

PIANUNGSBÜRGERÜTEKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

URSCHRIFT

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1o/II Bezeichnung: 'Brink' der Gemeinde Esterwegen Landkreis Emsland

1. Allgemeines

1.1. Gesetzliche Grundlagen

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) §§ 6 und 40 in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVB1. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.90 (Nds. GVB1. S. 15).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I. S. 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGB1. I. S. 1763), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01 (BGB1. I. S. 127).

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGB1. I. S. 833).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom o6.06.1986 (Nds. GVB1. S. 157) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.1989 (Nds. GVB1. S. 345).

1.2 Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/II 'Brink' umfaßt den wesentlichen Teil des alten Dorfkernes von Esterwegen.

Der Geltungsbereich liegt östlich der Hauptstraße (L 3o) / An der Kirche, sowie nördlich der Straße Clemenswerth.

Der Geltungbereich wird begrenzt

im Westen

durch die Hauptstraße (L 30), sowie westlich der Kirche 'An der Kirche'. Die Geltungsbereichsgrenze liegt hier jeweils in der Straße,

im Norden

durch die Südgrenzen der Flurstücke 188/7, 124/22, 124/36, 124/37, 124/38, 124/35, 76o/193,

.

2.

im Osten

durch die Westgrenze des Flurstücks 124/35, einem rd. 30 m langem Teilstück auf der Waldstraße, sowie einer neuzubildenden Grenze durch die Flurstücke 194/9, 198/5, 199/2, 242/7, 244/3, 243/2, 230/5, 230/4, 228/1, 226/2, 246/3 sowie östlich der Straße 'Brink' bis zur Kreisstraße 'Clemenswerth',

im Süden

durch die Straße 'Clemenswerth', auch hier liegt der Geltungsbereich in der Mitte der Straße.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes lo/II ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. lo bis auf einen kleinen Teilbereich im Südosten. Hier wurde die Geltungsbereichsgrenze an die Straßenbegrenzungslinie gelegt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzunsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling als gemischte Baufläche, im östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Flurstücke 4o2/26, 288/4 und 289/2 sieht der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für den Dorfplatz vor. Hier hat die Samtgemeinde Nordhümmling die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde für das Gemeindegebiet Esterwegen durchgeführt.

Mit Ausnahme einiger kleinerer Teilflächen im nördlichen Geltungsbereich sind die Ausweisusngen flächenidentisch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Im nördlichen Teilbereich beiderseits der Waldstraße hat es zwischen den verschiedenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügige Grenzverschiebungen gegeben.

Insgesamt ist aber eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben, da im Grundsatz die Darstellungen des Flächennutzunsplanes einschließlich seiner 22. Änderung beachtet werden.

3. Planungserfordernis

Der Ursprungsplan 'Brink' wurde Anfang der siebziger Jahre bearbeitet. Der Plan wurde im Jahre 1974 genehmigt.

In den vergangenen 15 Jahren sind in seinem südlichen und westlichen Teilbereich Gebäude entstanden, die den Festsetzungen des Ursprungsplanes entsprechen. In anderen Teilen, die im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt waren, bzw. mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bestellt sind, haben sich kaum Veränderungen ergeben. Da die Grundauffassung der Überplanung historischer Dorfkerne sich geändert hat und die Gemeinde Esterwegen eine Dorferneuerungsplanung betrieben hat, sollen diese neuen Erkenntnisse und städtebaulichen Vorstellungen in die Überarbeitung des Ursprungsplanes einmünden.

Dabei wird darauf geachtet, daß wesentliche Elemente der Ursprungsplanung im überarbeiteten Plan Berücksichtigung finden, so daß ein Vertrauensschutz in die gemeindliche Planung gewährleistet ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und damit die Aufhebung der Ursprungsplanung, sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erforderlich.

4. Beschreibung des Zustandes

Urkundlich erwähnt wurde Esterwegen ermalig im Jahre 1223. Damals verschenkte Graf Balduin von Bentheim sein Gut 'Hesterwede' an den Joahnniterorden zu Steinfurt.

Der Ordenskonvent wurde im Jahre 1573 ein adliges Rittergut.

Aus dem Jahre 1836 stammt das unter Denkmalschutz stehende Herrenhaus, die heutige Gaststätte 'Jan Heyen', die unmittelbar westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungplanes liegt. Aufgrund der noch vorhandenen Siedlungsstrukturen ist davon auszugehen, daß die ältesten Teile Esterwegens im unmittelbaren Bereich des Brinkes gelegen haben.

