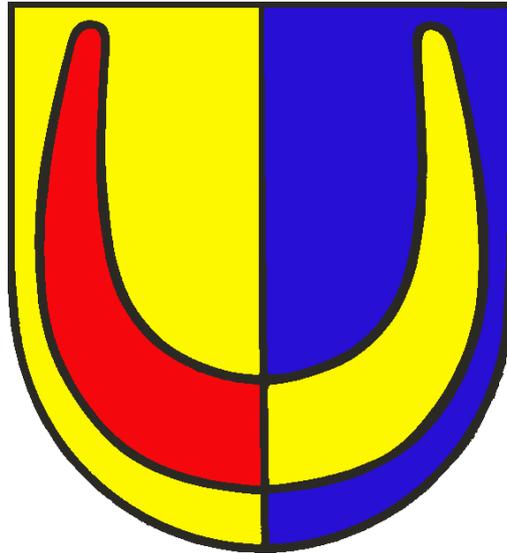


STAND: OKTOBER 2023



**UNTERSUCHUNG ZUR ERMITTLUNG VON
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALEN
UND POTENZIELLEN WOHNBAUFLÄCHEN
IN DER GEMEINDE LANGENHORN**

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
ERLÄUTERUNG – TEIL I – INNENENTWICKLUNG	2
1 Ausgangssituation.....	2
1.1 Lage im Raum.....	2
1.2 Rechtliche Bindungen	3
1.3 Planungsanlass.....	4
2 Potenzialflächen im Innenbereich	4
3 Ergebnisse	6
4 Zusammenfassung Innenentwicklung	8
ERLÄUTERUNG – TEIL II – SIEDLUNGSENTWICKLUNG	10
1 Allgemeines	10
2 Planerische Rahmenbedingungen	11
3 Bewertung der einzelnen Potenzialflächen im Innenbereich.....	13
3.1 Zusammenfassung der untersuchten Flächen im Innenbereich	17
4 Bewertung der einzelnen Potenzialflächen im Außenbereich	18
4.1 Übersicht der Flächenbewertungen.....	32
4.2 Zusammenfassung der untersuchten Flächen im Außenbereich	33
5 Ergebnisse Siedlungsentwicklung	33

Erläuterung – Teil I – Innenentwicklung

Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Langenhorn, Kreis Nordfriesland

1 Ausgangssituation

1.1 Lage im Raum

Langenhorn liegt etwa 9 km nordöstlich der Stadt Bredstedt an der Bundesstraße B 5 sowie an den Landesstraßen L 6 und L13. Mit ca. 3.350 Einwohnern verfügt die Gemeinde derzeit über ca. 1.686 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf die Ortsteile West-Langenhorn, Ost-Langenhorn, Loheide, Mönkebüll und Efkebüll sowie einige Außenbereiche innerhalb des Gemeindegebietes.

