewährleisten.

- b) In der privaten Grünfläche zwischen den beiden Flurstücken 288/4 und 289/2 sind Garagen auf der Grenze zum Nachbarn in einer maximalen Länge von 8 m zulässig. Dabei sind die zu erhaltenden Bäume in ihrem Bestand zu sichern.

Im Änderungsbereich ist vorgesehen, daß die beiden Grundstücke durch jeweils 3 m breite Heckenanpflanzungen voneinander getrennt werden. Gleichzeitig stehen auf dieser Grenze Eichen, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Um aber eine gewisse Bebauung auf der Grenze für Garagen zu ermöglichen, wurde die textliche Festsetzung aufgenommen. Um den Bestand der Eichen zu sichern, ist es erforderlich einen ausreichenden Abstand von diesen einzuhalten, der sich aus Kronenbreite und Wurzelbereich ergibt.

5. Verkehrliche Erschließung

Die gesamte verkehrliche Erschließung ist im Brinkbereich bereits hergestellt. Sie wurde im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms neu hergerichtet. Weitere Aus- und Umbauten sind in diesem Teilbereich nicht vorgesehen. Hier ist lediglich die Ergänzung der Grünflächen notwendig.

6. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die gesamte wasserwirtschaftliche Erschließung ist bereits vorhanden und entsprechend den zukünftigen Nutzungen ausgebaut. Das gilt

- a) für die Schmutzwasserkanalisation,
- b) für die Oberflächenentwässerung
- c) für die Trinkwasserversorgung und
- d) für den Brandschutz durch Unterflurhydranten

7. Sonstige Erschließung und Entsorgung

Das Gebiet ist durch Fernmeldeleitungen erschlossen.

Alle Gebäude sind an die Müllabfuhr des Landkreises Emsland satzungsgemäß angeschlossen.

8. Kosten der Erschließung

Kosten der Erschließung entstehen der Gemeinde Esterwegen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Die Kosten der Erschließung sind im Rahmen der Dorferneuerung erfaßt worden.

9. Verfahren

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10/II 'Brink' für diesen Teilbereich außer Kraft.

10. Abwägung

Die grundsätzliche Abwägung zur Ausweisung von Mischgebieten im Ortskern von Esterwegen erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplan 10/II 'Brink'.

Das Mischgebiet der 1. Änderung ist von Mischgebieten umgeben, so daß wesentliche Beeinflussungen nicht erfolgen.

Die Gemeinde Esterwegen liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Raum, das heißt, daß zeitweise mit Gerüchen und Geräuschen, auch aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft, zu rechnen ist.

Landwirte mit Intensivtierhaltung sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Die in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Gemeinbedarfsfläche für einen Dorfplatz bereitete einen enteignungsgleichen Eingriff vor. Aus diesem Grunde wurde im Normenkontrollverfahren die entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan verworfen. Die nunmehr dargestellte gemischte Baufläche und das sich daraus entwickelnde Mischgebiet läßt die Möglichkeit der privaten Nutzung innerhalb der vorgegebenen Besitzstände zu.

11. Hinweis

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

b) *Altlasten*

Die erfaßte Teilfläche ist im Norden mit einem Wohnhaus bestanden. Im südlichen Teil befanden sich landwirtschaftliche Gebäude, die abgerissen wurden.

Abgrabungen und Auffüllungen wurden nicht vorgenommen. Müll oder sonstiges Deponiematerial wurde nicht abgelagert.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

49076 Osnabrück

im Juni 1996



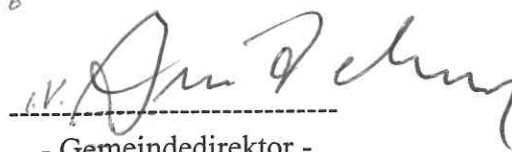
- Hütker -

Gemeinde Esterwegen, den 02.07.1996



- Bürgermeister -

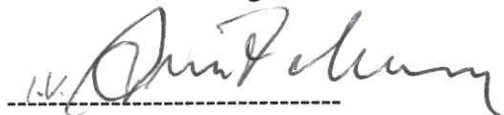




- Gemeindedirektor -

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/II 'Brink' gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.01. bis zum 04.03.1996 einschließlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus öffentlich ausgelegen.