Der Esterwegener Geestrücken bildete im Moorgebiet die einzige Ansiedlungsmöglichkeit, deshalb wurde auf halber Höhe der Siedlungsansatz entwickelt. Diese Ansiedlung der ersten Pächter erfolgte etwa im Jahre 1740. Zwischen 1755 und 1760 waren 18 Betriebe unterschiedlicher Größe vorhanden.

Bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts wurden Doppelhäuser errichtet, die im Karree um das Gutshaus standen (siehe Abbildung). Damit war die Grundstruktur des Siedlungsbereiches vorgegeben.

Erst 1760 wurden 20 weitere Pachtstellen am Mühlenberg eingerichtet. Wenn man die älteren Karten mit der aus dem Jahre 1960 vergleicht, sieht man wie wenig sich die Wegeführung und die Lage der Grundstücke verändert hat. Die Doppelhäuser wandelten sich in Einzelgehöfte und die Verdichtung im Ortskern erfolgte durch Teilung der Haus- und Hofflächen.

Die Karten und der geschichtliche Abriß wurden entnommen: der Schriftenreihe des Emsländischen Heimatbundes Band III - Der Nordhümmling -. Zur Entwicklung ländlicher Siedlungen im Grenzbereich von Moor und Geest - von Bruno Lievenbrück.

4

Das Innere des Gebietes wird in seiner Kleinteiligkeit der Grundstücks- und Wegezuschnitte sowie der Bebauung geprägt von der ursprünglichen landwirtschaftlichen Bausubstanz. Wesentliche Änderungen sind hier in den vergangenen Jahren nicht eingetreten, es wurden lediglich Wege befestigt, so daß eine Erreichbarkeit auch mit modernen Verkehrsmitteln weitestgehend gewährleistet ist.

Die Bezeichnung 'Brink' geht auf die Bepflanzung zurück, die in großen Teilen noch erkennbar ist.

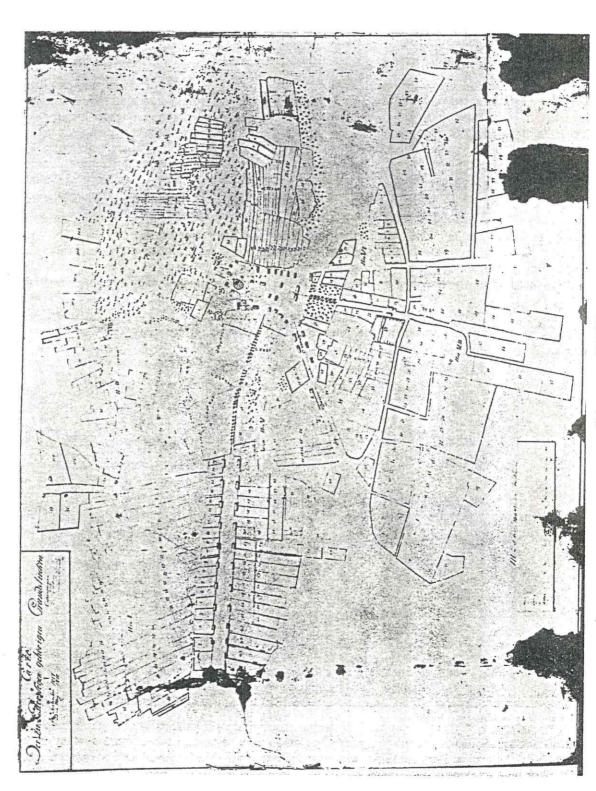
Diese Durchgrünung, insbesondere mit Eichen, ist im Bebauungsplan als erhaltenswert aufgenommen. Sie sollte bei Neuanpflanzungen und Grundstücksbegrünungen Berücksichtigung finden.

Der Bestandsplan gibt im einzelnen die Nutzungsarten, Dachformen und den Gebäudezustand wieder. Er wurde im Mai 1984 erstellt.

Neubauten sind östlich der Hauptstraße sowie nördlich der Straße 'Clemenswerth' entstanden und in jüngster Zeit am Ostrand des Geltungsbereiches. Im Inneren des Gebietes hat es Renovierungen sowie Um- und Anbauten gegeben. Es ist im inneren Bereich auch Gebäudesubstanz vorhanden, die erneuerungsbedürftig ist.