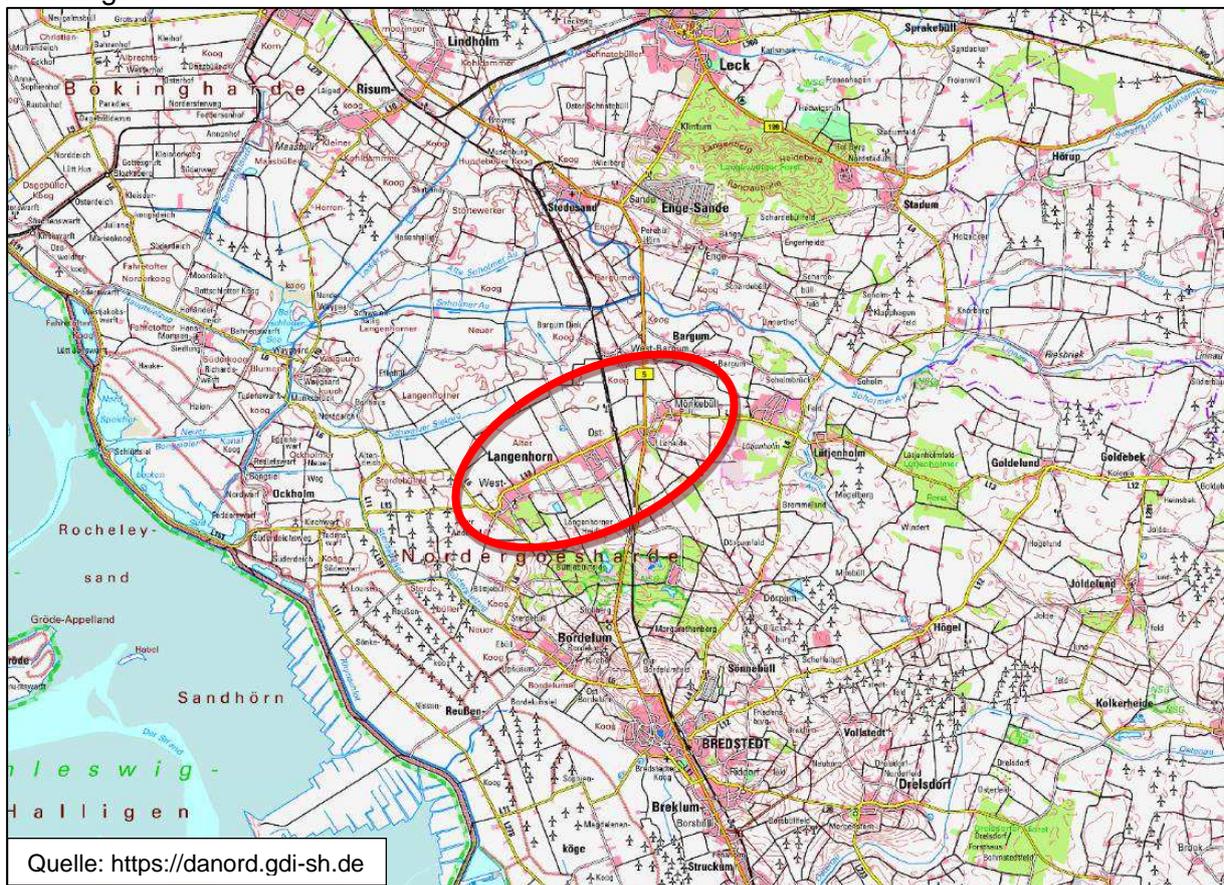


Abbildung 1: Übersichtskarte

Die Gemeinde Langenhorn ist nach Fläche (4.747 ha) und Einwohnerzahl (über 3.350) eine der größten Landgemeinden Schleswig-Holsteins. Sie erstreckt sich als typisches Straßendorf in einer Länge von 6,5 km auf der Grenze zwischen Marsch und Geest und verfügt über eine eigene Grundversorgung (Kindergarten, Grundschule, Nahversorgung, Ärzte und einzelne Fachärzte etc.). Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs wie u.a. Kommunalverwaltung, spezialisierte Fachärzte sowie weiterführende Schulen sind im Unterzentrum Bredstedt gewährleistet; die kreisangehörige Stadt Husum kann zur Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs beitragen.

Das dörfliche Leben zeichnet sich insbesondere auch durch die vielen Aktivitäten der Vereine und Verbände aus.

Die Gemeinde hat sich Ihren ländlichen Charme erhalten und ist urkundlich als Erholungsort anerkannt.

1.2 Rechtliche Bindungen

Gemäß der Fortschreibung des **Landentwicklungsplanes** 2021 liegt der Siedlungsbereich Langenhorns im ländlichen Raum und an einer Landesentwicklungsachse. Die Gemeinde wird durch die Bahnlinie Hamburg–Westerland und durch ein Leitungsnetz Strom (Höchstspannung $\geq 220\text{kV}$) gequert. Teile des bebauten Gemeindegebietes liegen in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) stellt Langenhorn in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar und weist der Gemeinde eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zu.