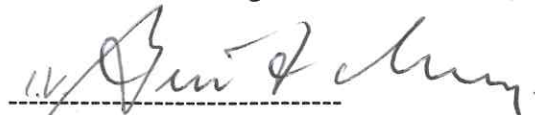
Gemeinde Esterwegen, den 02.07.1996



- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/II 'Brink' gemäß § 10 BauGB vom 02.07.1996 zugrunde gelegen.

Gemeinde Esterwegen, den 02.07.1996



- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen
u 5. Sep. 1996
Meppen, den
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage



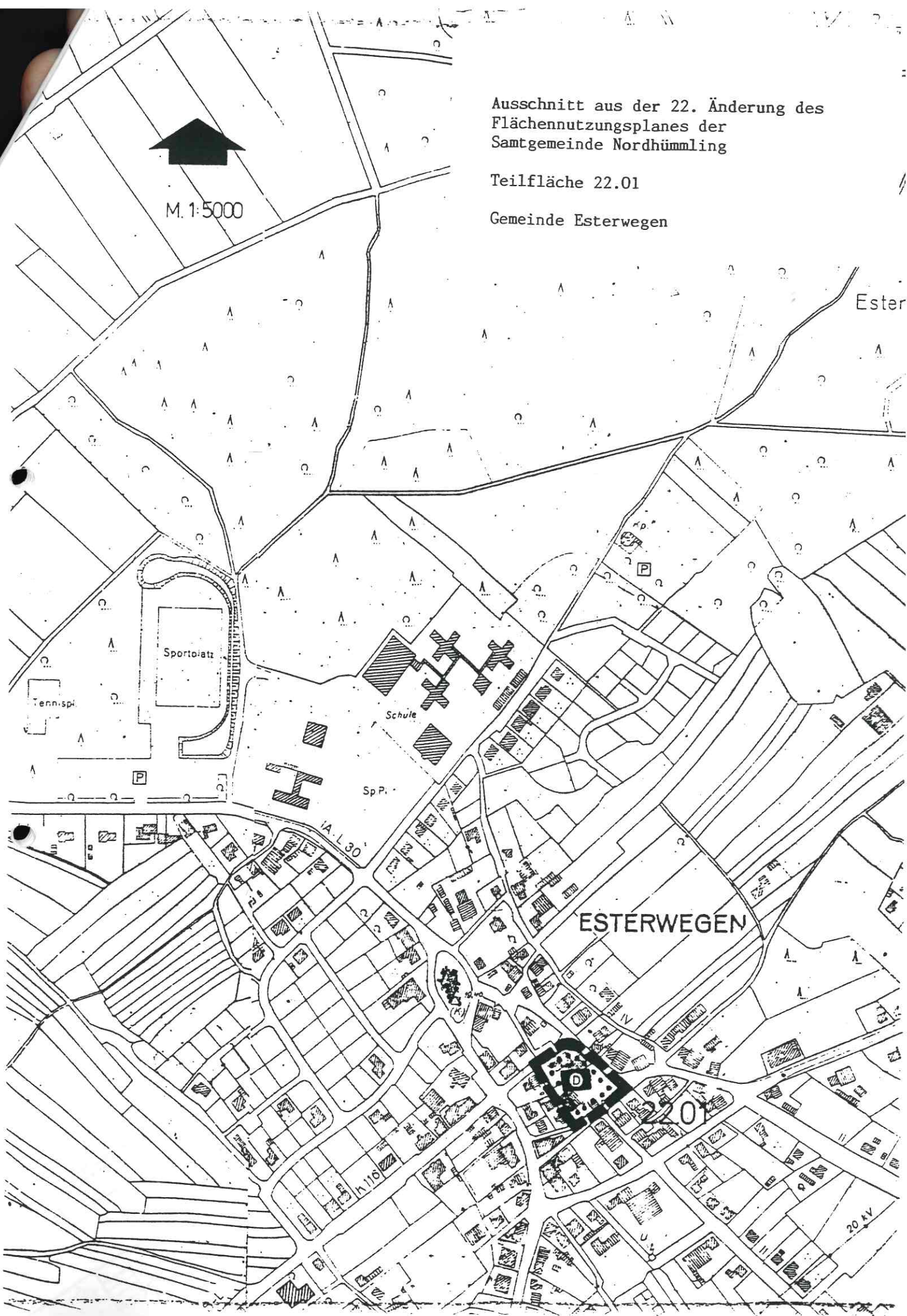
Ausschnitt aus der 22. Änderung des
Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Nordhümmling

Teilfläche 22.01

Gemeinde Esterwegen



M. 1:5000



Ausschnitt aus der Flurkarte

M. 1:1 000

