

1.5 Lage des Grundstückes

Die zu bewertende Gesamtanlage liegt außerhalb von Cleeberg, einem Ortsteil von Langgöns im Landkreis Gießen.

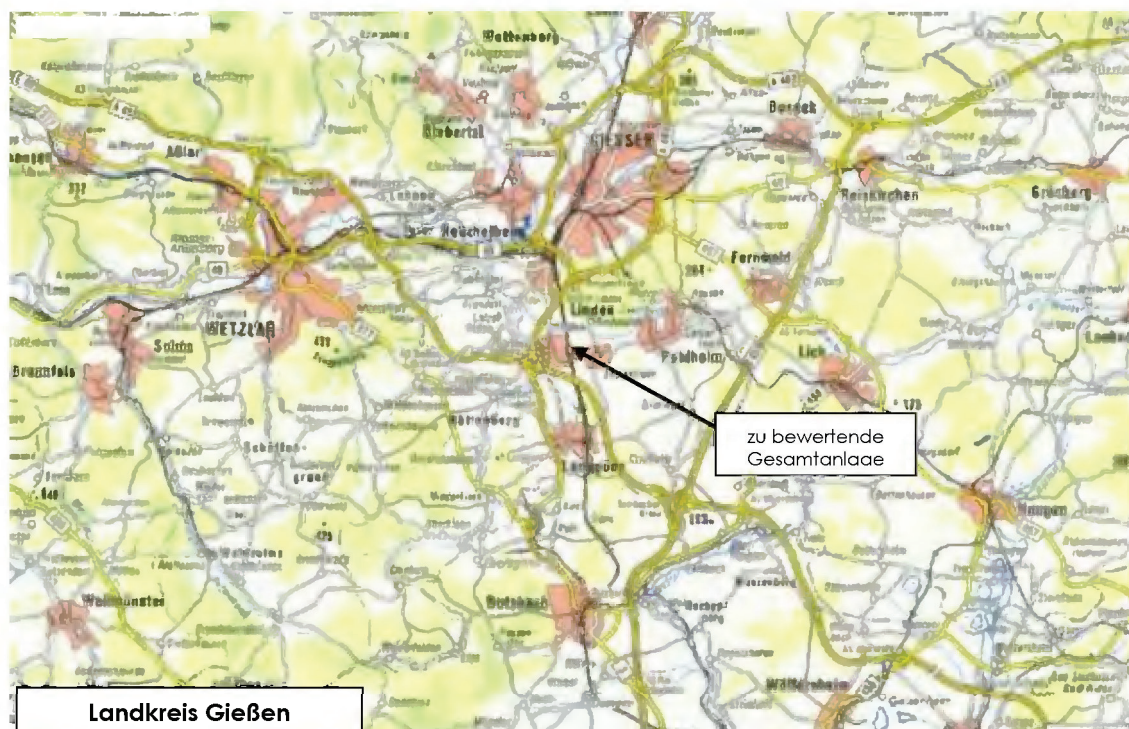
Die Gemeinde Langgöns liegt etwa 10 km südlich von Gießen und etwa 10 km nördlich von Butzbach und hat ca. 11.000 Einwohner, wovon mehr als die Hälfte auf den Ortsteil Langgöns selbst fällt.

Langgöns besteht aus den sechs Ortsteilen **Cleeberg**, Dornholzhausen, Espa, Lang-Göns, Niederkleen und Oberkleen. Im Zuge der Gebietsreform 1977 erfolgte der Zusammenschluss. Da Langgöns aus mehreren selbständigen Gemeinden gebildet wurde, wird die Gemeinde auch als Großgemeinde bezeichnet.

Topografisch teilt sich die Gemeinde in einem westlichen Teil mit den Ortsteilen Espa, Cleeberg und Oberkleen auf den hügeligen und bewaldeten nördlichen Ausläufern des Taunus, sowie einen östlichen Teil mit den Ortsteilen Langgöns, Dornholzhausen und Niederkleen auf dem Übergang der nördlichen Wetterau zum Gießener Becken.