Gem. der **Teilfortschreibung des Regionalplanes zum Sachthema Windenergie an Land** für den Planungsraum I (2020) befindet sich das nächstgelegene Vorranggebiet für Windkraftanlagen PR1_NFL_080 in einer Entfernung von ca. 800 m westlich des Ortsteiles West-Langenhorn.

Die nächstgelegene bestehende Windkraftanlage befindet sich innerhalb dieser Vorrangfläche.

Weiterhin wurde durch die Gemeinde Langenhorn aktuell das bestehende Planungskonzept zur Windenergienutzung fortgeschrieben (Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplanes „Windkraft an Land“, Stand April 2023). Die hierin dargestellten Entwicklungsflächen wurden bei der Betrachtung potenzieller Wohnbauentwicklungsflächen berücksichtigt.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Langenhorn aus dem Jahr 1986 sind die Bauflächen in der Ortslage überwiegend als gemischte Bauflächen (M) oder Wohnbauflächen (W) dargestellt. Im Bereich von Schule und Kindergarten sowie für die beiden Feuerwehrstandorte sind Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Ortsteil Mönkebüll ist eine größere Gewerbefläche vorhanden. Für den Flächennutzungsplan wurden insgesamt 31 Änderungen ins Verfahren gesetzt.

Die Gemeinde verfügt über insgesamt 18 **Bebauungspläne** (zu den Nummern 1, 6, 9, 10, 16, 19 und 20 gibt es keine rechtskräftigen B-Pläne, deshalb sind aktuell bereits die B-Pläne Nrn. 27 und 28 in Aufstellung).

Nach Karte 1 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum I (2020) befindet sich südwestlich angrenzend eine Verbundachse von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

In der Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes liegt nördlich des Siedlungsbereiches ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet. Südlich an den bebauten Bereich grenzen Flächen an, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen und die zudem als Gebiete mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet sind.

Nach Karte 3 ist der Bereich nördlich des bebauten Siedlungsbereiches als Gebiet mit klimasensitiven Böden dargestellt. Langenhorn ist zudem von einzelnen Waldflächen < 5 ha umgeben.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Langenhorn aus dem Jahr 1997 (geändert 2000) sind neben den damals vorhandenen baulichen Anlagen für den Siedlungsbereich und unmittelbar daran angrenzend mehrere Flächen für die potenzielle Siedlungsentwicklung dargestellt.

Der nächstgelegene Bestandteil des **europäischen Netzes „Natura 2000“** sind Teilflächen des FFH-Gebietes 1320-302 ‚Langenhorner und Bargumer Heide‘, mit Abständen von mind. 1,0 bis 2,0 km zum Ortsteil Mönkebüll, sowie das FFH-Gebiet 1319-301 ‚NSG Bordelumer Heide und Langenhorner Heide mit Umgebung‘ in einem Abstand von mind. 1,5 km südlich des Ortsteiles Ost-Langenhorn.

1.3 Planungsanlass

Die Gemeinde Langenhorn möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale.

2 Potenzialflächen im Innenbereich

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe.

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern (z.B. Abriss von baulichen Anlagen erforderlich, Altlasten vorhanden, höhere Immissionen, erhöhter Erschließungsaufwand).

- In der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.

- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- In der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang).
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Langenhorn wird aufgrund der ländlichen Bebauungsstruktur eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.400 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulässt.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung i.d.R. sehr unwahrscheinlich ist.

Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtliche Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

Die möglichen Flächen der Innenentwicklung sind in einem fortschreibungsfähigen Datensatz dokumentiert (siehe anhängende Tabellen).