Das gesamte Gelände steigt nach Norden an. Der Bereich 'Brink' liegt damit am Südhang des Esterweger Sandrückens. Dieser Rücken bildet den nordöstlichsten Ausläufer des Hümmlings. Er ist umgeben von flachen Niederungen.

Die Besiedlung dieses Teilbereiches hat daher historischen Ursprung.



Esterwegen, Insel im Moor um 1850 (Quelle: St.A. Osnabrück, K 300, Nr. 12 M)

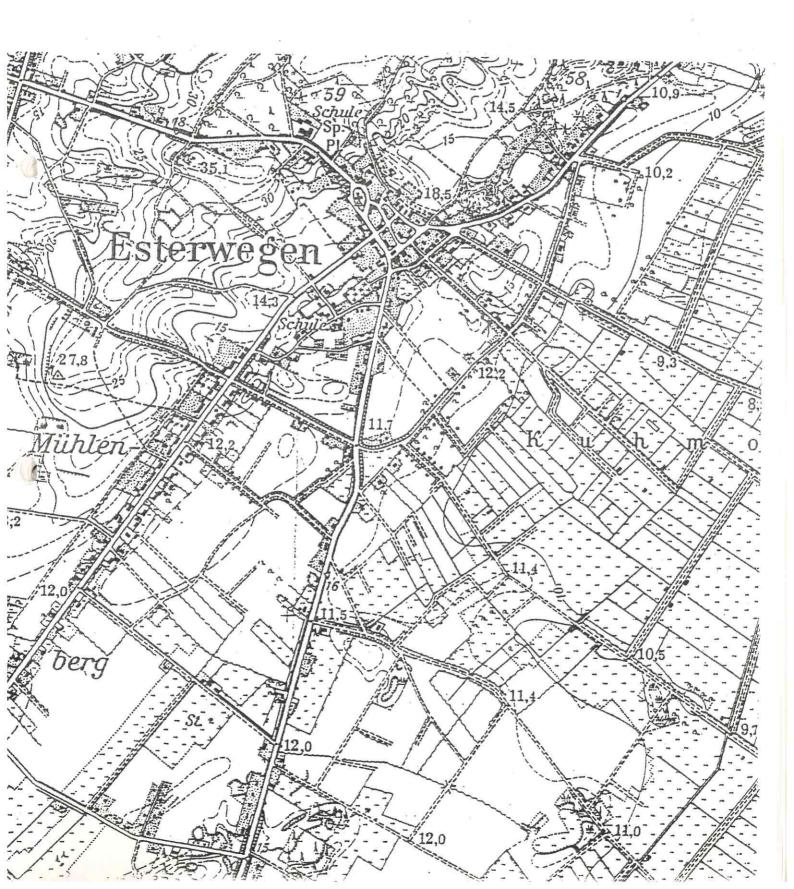


Altbesitz ausgewählter Kanonsbetriebe in Esterwegen 1974



Mit Genehmigung LVA Niedersachsen Entwicklung der Siedlung Esterwegen (Ausschnitt TK 25, Bl. 3011 Esterwegen)

Die Karte aus dem Jahre 1960 zeigt der die zentrale Lage des Brinkes im Siedlungsgefüge der Gemeinde Esterwegen



LANUNGSBÜRO HÜTKER

9.

SEITE

5. Planungsabsichten

Ein wesentliches Anliegen der Gemeinde Esterwegen in den vergangenen 20 Jahren war es, den eigentlichen Ortskern von Esterwegen städtebaulich zu ordnen und ihn einer Entwicklung zuzuführen, die zeitgerecht ist.

Der Ortskern ist geprägt von einer kleinteiligen landwirtschaftlichen Bebauung. Diese ursprünglich vorherrschende und prägende Nutzung hat sich durch Umstrukturierung in der Landwirtschaft dahingehend geändert, daß nur noch zwei Hofstellen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Der Bebauungsplan nimmt darauf Rücksicht und weist hier ein Dorfgebiet aus. Das heißt, auf den Flurstücken 194/9 und 198/5 sowie 191/7 wird die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung berücksichtigt. Dabei wird auf den beiden erstgenannten Flurstücken ein uneingeschränktes Dorfgebiet mit bis zu zweigeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt. Auf dem Flurstück 191/7 wird das Dorfgebiet dahingehend eingeschränkt, daß hier nur landwirtschaftliche Nutzung, auf den Flurstücken 188/9, 394/1 und 394/28 nur Wohnen im Dorfgebiet zulässig ist.

