

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Dorf-Süd" der Gemeinde Langen,
Landkreis Lingen

1. Auftrag und Zweck der Planaufstellung

Mit Schreiben vom 21.6.1963 beauftragte die Gemeinde L a n g e n den unterzeichneten Planbearbeiter, der für sie bereits 1953 den Teilbebauungsplan "Liet" bearbeitet hatte, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorf-Süd".

Langen (Einwohnerzahl am 31.12.62: 1083), dem Typ nach Agrar-gemeinde mit zurücktretender Lohnarbeit - A2 - (20 - 40 % der in der Landwirtschaft ständig Beschäftigten sind familienfremde Arbeitskräfte), hat keine nennenswerte Entwicklung aufzuweisen. Deshalb verfügt der Ort nicht über einen gemeindlichen Entwicklungsplan. ~~Es ist nicht beabsichtigt, in Langen weitere Bau-~~
~~flächen zu erschließen, sondern es herrscht allgemein die An-~~
~~sicht von~~ Der Bedarf an Baugrundstücken wird für längere Zeit gedeckt sein, wenn Baulustigen an einer Stelle Gelegenheit zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben geboten wird. Unter diesen Umständen ist die Gemeindevertretung der Auffassung, daß es nicht erforderlich ist, für das gesamte Gebiet einen Flächen-nutzungsplan aufzustellen, sondern daß entsprechend § 2, Abs. 2 BBauG. ein Bebauungsplan ausreicht, um die bauliche Entwicklung zu ordnen. Trotz der geringen Bautätigkeit war der Mangel an Bauplätzen in einem geschlossenen Baugebiet einer plangemäßen Entwicklung bisher sehr abträglich. Die wenigen Wohngebäude, die in Langen nach dem Krieg auf zufällig zum Verkauf angebotenen Grundstücken entstanden sind, liegen deshalb über den Gemeinde-bezirk verstreut. Diese unerwünschte Entwicklung, durch das Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im wesentlichen ohnehin unterbunden, soll nunmehr als Hauptzweck der Bauleitplanung in geordnete Bahnen gelenkt werden.

2. Günstige Lage des neuen Baugebietes

Seitdem das ~~Pfarrgrundstück~~, das zum Ortskern mit Kirche, Schule und Läden günstig liegt, nach Teilbebauungsplan "Liet" ~~festlos bebaut ist~~, war lange Zeit ^{hindurch} ~~Baugelände nicht~~ in der Ortslage oder in dessen Nähe verfügbar. Die Gemeinde beabsichtigte deshalb zunächst, weit westlich vom Dorf in Anlehnung an einen vorhandenen Bauansatz eine neue Fläche aufzuschließen. Sie ließ zu diesem Zweck den Bebauungsplan "Deepenbrook" aufstellen. ~~Auf Grund des in Bearbeitung befindlichen Planes~~ konnte ein Tiefbauunternehmen die Baugenehmigung für die Errichtung eines Zweigbetriebes in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet erhalten. Der Standort für diesen störenden Betrieb in Nachbarschaft vorhandener anderer Gewerbebetriebe, deren berufliche Tätigkeit sich ebenfalls nicht auf das Dorf Langen beschränkt, ~~ist zweifellos günstig gewählt~~. Inzwischen hat die Gemeindevertretung sich dafür entschieden, ~~den neuen Betrieb Erweiterungsmöglichkeit zu belassen~~, die weitere Planung ~~deshalb~~ aufzugeben und das Verfahren zur Planaufstellung "Deepenbrook" nicht weiterzuführen. Sehr entscheidend für diesen Entschluß waren zwischenzeitlich bekannt gewordene Verkaufsabsichten von Eigentümern, deren günstig gelegene Grundstücke eine organische Erweiterung des Dorfes in südlicher Richtung zulassen. Die neue Entwicklung wurde gefördert durch das zum Abschluß kommende Verfahren der landwirtschaftlichen Flurbereinigung, das vom Kulturanamt Meppen geleitet wird. Das Baugebiet "Dorf-Süd", für welches der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan auf einer Planunterlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Ritz, Lingen, aufgestellt wird, wird wegen seiner Lage im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und an fertig ausgebauten Straßen wesentlich niedrigere Kosten für die Erschließung verursachen.

3. Siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist folgendermaßen vorgesehen: Bis Langen Anschluß an eine geplante größere Wasserversorgungsanlage erhält, werden die Baugrundstücke Trinkwasser aus einer kleinen zentralen Versorgungsanlage für das Baugebiet erhalten. Der Standort für eine solche Anlage muß noch durch Probebohrungen ermittelt werden.

Die auf den Grundstücken anfallenden Abwässer sollen in vor-schriftsmäßigen Dreikammerklärgruben mechanisch gereinigt, die gereinigten Abwässer auf den einzelnen Grundstücken verrieselt werden.

Die Beschaffenheit des Untergrundes wurde im Plangebiet wie folgt festgestellt:

0,00 - 0,60 m humoser Boden
0,60 - 1,20 m wie vor, in gelblichen Sand übergehend
ab - 1,20 m reiner weißer Sand, mittlere Körnung

Nach Angaben eines Bauunternehmers, der Hochbauten im Geltungs-bereich des Planes ausgeführt hat, liegt der Grundwasserstand 2,50 - 2,80 unter Gelände. Mit der Untersuchung und Prüfung der Bedingungen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist von der Gemeinde ein Tiefbauingenieur beauftragt worden.

4. Städtebauliche Werte

Bauplätze für Gemeindebedarf (vorh.): 0,3364 ha
Kleinsiedlungsgebiet: 3,2122 "
Straßen- und Wegeland: 0,5469 "
Parkplatz einschl. Grünfläche: 0,0961 "
Größe des Plangebiets: 4,1916 ha

Geschoßflächenzahl (Höchstwert) für Kleinsiedlungs-
gebiet: 0,2

Summe der Geschoßfläche: 3,2122 · 0,2 = rd. 6424 qm

Gebäude, Wohnungen, Bewohner

Vorhanden (öffentlich)	2	2	8
" (privat)	2	3	12
" (im Bau)	1	1	4
geplant	28	42	168
insgesamt	33	48	192

Bruttobesiedlungsdichte: 192 : 4,19 = rd. 46 E/ha

Nettobesiedlungsdichte: 192 : 3,21 = rd. 60 E/ha

5. Kostenüberschlag

Nachstehend sind die überschläglich ermittelten Kosten, die aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden, zusammengestellt:

Vermessungskosten: 2.000,--DM

Grundstückserwerb:

Erschließungsstraße A: $40 \times 6 = 240$

" B: $65 \times 6 = 390$

Wendeplätze: $2 \times 10 \times 22 = \underline{440}$

1.070 qm

Parkplatz (soweit noch nicht im Besitz der Gemeinde)

$15 \times 24 =$

360 "

1.430 qm

$1.430 \times 3,00 \text{ DM} = \text{rd.}$

4.300,--DM

Straßenbau:

Erschließungsstraßen A, B, Wendeplätze: 1.070

Erschließungsstraße A (Schulplatz) $41 \times 6 = 246$

Erschließungsstraße B (Bauplatz, gemeinde-eigen) $16 \times 6 = \underline{96}$

1.412

$1.412 \times 15 = \text{rd.}$

21.200,--DM

Parkplatz:

Befestigung: $595 \cdot 8 = 4.760,--$

Grünanpflanzungen: $240 \quad \underline{240,--}$

5.000,--DM

insgesamt: 32.500,--DM

Nach § 129 BBauG. trägt die Gemeinde mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes selbst. Dieser umfaßt nach § 128 auch den Wert der zur Anlegung von Straßen und Parkplätzen bereitgestellten gemeindeeigenen Grundstücke sowie unter Umständen auch die Kosten der bereits ausgebauten Straßen, die in der Aufstellung nicht enthalten sind. Nach § 127 bleibt das Recht unberührt gesondert Abgaben, etwa zur Versorgung mit Wasser, zu erheben.

Osnabrück, den 15. Dezember 1963

J. Hermann
Dipl. Ing. Planbearbeiter