3 Ergebnisse

Die Gemeinde Langenhorn verfügt derzeit über 34 Potenzialflächen im Innenbereich. Im Folgenden wird die Beschreibung und Bewertung dieser Flächen aufgezeigt und erläutert:

Nr.	Lage	Flurstücke	F-Plan	Baugrundstücke	Baurecht	Typ
1	West-Langenhorn, Horne	Teil aus 317	Fläche für die Landwirtschaft / Gemischte Baufläche	≤ 8	Potenzialfläche mit Planungsempfehlung	C
2	West-Langenhorn, Marktstraat 47a	334	Wohnbaufläche	1	Baurecht aber erkennbare Realisierungshemmnisse	B
3	West-Langenhorn, zw. Dorfstraße und Krumme Stieg	196, 291, 292	Fläche für die Landwirtschaft	≤ 12	Potenzialfläche mit Planungsempfehlung	C
4	West-Langenhorn, zw. Marktstraat und Dorfstraße	50, 51/1, 52, 58, 135, 289, 87, 151, 152	Wohnbaufläche / Fläche für die Landwirtschaft	≤ 40	Potenzialfläche mit Planungsempfehlung	C
5	West-Langenhorn, Marktstraat 14	Teil aus 152	Wohnbaufläche	1	Klassische Baulücke mit Baurecht	A
6	West-Langenhorn, zw. Marktstraat und Schoolstieg	378	Wohnbaufläche	≤ 10	Potenzialfläche mit Planungsempfehlung	C
7	West-Langenhorn, Marktstraat 10	377	Wohnbaufläche	1	Klassische Baulücke mit Baurecht	A
8	West-Langenhorn, Marktstraat 1b	259, 260	Gemischte Baufläche	1	Baufeld im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes	A
9	West-Langenhorn, Kösterweg 1	135	Gemischte Baufläche	1	Klassische Baulücke mit Baurecht	A
10	West-Langenhorn, zw. Dorfstraße und Holmweg	9/2, 11, 131, 132	Fläche für die Landwirtschaft	≤ 40	Potenzialfläche mit Planungsempfehlung	C
11	West-Langenhorn, Holmweg 40	Teil aus 11	Fläche für die Landwirtschaft	1	Klassische Baulücke mit Baurecht	A
12	Ost-Langenhorn, Dorfstraße 150	Teil aus 215	Gemischte Baufläche	3	Klassische Baulücke mit Baurecht	A
13	Ost-Langenhorn, Dorfstraße 145	Teil aus 199	Gemischte Baufläche	2	Klassische Baulücke mit Baurecht	A
14	Ost-Langenhorn, Dorfstraße 125	16/4	Gemischte Baufläche	1	Klassische Baulücke mit Baurecht	A
15	Ost-Langenhorn, Dorfstraße 121	Teil aus 140	Gemischte Baufläche	1	Klassische Baulücke mit Baurecht	A

Nr.	Lage	Flur- stücke	F-Plan	Bau- grund- stücke	Baurecht	Typ
16	Loheide, Bunkerweg 2	19	Fläche für die Landwirtschaft	2	Klassische Bau- lücke mit Baurecht	A
17	Loheide, Dorfstraße 62a	Teil aus 137	Gemischte Baufläche	3	Klassische Bau- lücke mit Baurecht	A
18	Loheide, Dorfstraße 57b	526	Gemischte Baufläche	2	Klassische Bau- lücke mit Baurecht	A
19	Loheide, Dorfstraße 57c	Teil aus 525	Gemischte Baufläche	2	Baurecht aber er- kennbare Realisie- rungshemmnisse	B
20	Loheide, Jöhnkeweg 4	39/1	Fläche für die Landwirtschaft	1	Baurecht aber er- kennbare Realisie- rungshemmnisse	B
21	Loheide, Dorfstraße 37a	Teil aus 278	Gemischte Baufläche	1	Klassische Bau- lücke mit Baurecht	A
22	Loheide, Dorfstraße 27a	Teil aus 416	Gemischte Baufläche	1	Baurecht aber er- kennbare Realisie- rungshemmnisse	B
23	Mönkebüll, zw. Mönkebüller Str., Möhlenweg und An de Möhl	266, 336, 338, Teile aus 339, 34, 31, 30, 271	Grünfläche	≤ 6	Potenzialfläche mit Planungserforder- nis	C
24	Mönkebüll, zw. Momsenstraße und Ackerweg	301	Fläche für die Landwirtschaft	≤ 10	Potenzialfläche mit Planungsempfeh- lung	C
25	Mönkebüll, Hochacker 4a	Teil aus 401	Wohnbaufläche	1	Baurecht aber er- kennbare Realisie- rungshemmnisse	B
26	Mönkebüll, nördlich Clausens- weg	378, 379, 380	Wohnbaufläche	15	Baufelder im Gel- tungsbereich eines Bebauungsplanes	A
27	Mönkebüll, Kiefernweg 2a	202, 303	Gemischte Baufläche	2	Klassische Bau- lücke mit Baurecht	A
28	Mönkebüll, nördlich Kiefernweg	25/3	Gemischte Baufläche	≤ 6	Potenzialfläche mit Planungsempfeh- lung	C
29	Mönkebüll, Kiefernweg 4a	226	Gemischte Baufläche	1	Baurecht aber er- kennbare Realisie- rungshemmnisse	B
30	Mönkebüll, zw. Kiefernweg und Mönkebüller Str.	78	Fläche für die Landwirtschaft	≤ 10	Potenzialfläche mit Planungsempfeh- lung	C
31	Mönkebüll, Mönkeb. Str. 20a	Teil aus 107	Gemischte Baufläche	1	Klassische Bau- lücke mit Baurecht	A
32	Mönkebüll, Sikkeackerweg 5a	Teil aus 132	Fläche für die Landwirtschaft	2	Klassische Bau- lücke mit Baurecht	A