Diese Teilflächen waren im Ursprungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so daß eine Entwicklung landwirtschaftlicher Nutzung auch im Rahmen des Bestandsschutzes nicht gewährleistet war.

Grundsätzlich muß die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude die umliegende und angrenzende Bebauung beachten.

Ein allgemeines Wohngebiet hätte aber eine große Einschränkung bedeutet, so daß hier in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer das Dorfgebiet bzw. das eingeschränkte Dorfgebiet ausgewiesen wurde.

Östlich der Straße 'Brink' weist dieser überarbeitete Bebauungsplan, wie der Ursprungsplan ein allgemeines Wohngebiet in bis zu zweigeschossiger Bauweise mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 in offener Bauweise aus. Diese Ausweisung entspricht im wesentlichen den Festsetzungen des Ursprungsplanes, so daß hier Veränderungen lediglich in Form der Änderung des überbaubaren Bereiches auftreten, der Grundcharakter des Gebietes aber gewahrt bleibt.

In den übrigen Teilflächen wird - wie im Ursprungsplan - ein Mischgebiet festgesetzt. Auch hier gilt im wesentlichen die bis zu zweigeschossige Bebauung mit der Aufnahme der Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung, d.h. Grundfächenzahl (GRZ) o,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) o,8. die offene Bauweise wird nicht weiter eingeschränkt. Sie entspricht in dieser Form dem vorhandenen Charakter der Bebauung, so daß unterschiedliche Gestaltungs- und Ausschöpfungsmöglichkeiten verbleiben.

Die Bebauung östlich der Hauptstraße und im westlichen Teil, nördlich Clemenswerth wird zur Straße zwingend zweigeschossig festgesetzt, um den dominierenden Charakter der Randbebauung zu erhalten. Die Bebauung ist im wesentlichen vorhanden, so daß sich hier Ergänzungen, Erweiterungen und Ersatzbauten der vorhandenen Gebäudestruktur anpassen.

Ein wesentliches Anliegen der Ortsplanung der Gemeinde Esterwegen war es immer einen Zentralbereich zu schaffen in Form eines Dorfplatzes, an dem das dörfliche Leben einen Kommunikationsplatz erhält und die Gemeinde einen Identifikationsbereich.

Dieser zentralörtliche Platz kann nur in der ursprünglich gewachsenen Zelle des Dorfkernes liegen, wenn er seine zentralörtliche Funktion erfüllen soll.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Esterwegen sich über Jahrzehnte bemüht, Teilflächen zu erwerben, um so einen zentralen Platz anlegen und gestalten zu können.

In zahlreichen Überlegungen und Vorentwürfen wurden unterschiedliche Flächen dafür vorgesehen. Als alternative Standorte wurden auch Grundstücke im Schul- und Sportzentrum, beidseitig der Poststraße und an der alten Schulstraße, sowie südlich der Straße 'Clemenswerth' untersucht. Sie schieden aber wegen ihrer peripheren Lage aus. Außerdem werden diese Standorte durch überörtliche Verkehrsverbindugnen negativ betroffen. Sie weisen keine historische Bebauung auf und haben damit keine Beziehung zur ursprünglichen Siedlungsstruktur der Gemeinde (siehe Bestandsdarstellung).

So kamen die Überlegungen und Zielvorstellungen immer wieder auf den historischen Siedlungsbereich des Brinkes zurück, der den wesentlichen Kristallisationspunkt bildet.

Während der Randbereich eine im wesentlichen geschlossene Bebauung bildet, sind im Kern Freiflächen vorhanden, die teilweise durch den Abgang von Bausubstanz entstanden.

Als alternativer Standort wurde auch das Flurstück 4o2/1 - nördlich der nunmehr ausgewiesenen Fläche - in die Überlegung einbezogen. Hier war aber inzwischen die vorhandene Bausubstanz erneuert worden, so daß es sich in das Ortsbild nicht nur gut einfügt, sondern durch den Erhalt des Gebäudes ein wichtiges Element historischer Bausubstanz bildet.

