

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Sportplatz"  
der Gemeinde Gersten, Landkreis Lingen.

### Auftrag und Veranlassung zur Planaufstellung

Durch Schreiben vom 8. August 1962 beauftragte die Gemeinde Gersten den unterzeichneten Planbearbeiter mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz". Der Ort hat als Agrargemeinde nur eine sehr geringfügige Entwicklung aufzuweisen. Trotz der geringen Bautätigkeit war der bisherige Mangel an Bauplätzen in einem geschlossenen Baugebiet häufig die Ursache, daß nachgeborene Bauernsöhne und andere Bürger, die eine Familie begründen wollten, ihre Heimat verließen. Als Hauptzweck der Bauleitplanung soll nunmehr in beschränktem Umfang die Möglichkeit zum Bau von Wohnungen für diejenigen, die in Gersten leben und in ihrem Heimatort bleiben wollen, geschaffen werden. Es ist nicht beabsichtigt, im Dorf außer diesem Baugebiet noch weitere Bauflächen zu erschließen, sondern es herrscht allgemein die Ansicht vor, der Bedarf an Baugrundstücken wird für die nächsten 5 - 10 Jahre gedeckt sein, wenn Baulustigen an einer Stelle im Ort Gelegenheit zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben geboten wird. Gersten verfügt nicht über einen gemeindlichen Entwicklungsplan. Die Gemeindevertretung ist der Auffassung, daß es auch für die Zukunft nicht erforderlich ist, für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen, sondern daß entsprechend § 2 Abs. 2 BPauG. ein Bebauungsplan für das zur Bebauung ausersehen Gebiet ausreicht, um die bauliche Entwicklung zu ordnen. Dieses Ziel wird umso eher zu erreichen sein, als bisher eine Zersiedlung durch Streusiedlung im Gemeindegebiet vermieden werden konnte und eine künftige Fehlentwicklung dieser Art durch das Bundesbaugesetz unterbunden ist.

### Lage und Grenzen des Plangebiets

Das für eine Bebauung ausgewählte Grundstück liegt westlich vom Ort und schließt an das vorhandene Dorfgebiet unmittelbar an. Im Nordosten und Südwesten wird das Baugebiet von vorhandenen Wegen begrenzt, während nordwestlich davon etwas abgesetzt der gemeindeeigene Sportplatz liegt, der nach Vorschlag im Plan durch Grünanpflanzung von den Baugrundstücken abgeschirmt werden sollte.

### Zahlenwerte für Grundstücke und Besiedlung

Nach Wunsch der Gemeinde waren einige Grundstücke so groß zu bemessen, daß sie für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (1250 qm) ausreichen. Plangemäß können außer einem vorhandenen, jedoch zu erneuerndem Gebäude noch 19 Wohnhäuser auf der ausgewiesenen Bauplätzen in offener Bauweise errichtet werden. Unter der Annahme, daß in jedem zweiten Gebäude eine Einliegerwohnung eingerichtet wird, beträgt die Anzahl der geplanten Wohneinheiten 30, die geplante Einwohnerzahl hieraus 100 - 120 Personen. Als Bruttobesiedlungsdichte ergibt sich somit für den rd. 2,5 ha großen Planungsbereich ein Wert von 40 - 48 Personen pro Hektar.

### Durchführung des Bebauungsplanes

Die das Plangebiet begrenzenden Randwege, soweit sie sich noch im Besitz der Teilungsinteressenten der Gerstener Mark befinden, sind zur Verwirklichung des Planes wie die Planstraßen, die Parkplätze, die Fußwege und die Fläche für den geplanten Kinderspielfeld in Gemeindebesitz zu bringen. Da sich ein Teil des Grund und Bodens - die Flurstücke 1/1, 1/2 und 1/5 der Flur 6 - bereits im Eigentum der Gemeinde befinden und mit einzelnen Grundstücksbesitzern Absprache wegen der im Plan vorgesehenen Neuordnung erfolgte, ist die Durchführung eines Plananteils einschließlich der Anlegung der Haupterschließungsstraßen ohne weiteres sichergestellt. Bei einigen Baugrundstücken bedarf es einer Grenzregelung nach §§ 80 - 84 des Gesetzes bzw. einer Umlegung nach §§ 45 - 49, dagegen bei dem Hauptteil nur einer Teilung nach § 19, damit die Lage, Form und Größe entsprechend dem Bebauungsplan gestaltete Grundstücke entstehen.

### Siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die günstige Lage der Baufläche im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Ortskern wird sowohl einen Anschluß an ein Wasserleitungsnetz sowie an ein Kanalnetz erleichtern, sofern zu einem wesentlichen späteren Zeitpunkt zentrale Anlagen für das gesamte Dorf als Voraussetzung für die Ausweisung weiterer Bauflächen einmal in Betracht kommen sollten. Die Aufbringung der Geldmittel, die durch behördlicher Unterstützung durch Zuschüsse beim Bau dieser Einrichtungen der Gemeinde zufiele, würde bei weitem ihr derzeitiges Leistungsvermögen übersteigen.

Daher ist die Regelung der siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen von der Gemeindevertretung als Übergangslösung von voraussichtlich längerer Dauer wie folgt vorgesehen: Statt der sonst üblichen Einzelbohrbrunnen wird eine kleine zentrale Trinkwasserversorgungsanlage sowie ein Leitungsnetz für sämtliche geplanten Baugrundstücke erstellt. Der auf Grund örtlicher Untersuchungen festzulegende Standort für diese Anlage ist durch eine Schutzzone zu sichern. Die auf den Grundstücken anfallenden Abwässer sind in vorschriftsmäßigen Dreikammerklärgruben mechanisch zu reinigen. Die gereinigten Abwässer sollen auf den einzelnen Grundstücken verrieselt werden.

Die großen Abmessungen der Grundstücke, die relativ dünne Besiedlung sowie die Untergrundverhältnisse lassen, wie die Gemeindevertretung hofft, diese Art der Abwasserbeseitigung zu. Die Beschaffenheit des Untergrundes wurde bei früheren Ausschachtungen wie folgt festgestellt:

- 0,00 - 0,50 m Humus mit Sand
- 0,50 - 0,65 m brauner Sand
- 0,65 - 3,00 m feiner reiner gelber Sand

Der Grundwasserstand liegt bei ungünstigen Verhältnissen ca. 1,60 m unter Gelände.

#### Kostenüberschlag

Nachstehend sind die Kosten überschlagen, die der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden:

Vermessungskosten:		
Erschließungsstraße A:	880 qm x 20 DM/qm =	1.500,--
(einschl. Grundstückswert)		77.600,--
Erschließungsstraße B:	1020 qm x 15 DM/qm =	15.300,--
(Befestigung)		
Nordöstliche Randstraße:		
(Befestigung zur Hälfte)	1000 qm x 15 DM/qm =	15.000,--
Parkplatz :	300 qm x 15 DM/qm =	4.500,--
(einschl. Grundstückswert)		
Fußweg:	90 qm x 10 DM/qm =	900,--
(einschl. Grundstückswert)		
Kinderspielplatz:	1050 qm x 8 DM/qm =	8.400,--
(einschl. Grundstückswert)		
Zentrale Wasserversorgung:		5.000,--
Rohrnetz f. Wasserleitung:	610 m x 20 DM/m =	12.200,--
		<u>80.400,--</u>
		DM

Da Straße D bereits befestigt ist, braucht der zwischen der Straße und den Grundstücken liegende Streifen, der für eine spätere Straßenverbreiterung zur Verfügung bleibt, vorerst nicht befestigt werden.

Die Aufwendungen für Erschließung abzüglich 10 %, die die Gemeinde nach § 129 als Mindestanteil selbst tragen muß, sind durch Erschließungsbeiträge nach § 127 BBauG. zu erheben. Bei der Berechnung des Erschließungsaufwandes kann ferner der in der Aufstellung nicht enthaltene Wert der gemeindeeigenen Flächen, die zur Anlegung von Straßen verwandt werden, berücksichtigt werden. Eine Erschließungssatzung wird von der Gemeinde noch beschlossen. Das Recht, Abgaben für Anlagen zur Versorgung mit Wasser zu erheben, bleibt unberührt und soll durch eine weitere Satzung geregelt werden.

Zahlenangaben

betr.: Rd.Erl. v. 27.8.1962

(Berücksichtigung von Verkehrsfragen bei der Bauleitplanung)

Baugebiet	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Geschoßflächenzahl (Höchstwert) m <sup>2</sup>	Summe der Geschoßfläche (Höchstwert) m <sup>2</sup>
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	21.240	0,2	4.248

Zahl der Wohnungen: 30

Planstraße	Querschnitt m	Länge m
Anliegerstraße A	8,0	110
" B	7,0	112
" C	9,0	224
Fußweg	2,0	45

Parkfläche: 170 m<sup>2</sup>

Stellplätze u. Garagen: auf jedem Grundstück mindestens 1

Osnabrück, den 1. März 1963

*P. J. J. J.*  
Dipl. Ing.