Alle Ortsteile liegen im Einzugsgebiet des Kleebachs und werden bis auf Langgöns und Espa auch vom Kleebach selbst durchflossen.

Langgöns grenzt im Norden an die Stadt Linden, im Osten an die Stadt Pohlheim (beide Landkreis Gießen), im Süden an die Stadt Butzbach (Wetteraukreis), im Südwesten an die Gemeinde Waldsolms (Lahn-Dill-Kreis), sowie im Westen an die Gemeinden Schöffengrund und Hüttenberg (beide Lahn-Dill-Kreis).



Die A485 beginnt bei Langgöns. Durch das Gemeindegebiet führen die B3 und die Main-Weser-Bahn (Bahnhof bei Langgöns). Langgöns gehört dem Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) an. Die Verkehrsanbindung kann als gut bezeichnet werden, auch die Anbindung an das Autobahnnetz, die vom zu bewertenden Objekt in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Im westlichen Gewerbegebiet von Langgöns befindet sich das Briefzentrum 35 der Deutschen Post für den Bereich Gießen/Mittelhessen.

Die gesamte Infrastruktur für Langgöns selber kann als gut bezeichnet werden. Die Dinge des täglichen Lebens können bequem in Langgöns erledigt werden. Im Ortsteil Cleeberg ist man auf öffentliche Verkehrsmittel oder das eigene Fortbewegungsmittel angewiesen.

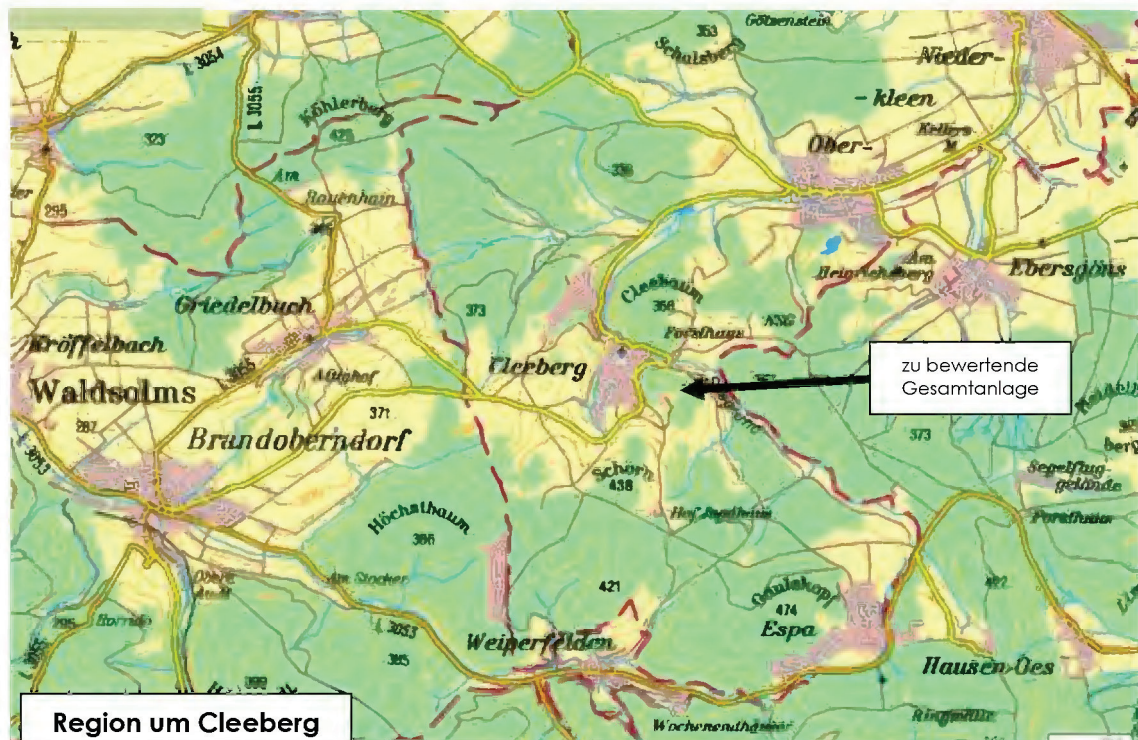
Der Ortsteil **Cleeberg** hat heute ca. 1.050 Einwohner und hat eine Gebietsgröße von ca. 1330 ha. Der Ort liegt bei einer Höhe von 300 bis 450 m in einem Tal (Kleebachtal), das den Übergang zwischen Wetterau und den nördlichen Ausläufern des Taunus bildet. Das Dorf wird vom Kleebach durchflossen. Nachbarorte sind Griedelbach (westlich), Oberkleen (nordöstlich), Ebersgöns (östlich) und Weipersfelden (südlich).