Wie aus den alten Karten ersichtlich, ist auch das innere Wegesystem im Grundsatz erhalten geblieben. In diesem Netz unterschiedlich breiter Wege und Verkehrsverknüpfungen muß der zentrale Platz liegen, um im dörflichen Leben angenommen zu werden. Ziel war es dabei, diesen Platz mitten in den historischen Ortskern zu legen und ihn, insbesondere von den durchquerenden überörtlichen Verkehrsverbindungen freizuhalten. Er sollte aber andererseits eine gute Verbindung zu den übrigen Gebieten im Orte haben.

Nach langen Beratungen in Verbindung mit der gemeindlichen Bauleitplanung und der inzwischen aufgenommenen Dorferneuerungsplanung ist der Rat der Gemeinde Esterwegen zu dem Ergebnis gekommen,
daß die zentral gelegenen Flurstücke 288/3, 4o2/26 sowie 289/2
all die planerischen und gestalterischen Voraussetzungen bieten,
die für einen Dorfplatz als Prämissen gesetzt und verabschiedet
wurden. Insbesondere das Flurstück 289/2 bietet sich dazu an,
da hier die ursprünglich vorhandene Bausubstanz abgängig war
und entfernt wurde. Lediglich auf dem Flurstück 288/4 ist ein
kleineres Wohngebäude vorhanden. Hier sind im Rahmen des § 180
BauGB bzw. soweit möglich im Rahmen der Dorferneuerung Maßnahmen
zu überlegen, die Härten vermeiden.

Der ausgewiesene Platz ist von historisch gewachsener Bausubstanz umgeben. Er hat über kurze Wege, die sich über kleine Aufweitungen verzweigen, Verbindung zur nahegelegenen Kirche. Gerade aus dieser Nähe können sich in Zukunft engere Verbindungen und vielfältige Nutzungen ergeben.

Ein wesentlich prägendes Element des Dorfbildes, insbesondere seiner Silhouette aus dem Tiefland bildet die Kirche von Esterwegen, die allseitig von Verkehrsflächen umgeben, wie auf einer Insel steht. Diese 'Insellage' ist im Bebauungsplan aufgenommen. Hier ist lediglich ein überbaubarer Bereich in der Gemeinbedarfsfläche für Kirche festgesetzt, ohne Maß der baulichen Nutzung, da die Kirche ein Baudenkmal darstellt und wesentliche Änderungen, Umbauten und Anbauten nicht vorgesehen sind und dem Denkmalschutz unterliegen.

In den textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, daß Ausnahmen von der Stellung der baulichen Anlagen um 90° zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die Stellung der baulichen Anlagen, soweit nicht bereits durch Baulichkeiten vorgegeben, traufenständig zur Verkehrsfläche festgesetzt. Um eine optimale Belichtung und Belüftung der Gebäude erzielen zu können, wird die Ausnahme zugelassen.

In den übrigen Bereichen wird die Stellung der baulichen Anlagen nicht festgesetzt. Hier ist im allgemeinen eine gewachsene Struktur vorhanden, die den dörflichen Charakter prägt.

Auch im Plan der Dorferneuerung wird betont, daß gerade die vielfältige Stellung den Charakter des Brinkes und der dörflichen Lage allgemein prägt.

12.

6. Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die den Höhenrahmen der baulichen Anlagen regeln sollen.

Für die Gemeinde Esterwegen wird ein Dorferneuerungsprogramm aufgestellt, der in seiner Grundaussage betont, daß die Dachlandschaft des Ortskernes durch Satteldächer sowie Walmdächer mit deren Abwandlungen wie Krüppelwalm usw. geprägt wird.

Um ein Einfügen der neuen baulichen Anlagen in die vorhandene Struktur zu gewährleisten, wird deshalb festgesetzt, daß die Hauptbaukörper mit geneigten Dächern zu erstellen sind.

Die gestalterischen Festsetzungen sehen im einzelnen vor

- a) die Vorgabe für die Höhenentwicklung, die bei Eingeschossigkeit maximal 3,50 m, bei bis zu Zweigeschossigkeit maximal 6,50 m und bei bis zu dreigeschossig maximal 9,50 m betragen darf.
- b) in dem zwingend zweigeschossigen Teilbereich des Mischgebietes ist eine Mindesthöhe von 5,50 m bis maximal 7,00 m vorgeschrieben.