Drope

01 0

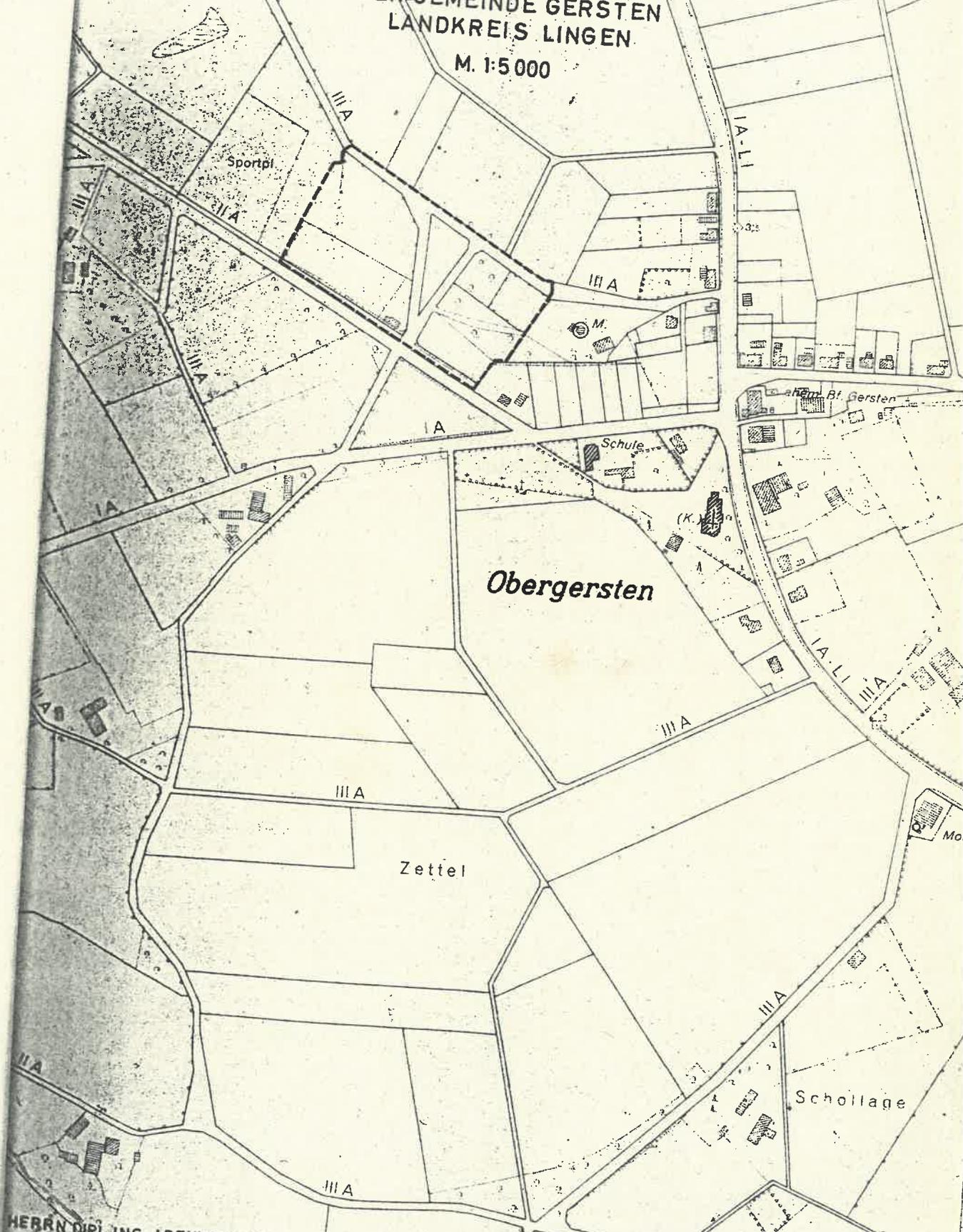
01.2

2601,4

Grenzme  
3stl. L. v. Grle

# ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM SPORTPLATZ" DER GEMEINDE GERSTEN LANDKREIS LINGEN

M. 1:5 000



HERRN DIPL. ING. J. BENNEMANN OSNABRÜCK IST DIE VERVIELFÄLTIGUNG UNTER DEN IM  
 BEBAUUNGSPLAN VOM 20. FEBR. 1963-2636 B-A 83/63 - SCHRIFTLICH ANERKANNTEN BEDINGUNGEN GE-  
 STÜTZT WORDEN.

GRENZE DES  
 BEBAUUNGSPLANES

VERVIELFÄLTIGUNG  
 VERBOTEN  
 OSNABRÜCK, DEN 1. MAI 1963