4 Zusammenfassung Innenentwicklung

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Langenhorn folgende Ergebnisse:

Im Ortsteil West-Langenhorn:

Typ A	5 Bereiche für	5 Grundstücke
Typ B	1 Bereiche für	1 Grundstück
Typ C	5 Bereiche für	110 Grundstücke

Im Ortsteil Ost-Langenhorn:

Typ A	4 Bereiche für	7 Grundstücke
Typ B	0 Bereiche für	0 Grundstücke
Typ C	0 Bereiche für	0 Grundstücke

Im Ortsteil Loheide:

Typ A	4 Bereiche für	8 Grundstücke
Typ B	3 Bereiche für	4 Grundstücke
Typ C	0 Bereiche für	0 Grundstücke

Im Ortsteil Mönkebüll:

Typ A	4 Bereiche für	20 Grundstücke
Typ B	2 Bereiche für	2 Grundstücke
Typ C	4 Bereiche für	32 Grundstücke

Insgesamt für die Gemeinde Langenhorn:

Typ A	17 Bereiche für	40 Grundstücke
Typ B	6 Bereiche für	7 Grundstücke
Typ C	9 Bereiche für	142 Grundstücke

Die Grundstücke des Typs A stellen sich zu einem großen Teil als klassische Baulücken dar und werden schwerpunktmäßig als Gartenflächen genutzt. Vereinzelt liegen die Flächen auch brach oder werden als Koppel genutzt. Innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 23, stehen keine Baufläche zur Verfügung; der Satzungsbeschluss für den B-Plan 23 wurde erst vor wenigen Monaten gefasst, sodass die hier geschaffenen 15 Baugrundstücke aktuell noch alle verfügbar sind.

Die Grundstücke des Typs B liegen als klassische Baulücken vor, die jedoch derzeit nicht bebaubar sind: Die Fläche 2 im Ortsteil West-Langenhorn ist mit einem waldähnlichen Baumbestand bewachsen. Die Fläche 19 in Loheide sowie die Fläche 25 in Mönkebüll sind verkehrlich nicht erschlossen. Die Fläche 20 in Loheide wird als öffentliche Parkanlage genutzt. Die Bebaubarkeit der Flächen 22 und 29 in Loheide bzw. Mönkebüll ist aufgrund der außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen an der L 13 freizuhaltenden Abstandstreifen aktuell nicht gegeben.

Die Flächen des Typs C liegen als größere Freiflächen in den Innenbereichen der Gemeinde vor. Um hier Baurecht zu schaffen, müssten entsprechende Bauleitplanverfahren angestoßen werden. Für detaillierte Aussagen zu den einzelnen Flächen des Typs C wird auf die nachfolgenden Kapitel zur Siedlungsentwicklung verwiesen.

