

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Dorf-Nord"
der Gemeinde Langen/Landkreis Lingen

1.) Allgemeines

In der Gemeinde Langen wird z.Zt. ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Träger dieses Verfahrens ist das Kulturanst Meppen. Zum Verfahrensgebiet gehört u.a. das Flurstück 13/2, Flur 26 (neue Flurbezeichnung 23), das unmittelbar an den engeren Ortskern angrenzt. Es liegt in dem Dreieck zwischen der K 18 und der K 22.

Im Rahmen dieses Verfahrens hat die Gemeinde Langen den östlichen Teil der Parzelle 13/2 als Bauland ausscheiden lassen.

Zweck des Bebauungsplanes ist in erster Linie, für dieses Grundstück rechtsverbindliche Festsetzungen im Sinne von § 8 und 9 BBauG zu treffen. Aus Gründen einer sinnvollen Zuordnung wurden die Flurstücke 18/2, 18/3 und 17/1, die östlich der Parzelle 13/2 liegen und unmittelbar an die K 22 angrenzen, mit einbezogen.

Gleichzeitig wurde mit einbezogen, Teilflächen südlich der K 18, die z.T. bereits mit gewerblichen Anlagen durchsetzt sind.

Ein Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde Langen nicht vorhanden. Eine Aufstellung erscheint auch nicht notwendig, da die Gemeinde Langen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für eine Umstrukturierung ausscheidet. Baugebiete kommen nur insoweit in Betracht als notwendig ist, um den Bauwünschen der Ortsansässigen Rechnung zu tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Dorf-Süd und dem

jetzt vorgelegten Bebauungsplan Dorf-Nord dürfte der Bedarf an Bauland für absehbare Zeit gedeckt sein.

Das jetzt für eine Umzonung vorgesehene Gebiet liegt unmittelbar im Ortskern. Von der Lage her gesehen ist die Umzonung daher absolut unbedenklich.

2.) Lage des Geländes, Beschreibung des örtlichen Zustandes und Darlegung der Planungsabsichten

Das Gebiet liegt in Flur 26 (Flur 23 neu), Gemarkung und Gemeinde Langen. Der südliche Raum ist bereits bebaut.

Das Gebiet südlich der K 18 ist als Gewerbegebiet, das Gebiet nördlich der K 18 als Dorfgebiet festgesetzt worden.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Plan und die Satzung verwiesen.

3.) Be- und Entwässerung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Dorf-Süd besteht eine zentrale Wasserversorgung. Das Wasservorkommen ist hier ausreichend. Von diesem Brunnen aus soll daher auch der Raum des Geltungsbereiches dieses Planes mit Wasser versorgt werden.

In späterer Zukunft ist in Aussicht genommen, die Gemeinde Langen an die Kreiswasserversorgung Lingen anzuschliessen.

Hinsichtlich der Beseitigung der Fäkalwässer ist eine Versicherung in Aussicht genommen. Im einzelnen wird auf die beiliegende siedlungswasserwirtschaftliche Stellungnahme, aufgestellt durch

vom. [5. NOV. 1965] verwiesen.

4.) Verkehrliche Erschliessung

Das Gebiet wird über die K 18 und über die K 22 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Als neue Erschließungsstraßen sind vorgesehen einmal in dem Dorfgebiet die Planstraße "A" und in dem Gewerbegebiet die Planstraße "B".

Die neue Straßeneinbindung ist mit dem Straßenbauamt Lingen

im Ortstermin am 15.6.1965 abgestimmt worden.

Bei Festsetzung der neuen Straßenquerschnitte, soweit sie dem innerörtlichen Verkehr dienen, wurden die Richtlinien des Runderlasses des Nds. MfVFuK vom 27.8.1962 berücksichtigt.

5.) Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit letztere noch hergestellt werden müssen,

- | | | |
|--|---------------------|--------------|
| a) für die Anlage der öffentlichen Straßen
der öffentlichen Grünfläche u. Parkfläche
einschl. Grunderwerb, Straßenentwässerung
und Straßenbeleuchtung | DM 108.500,00 | |
| davon zu Lasten der Gemeinde 10% | | DM 10.850,00 |
| b) Wasserversorgung | DM 40.600,00 | |
| abzüglich zu erhebende An-
schlußgebühr | <u>DM 35.000,00</u> | |
| Gemeindeanteil | | 5.600,00 |
| c) Schmutzwasserbeseitigung durch
Einzelgruben | | |
| Kosten tragen die Bauherren | DM 45.000,00 | |
| d) Oberflächenentwässerung der
Baugrundstücke durch Ver-
sickerung | | |
| Kosten tragen die Bauherren | DM 30.000,00 | |

Für die Gemeinde entstehende Gesamtkosten: DM 16.450,00
=====

6.) Sonstige Maßnahmen zur Bebauung des Gebietes

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. und 5. Teiles des BBauG sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Sollten sich dennoch Schwierigkeiten ergeben, behält sich die Gemeinde Maßnahmen im vorgenannten Sinne vor.

Für das Flurstück 17/1, Eigentümer Wintering, ist hier aus verkehrlichen Gründen ein Eingriff in die vorhandene Bau-
substanz vorgesehen. Sobald diese Maßnahmen zum Zuge kommen

sollten, wird der Eigentümer nach dem 3. Teil, Abschnitt 2, des BBauG entschädigt. Die Gemeinde Langen behält sich vor, an dieser Maßnahme den Baulastträger der K 22 zu beteiligen.

Bearbeiter:

Arbeitsgemeinschaft für Städtebau u. Ortsplanungen
Dipl. rer. hort. H. Nelte - W. Johannsen - J. Naber
Osnabrück - Kommandierstraße 12

Osnabrück, den 25.5.1965

Langen, den. 12.1.1966

Bohr
(Bürgermeister)



Milenberg
(Ratemitglied)