

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Sandkuhle"

(verbindlichen Bauleitplan nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960)
der Gemeinde Lengerich, Landkreis Lingen

Veranlassung für die Neuaufstellung des Planes "Sandkuhle"

Im Auftrag der Gemeinde L e n g e r i c h hatte der unterzeichnete Planbearbeiter vor einigen Jahren für das Baugebiet "Sandkuhle" einen Teilbebauungsplan aufgestellt. Gesetzliche Grundlage dieses Planes vom 9.7.1960 bildete das preußische Fluchtliniengesetz vom 2.7.1875, das inzwischen mit dem Inkrafttreten der restlichen Teile des Bundesbaugesetzes außer Kraft gesetzt ist. Dieser von dem Herrn Regierungspräsidenten genehmigte Plan ist in der Zwischenzeit zum großen Teil ausgeführt. Demzufolge besteht jetzt das Bedürfnis, das Baugebiet geringfügig zu erweitern und abzurunden. Außer einer Einbeziehung der südlich anschließenden Fläche in den erweiterten Plan soll dieser den Anbau an der westlichen Seite des ausgebauten Hauptweges (Saller Weges) ermöglichen.

Der jetzige Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz umfaßt nach Empfehlung des zuständigen Dezernats der Regierung auch das Plangebiet des vorangegangenen Teilbebauungsplanes, da die rechtliche Wirkung dieses nach § 173 übergeleiteten, als Bebauungsplan zunächst noch weitergeltenden Fluchtlinienplanes entsprechend der alten gesetzlichen Grundlage im wesentlichen nur auf die Festsetzung von Fluchtlinien beschränkt sein kann.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die vom Rat der Gemeinde in der Sitzung am 20.2.1964 beschlossene Erweiterung des Baugebiets "Sandkuhle" ist auch in dem in Vorbereitung befindlichen Flächennutzungsplan (vgl. hierzu Übersichtsplan, der Ausschnitt dieses Planes ist) berücksichtigt, so weit diese noch nicht als Baugebiet ausgewiesen war, so daß Übereinstimmung mit dem vorbereitenden Bauleitplan gewährleistet ist. Die Grundkonzeption für den Flächennutzungsplan liegt jetzt fest, nachdem sich noch nach der Behördenbesprechung am 24. August 1962 in Lengerich ganz neue Gesichtspunkte für die Verkehrsplanung ergeben hatten, so daß der vorbereitende Plan zur Genehmigung bisher nicht eingereicht werden konnte.

Mit einem baldigen Abschluß der Planbearbeitung ist nunmehr zu rechnen. Da der erweiterte Bebauungsplan auf dem vorangegangenen Teilbebauungsplan aufbaut und diesem die volle Grundlage des Bundesbaugesetzes geben soll, da ferner große Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Gebiet besteht und durch Bauflächenausweisung einem weiteren Abwandern aus der Gemeinde entgegen gewirkt werden soll, hofft die Gemeinde, daß der Bebauungsplan auf Grund der in § 8 (2) erwähnten zwingenden Gründe vor dem Flächennutzungsplan, dessen Ausweisungen jetzt festliegen, aufgestellt werden kann.

Durchführung des Bebauungsplanes

Da die Besitzer der in der südlichen Erweiterung gelegenen Grundstücke ihr Land veräußern wollen, ist die plangemäße Erschließung und Bebauung sichergestellt. Für die Bauplätze, die westlich des Saller Weges geplant sind, ist ohne weiteres eine abschnittsweise Durchführung gegeben. Hier bedarf es lediglich einer Teilung nach § 19, um Baugrundstücke entstehen zu lassen, die in Lage, Form und Größe dem Plan entsprechen.