Durch diese Festsetzungen soll ein einwandfreies Einfügen der baulichen Anlagen gewährleistet werden. Durch die Festsetzung der zwingend Zweigeschossigkeit soll erreicht werden, daß im Randgebiet diese Geschoßzahl eingehalten wird, um den Charakter an der Hauptstraße zu wahren.

Da im Gebiet eine Vielfalt verschiedener Dachneigungen vorhanden ist, wird der Rahmen der Dachneigungen großzügig gefaßt. Es wird festgesetz, daß geneigte Dächer eine Mindestneigung von 30° und maximal von 50° erhalten sollen. Damit wird bei Beibehaltung von geneigten Dächern eine Vielfalt verschiedener Neigungsmöglichkeiten geboten, um so den Charakter des Gebietes zu unterstützen, andererseits Ausbaumöglichkeiten offen zu halten, bzw. zu gewährleisten.

Die Nebengebäude und Garagen sollen sich dem Gesamtbild anpassen. Sie können daher in der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude erstellt werden, oder ihre untergeordnete Rolle durch Flachdach dokumentieren.

Die gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die Gemeinbedarfsflächen.

Mit der Aufnahme der gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan tritt die zum Ursprungsplan erlassene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft.

Damit kann nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 10/II das zur Genehmigung von Bauvorhaben gesamte Spektrum auf einen Blick beurteilt werden.

7. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereic Bruttobauland	hes 7,95 ha =	100	9
Öffentliche Verkehrsfläche	7,75 Ha -	100	/0
überörtlich o,528 ha Gemeindestraße o,916 ha	=	7	%
Fuß- u. Radwege 0,120 ha Verkehrsgrün 0,106 ha Summe der Verkehrsfläche 1,67 ha	=	15 22	
Baugebiet	6,28 ha =	78	%
Gemeinbedarfsfäche Kirche Dorfgemeinschaftshaus Dorfplatz Summe Gemeinbedarfsfäche	o,200 ha o,138 ha <u>o,302 ha</u> o,640 ha =	8	%
Nettobaugebiet	5,64 ha =	70	%
ausgewiesen als Mischgebiet (MI) Dorfgebiet (MD) allgemeines Wohngebiet (WA)			

Gebiet Geschoß	Fläche m²	GRZ	max.überb. Fläche m²	GFZ	max.Gesch. fläche m²	erf.KSpPl- Fläche m²
WA MI MD MD/LW MD/W	6.200 41.000 3.700 2.600 2.900	0,4 0,4 0,4 0,4	2.480 16.400 1.480 1.040 1.160	0,8 0,8 0,8 0,8	4.960 32.800 2.960 2.080 2.320	99,2 656 59,2 41,6 46,4
======	56.400		22.560		45.120	902,4

Unter der Berücksichtigung des MD/LW, in dem Wohnungen nur in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zulässig sind, sind rd. 900 m 2 Kinderspielplatzfläche in den Nachbarbereichen oder bei der Gestaltung des Dorfplatzes zu erstellen.

8. Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan nimmt im wesentlichen die vorhandenen Verkehrsflächen auf. Im mittleren und östlichen Teilbereich sind kleinere Änderungen eingeplant, die im wesentlichen Rücksicht auf die vorhandene Parzellierung nehmen, bzw. bereits vorhandene Detailplanungen aufnehmen und in Festsetzungen umformen.

Im Grundsatz bleibt aber das Wege- und Verkehrsnetz des Brinkes erhalten, so daß wesentliche Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung nicht eintreten.

Die Straßenbegrenzungslinie an der L 30 wurde gegenüber dem Ursprungsplan weiter nach Osten verschoben, daß hier ein Fuß- und Radweg angelegt wird.

Für die Anlage wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Wegekombination soll ein gefahrloses Durchqueren des Ortskerns für die Verkehrsteilnehmer ermöglichen.

Im Planbereich sind darüber hinaus weitere Fuß- und Radwegeverbindungen ausgewiesen, die zum größten Teil bereits vorhanden sind. Eine Wegeverbindung von der Mitte nach Osten (Brink / Brink) muß noch angelegt werden. Durch diese Wege soll eine enge Verbindung aller Teilbereiche untereinander erhalten bzw. erreicht werden.

Die Ausweisung von Fuß- und Radwegen ist erforderlich, um die Durchlässigkeit zu sichern.

Während in früheren Zeiten eine Überquerung auch der privaten Freiflächen möglich war, ist zu beobachten, daß Privatgrundstücke immer mehr eingezäunt und deutlich abgegrenzt werden.