Die Landschaft um Cleeberg kann als industriefrei und walddreich beschrieben werden. Der Ort hat eine vergleichsweise hohe historische Bedeutung.

Das Dorf bildete sich um die 1150 bis 1160 erbaute Burg auf einer Anhöhe mit dem einstmals gewaltigem Turm, obwohl Funde aus der Keltenzeit (500-350 v. Chr.) bereits auf eine Besiedlung schließen lassen. Der Ort Cleeberg wird erstmals in einer Urkunde des Jahres 1196 erwähnt.

Im Rahmen der Gebietsreform wurde Cleeberg am 1.1.1977 ein Ortsteil der Gemeinde Langgöns.

Im Ort gibt es eine Kindertagesstätte, ein Bürgerhaus, einen Sportplatz, fünf Sportvereine, zwei Musik- und Gesangsvereine und vier andere Vereine.



Die Infrastruktur in Cleeberg muss eher als durchschnittlich eingestuft werden, ebenso der Verkehrsanschluss. Es können nur wenige Dinge des täglichen Lebens in Cleeberg selber erledigt werden.

Wie bereits erwähnt liegt die zu bewertende Gesamtanlage südöstlich vom eigentlichen Ort Cleeberg im Außenbereich auf einem kleinen Berg. Die Zufahrt erfolgt über enge Zufahrtsstraßen, nur einfach ausgebaut, von der Kreisstraße aus (nennt sich in diesem Bereich Espær Straße), die im weiteren Verlauf nach Waldsolms führt. Die zu bewertende Reitanlage liegt sehr ruhig und ist von kleineren Waldflächen umgeben. Es besteht lediglich einfacher Anliegerverkehr. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Nutzung des angrenzenden Hotel-Restaurantbetriebes unklar und eher nicht frequentiert. Es gibt im Bereich der zu bewertenden Reitanlage, sowie dem unmittelbar angrenzenden Hotel/Restaurant diverse Parkmöglichkeiten.

Das Gesamtgrundstück ist unregelmäßig geschnitten, aber, trotz der Lage auf einem kleinen Berg, überwiegend eben gelegen und kann als gut nutzbar bezeichnet werden. Die zu Reitzwecken genutzten Flächen sind eben.

Das Grundstück wird vom Gutachterausschuss als baureifes Land, sonstige Sondergebiete geführt.

Gemäß Auskunft bei der Gemeinde Langgöns, Bauamt, ist die Erschließung des zu bewertenden Grundstückes nicht vollständig klar. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Nachbargrundstück. Die Abwasserentsorgung ist nicht bekannt.

Es gibt für den Bereich des zu bewertenden Flurstückes 197/10 einen gültigen vorhabenbezogener Bebauungsplan, Wildhof. Der Bereich wird als Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung, Reithalle mit Pferdeboxen, Pferdeunterstand und Außenanlagen, Aufenthalts- und Unterkunftsräume für Ferienkinder, Betreuerwohnung geführt.

Für das Grundstück liegt gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Auch sind keine Eintragungen in der Altflächendatei vorhanden. Es besteht kein Denkmalschutz.