Die dargestellten Flächen, mit Ausnahme der innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne verfügbaren Grundstücke, stehen überwiegend in Privatbesitz, sodass deren Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar ist. Die meisten Flächen dürften jedoch aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Langenhorn geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 13 Jahren (bis 2036) ein Neubau von 16 Wohneinheiten innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und zusätzlich ca. 12 Wohneinheiten durch Nachverdichtung klassischer Baulücken im Innenbereich der Ortslage realisieren lassen. Dies entspricht etwa 60 % der Potenzialflächen der Kategorien A und B.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Langenhorn

Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Langenhorn bis zum Jahr 2036 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 31.12.2020	1.686 WE
nach LEP 2021 von 2022 bis 2036 als Richtwert (10 %)	169 WE
Wohngebäude in Bau (Fertigstellung 2023)	10 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>28 WE</u>
verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036	127 WE

Der landesplanerische Siedlungsrahmen gemäß Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP 2021 ist im Falle der Gemeinde Langenhorn aufgrund der Zuweisung einer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion im ländlichen Raum nur als Orientierungswert heranzuziehen; Langenhorn ist jedoch nicht an diesen gebunden.

Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (LEP 2021, Ziff. 3.1.4).

Erläuterung – Teil II – Siedlungsentwicklung

Ermittlung von potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen für die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Langenhorn, Kreis Nordfriesland

1 Allgemeines

Die Gemeinde Langenhorn, Kreis Nordfriesland, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde zunächst die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erfasst und bewertet.

Da die Gemeinde auf diese Flächen nur begrenzt Zugriff hat und die vorhandenen Baulücken nicht für die Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum ausreichen, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innerbereichs betrachtet werden. Darum soll nun die Erfassung von Potenzialflächen für mögliche neue Baugebiete und deren Bewertung nach ihrer städtebaulichen Eignung folgen. Hierzu sollen auch mögliche Einflussfaktoren auf die Flächen betrachtet werden.

Der Gemeinde liegen immer wieder konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Dass die Gemeinde Langenhorn als Wohnort sehr begehrt ist, zeigen die Bautätigkeiten in den letzten Jahren. Alle Bauabschnitte des Baugebietes "Christine-Altstädt-Ringe" sind bereits fertiggestellt; alle Grundstücke sind bereits vergeben bzw. bebaut. Derzeit füllen sich auch nach und nach die Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 im Ortsteil Mönkebüll.

Weiterhin hat die Gemeinde die Aufstellung der Bebauungspläne Nrn. 27 und 28 beschlossen. Um den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines entsprechend großen Baugebietes geeignet sein könnten. Diese Flächen sollen räumlich an die Ortslage angrenzen. Betrachtet werden sollen auch größere Freiflächen im Innenbereich, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet wären.

Langenhorn als Straßendorf

Die Besiedlung Langenhorns, insbesondere der Ortsteile West- und Ost-Langenhorn, erfolgte über die Jahrhunderte als klassisches Straßendorf entlang der Dorfstraße (L 13) sowie in Richtung Süden abzweigend hiervon auch entlang der Gemeindestraßen. Hierdurch entstanden in den Innenbereichen dieser beiden Ortsteile mehrere große Freiflächen, die seit jeher und bis heute als Ackerflächen oder Grünland in landwirtschaftlicher Nutzung sind. Diese Besonderheit zeichnet das Dorf Langenhorn aus und stellt eine Eigenart in der Umgebung dar, die die Gemeinde bewusst auch langfristig in dieser Art erhalten möchte.