Kosten und Finanzierung

Die der Gemeinde aus der Erweiterung des Baugebietes entstehenden zusätzlichen Kosten liegen verhältnismäßig sehr niedrig. Insbesondere wird durch den beiderseitigen Anbau an dem Saller Weg die Wirtschaftlichkeit der gesamten Siedlungsmaßnahme wesentlich günstiger. Bei dem nachfolgenden Kostenüberschlag können die Aufwendungen, die die Gemeinde bereits zur Durchführung des früheren Planes erbracht hat, außer Ansatz bleiben:

Grunderwerb: für Planstraße X, Kinderspielplatz;	ca. 8.500	DM
Fußwege:		
" " Parkplätze (Saller Weg):	1.500	"
Straßenbau (Planstraße X):	30.000	"
Anlegung von Parkplätzen:	7.500	"
Wegebefestigung:	500	"
Grünfläche (Kinderspielplatz):	3.000	"
<hr/>		
Gesamtkosten nach Überschlag:	51.000	DM

Von den berechneten Kosten muß die Gemeinde nach § 129 mindestens 10 v.H. selbst tragen. Den übrigen Betrag kann sie nach §§ 127 - 135 als Erschließungsbeitrag von den Eigentümern bzw. Erwerbem

erheben. In den Beitrag kann selbstverständlich auch ein entsprechender Anteil der früheren in der obigen Aufstellung nicht enthaltenen Maßnahmen einbezogen werden, soweit diese der Erschließung des Baugebietes dienen.

Siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die Versorgung des Siedlungsgebietes mit einwandfreiem Trinkwasser ist durch die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage, die im früheren Planbereich angelegt wurde, sichergestellt. Durch Erweiterung des Rohrnetzes sollen die Baugrundstücke an diese genügend leistungsfähige Anlage angeschlossen werden.

Von dem Ingenieurbüro Sudau & Hahn, Osnabrück, ist ein Projekt für eine Schmutzwasserkanalisation des gesamten Ortes aufgestellt. Der Entwurf liegt zur Zeit dem Wasserwirtschaftsamt in Osnabrück zur Prüfung vor. Nach dem Projekt soll das Baugebiet "Sandkuhle" an die geplante Kanalisationsanlage angeschlossen werden. Als Übergangslösung bis zur Ausführung will die Gemeinde die gleiche Art der Abwasserbeseitigung, wie seiner Zeit bei dem früheren Plan zugelassen, anwenden. Die Beschaffenheit des Untergrundes (nach Angaben der Gemeinde: Grundwasserstand bei 2,50 m, 20 - 30 cm Mutterboden, reiner gelber Sand mittlerer Körnung, bis 2,00 m Tiefe festgestellt) läßt eine Versickerung der Abwässer, die vorher eine vorschriftsmäßige Dreikammerklärgrube durchlaufen müssen, zu.

Zahlenangaben zum Bebauungsplan

1. Anzahl der Gebäude (sämtlich eingeschossig)

vorhanden (bisheriger Planbereich):	16 Gebäude mit ca.20 Wohnungen
geplant (bisheriger Planbereich):	10 " " ca.15 "
" (Erweiterung):	39 " " ca.60 "
insgesamt:	65 Gebäude mit ca.95 Wohnungen

2. Künftige Einwohnerzahl: etwa 380

3. Flächenaufstellung

a) für Verkehr:

<u>Straße bzw. öffentl. Verkehrsfläche</u>	<u>Breite m</u>	<u>Länge m</u>	<u>Fläche qm</u>	<u>Fläche ha</u>
Saller Weg (vorhanden)	10,0	438	4380	
Waldsiedlung (vorh.)	8,0	97	776	
" (")	6,5	81	526,5	
" (")	6,5	87	565,5	
Wendeplätze	12,0	37	444	
Planstraße X	7,5	175	1312,5	
" (Wendeplatz)	18,0	25	450	
Fußweg (vorhanden)	3,0	65	195	
Fußweg (geplant)	2,5	47	117,5	
Parkplätze (Saller Weg)	5,5	96	528	
" (Waldsiedlg.)	11,0	46	506	
			<u>9801</u>	= 0,98

(Einzelgaragen auf jedem Baugrundstück)

- b) Nettowohnbauland: 7,09
- c) Geschoßflächenzahl: 7,09 · 0,2 = 1,42 ha
- d) Grünfläche (Kinderspielplatz): 0,09
- e) Fläche f. landwirtschaftliche Nutzung (Feldwege): 0,06

Fläche des Plangebietes: 8,22 ha

4. Bruttobesiedlungsdichte: 380 : 8,22 = 46 E/ha

Osnabrück, den 9. September 1964

J. Pannemann

Dipl. Ing. als Planbearbeiter

Lengerich, den 23. 9. 1964

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Ratsherr