Um den ruhenden Verkehr aufnehmen zu können, sind in den öffentlichen Verkehrsflächen Parkstände in Form von Parkbuchten ausgewiesen. Dabei wurde auf die Verteilung im Gesamtgebiet geachtet. Insgesamt sind 33 Parkstände ausgewiesen. In der zukünftigen Detailgestaltung können weitere angelegt werden. Soweit die Detailgestaltung vorliegt, sind die Grünflächen als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Auf dem Dorfplatz wird ein Stellplatz ausgewiesen, der in die Gestaltung dieses Planes integriert wird. Er ist zwar allgemein öffentlich zugängig, ist aber nicht öffentliche Verkehrsfläche, sondern Teil der Gemeinbedarfsfläche.

Zur Sicherung des Verkehrs sind an der Einmündung des Brinks in die Landesstraße Sichtdreiecke in die Planung aufgenommen worden. Sie sind dauernd in einer Höhe von 80 cm über OK Straße von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

9. Denkmal

In einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Brinks ist ein Denkmal ausgewiesen. Damit wird folgendes bezweckt:

Zur Zeit befindet sich ein Kriegsdenkmal nördlich der Kirche, unmittelbar an der Landesstraße. Es ist geplant, dieses Denkmal umzusetzen, um ihm eine würdigere Stelle zuzuweisen. Dieses ist insbesondere deshalb erforderlich, weil eine Versammlung vor dem Ehrenmal kaum ohne Verkehrsgefährdung möglich ist. Im Rahmen der Dorferneuerung soll die neue Fläche gestaltet werden. Sie bildet dann mit dem östlich angrenzenden Parkstandsflächen einen kleineren Platzbereich, der ein Versammeln und Aufstellen im Rahmen von Schützenfesten und ähnlichem ermöglicht.

10. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die gesamte wasserwirtschaftliche Erschließung, wie Schmutzwasserkanal, Regenwasserleitung und Trinkwasserversorgung sind im Gebiet vorhanden. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses tritt durch diesen Plan nicht ein.

11. Kosten der Erschließung

Die Erschließung ist im Gebiet bereits vorhanden.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Dorfbildes im öffentlichen Straßenraum werden im Rahmen der Dorferneuerung mit Dorferneuerungsmitteln durchgeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Esterwegen behält sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 ff Baugesetzbuch vor. Sollte es dabei zu entschädigungsgleichen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verfahren.

Bodenordnende Maßnahmen können insbesondere erforderlich werden bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Teilbereichen, in denen sie noch nicht entsprechend dem Bebauungsplan hergestellt sind und bei der Anlegung der Gemeinbedarfsfläche für Dorfgemeinschaftshaus und dem Dorfplatz.

Im Norden der geplanten Gemeinbedarfsfläche 'Dorfplatz' befindet sich ein Wohnhaus, das zur Zeit von einer alleinstehenden Frau bewohnt wird. Die Gemeinde Esterwegen ist bemüht im Rahmen des § 180 BauGB Vorstellungen zu entwickeln, die persönliche Härten vermeiden und eine Lösung zeitlich und finanziell ermöglichen, die zu beiderseits tragbaren Ergebnissen führt.

Dabei ist vorgesehen, daß von der Gemeinde Ersatzflächen in ortskernnaher Lage zur Verfügung gestellt werden. Das wird insbesondere dadurch möglich, daß die Gemeinde Esterwegen Bebauungspläne vorwiegend für die Flächen ausweist, die in ihrem Besitz oder Verfügung getreten sind.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der laufenden Programme der Dorferneuerung und der Flurbereinigung Möglichkeiten der Grundstücksbeschaffung und des Kostenausgleiches untersucht werden.

Diese o.a. Möglichkeiten werden insbesondere in Anspruch genommen werden, wenn es zu einem Generations- und / oder Besitzwechsel kommt.

13. Abwägung

Aufgrund der engen dörflichen Lage, insbesondere der dichten Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen, die von Landwirtschaft bis zum Wohnen reichen und Gemeinbedarfsfunktionen, wie Jugendheim, Kirche und zukünftigem Dorfgemeinschaftshaus umfassen, ist die besondere gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich. Das heißt, in den Wohngebäuden sind Immissionen aus anderweitiger Nutzung zu dulden. Andererseits haben sich die landwirtschaftlichen Betriebe, sowie gewerbliche Betriebe auf die enge Nachbarschaft mit dem Wohnen einzustellen und entsprechende Rücksicht zu nehmen.

Darüber hinaus sind von der Verkehrsfläche, insbesondere der L 30 und der Straße 'Clemenswerth' Emissionen zu erwarten. Die Belastungen der beiden Straßen liegen in einem Rahmen, der durch die normalen Schall- und Wärmeschutzverglasungen ausreichend abgedämpft wird.

Aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an den Straßen sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Auf die Schallemissionsberechnung wird hingewiesen. Sie ist eine Anlage dieser Begründung.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden Bedenken und Anregungen, insbesondere gegen die Ausweisung des Dorfplatzes erhoben, da die Fläche noch im Privatbesitz ist. Die Gemeinde Esterwegen hat außer den Verkehrsflächen keine Grundstücke im Geltungsbereich dieses Planes, die zur Anlegung eines Dorfplatzes geeignet wären. Sie ist also – wie bereits dargelegt – nach jahrelanger Abwägung und Untersuchung alternativer Standorte zu dem Schluß gekommen, daß nur im historischen Bereich des Brinkes diese Gemeinschaftsanlage liegen kann.

Der Brink umfaßt den historischen Siedlungskern, der ursprünglich durch die landwirtschaftliche Bebauung geprägt war. Diese Nutzung ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen und der 'Brink' hat wesentliche Determinanten verloren. Die Ausweisung des Dorfplatzes soll dem 'Brink' sein ursprüngliches 'Gewicht' im Dorfgefüge zurückgeben.

17. ____

14. Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen, da der Plan im wesentlichen gewachsene Substanz umfaßt.

Im Nordosten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 'An der Schule' ein Kinderspielplatz in einer Größe von rd. 1.500 m² ausgewiesen. Für den Bebauunsplan Nr. 14 sind davon 191 m² erforderlich, so daß ein größerer Einzugsbereich abgedeckt werden kann.

Darüber hinaus stehen im Norden die Spiel- und Freiflächen der Schulen und des Sportzentrums zur Verfügung. (Siehe Übersichtsplan)

15. Hinweis

Bodenfunde

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

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

Zutagetretende archäoligische 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).

16. Verfahren

Nach dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan auf Anregung des Landkreises Emsland im Bereich der Flurstücke 394/1 und 394/28 dahingehend geändert, daß hier – wie auf den angrenzenden Grundstücken – ein Dorfgebiet ausgewiesen wird. Dieses Dorfgebeit wird dahingehend eingeschränkt, daß hier nur Wohngebäude zulässig sind, d.h. MD/W. Die grundsätzliche Bestandssicherung der landwirtschaftlichen Betriebe soll erhalten bleiben. Eine wesentliche Erweiterung im engeren Dorfkern ist aber nicht vorgesehen. Im Bereich des Flurstücks 394/23 wurde der Geltungsbereich dem Straßenverlauf angepaßt. Auf der Parzelle 388/1 wurde eine private Grünfläche ausgewiesen.

Der Plan wurde daher mit dem Entwurf der Begründung erneut öffentlich ausgelegt. Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf im Dezember 1989 und Januar 1990 öffentlich ausgelegen. Es gilt daher für diese Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in seiner Fassung vom 23,01.4870 (BGB1. I.S. 2665) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1o/II tritt der Ursprungsplan einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung sowie die zum Ursprungsplan erlassene örtliche Bauvorschrift außer Kraft.

Die örtliche Bauvorschrift war als selbstständige Satzung am 26.08.1974 vom Rat der Gemeinde Esterwegen beschlossen worden. Sie wurde am 12.11.1974 genehmigt und trat durch die Bekanntmachung vom o2.12.1974 im Amtsblatt des Landkreises Emsland am o3.12.1974 in Kraft.

Bearbeitet: Planungsbüro Hütker 4500 Osnabrück

- Hütker -

Gemeinde Esterwegen, den 1800, 95. 90

- Bürgermeister

Gemeindedirektor -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 22.05.90 zum Bebauungsplan Nr. 10/II gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Gemeinde Esterwegen, den 15.06.90

- Gemeindedirektor

Hat vorgelegen

Meppen, den 01. 0kt. 1990 Landkreis Emsland DER OBERKREISDIREKTOR