Aus diesen Gründen soll die vorliegende Untersuchung bewusst auch andere Wege aufzeigen, als ausschließlich die klassische Nachverdichtung größerer Freiflächen im Innenbereich. Die im nachfolgenden Kap. 3 betrachteten Flächen mögen aus städtebaulicher Sicht in anders gewachsenen Gemeinden besonders für die Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung geeignet sein. Im speziellen Fall der Gemeinde Langenhorn kann die Betrachtung jedoch zu einer abweichenden Gewichtung zu Gunsten des Erhalts der straßendörflichen Besonderheit erfolgen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Strukturwandel

Bereits seit Jahrzehnten ist auch die Gemeinde Langenhorn den Bedingungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft unterworfen. Betriebe werden wegen mangelnder Hofnachfolge oder aufgrund allgemeiner Konzentrationsprozesse (Zusammenlegung mehrerer Betriebe, Zupachtungen bzw. Flächenveräußerung) aufgegeben. Insbesondere die Hofstellen und die vorhandene Bausubstanz werden damit funktionslos oder sind damit untergenutzt. Dieser Wandel hat sich in der Gemeinde Langenhorn in den letzten 30 Jahren bereits teilweise vollzogen. Innerhalb der Ortslagen Langenhorn und Mönkebüll sind jedoch noch einzelne landwirtschaftlicher Betriebe mit relevanter Tierhaltung aktiv. Zudem sind einige Gewerbebetriebe innerhalb der Ortslagen und im Gewerbegebiet Mönkebüll ansässig.

Denkmalschutz

Die Kirche und der Kirchhof im Ortsteil Ost-Langenhorn sowie eine bauliche Anlage „Am Pastorat 2“ sind in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen.

In der Gemeinde Langenhorn befinden zudem sich zwei archäologische Denkmale, außerhalb der Ortslage; hierbei handelt es sich um Grabhügel. Einzelne, kleinere Bereiche um die Ortslage herum sind als archäologische Interessengebiete gekennzeichnet.

Landschaftsschutz

Die bebauten Bereiche der Gemeinde Langenhorn grenzen nicht unmittelbar an FFH-Gebiete an. Die nächstgelegenen Natura2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet 1320-302 ‚Langenhorner und Bargumer Heide‘ im Osten des Gemeindegebietes sowie das FFH-Gebiet 1319-301 ‚NSG Bordelumer Heide und Langenhorner Heide mit Umgebung‘ südlich der Ortslage.

Nördlich des Siedlungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Geest- und Marschlandschaft der Soholmer Au‘.

Immissionsschutz

Die Gemeinde Langenhorn wird in Nord-Süd-Richtung durch die Bundesstraße B 5 und die Bahnstrecke Hamburg-Westerland gequert. Die bauliche Entwicklung Langenhorns erfolgte in Ost-West-Richtung überwiegend entlang der Landesstraße L 13. Die Immissionen der Bahnstrecke sowie der Bundes- und die Landesstraße können Auswirkungen auf die potenziellen Wohnbauflächen haben.

Innerhalb der Ortslagen Langenhorn und Mönkebüll befinden sich zudem noch einzelne landwirtschaftlich aktive Betriebe mit nennenswerter Viehhaltung, die ebenfalls Auswirkungen auf potenzielle Baugebiete haben können.

Im Osten des Ortsteiles Mönkebüll ist ein größeres Gewerbegebiet entstanden, das in seiner Entwicklung nicht durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden darf.

Weiterhin liegt gem. Teilfortschreibung des Regionalplanes zum Sachthema Windenergie an Land (2020) eine Vorrangfläche für Windenergieanlagen westlich Langenhorns. Diese Vorrangfläche hält zum bestehenden Siedlungsrand einen Mindestabstand von ca. 800 m ein. Eine bauliche Entwicklung in Richtung der Vorrangfläche könnte zu Beeinträchtigungen führen.

Zudem wurde durch die Gemeinde Langenhorn aktuell das bestehende Planungskonzept zur Windenergienutzung fortgeschrieben (Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplanes

„Windkraft an Land“, Stand April 2023). Die hierin dargestellten Entwicklungsflächen wurden bei der Betrachtung potenzieller Wohnbauentwicklungsflächen berücksichtigt.

Ortsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Langenhorn hat im Dezember 2020 ein Ortsentwicklungskonzept beschlossen. In dieser Untersuchung wurden einzelne Flächen für die Wohnbauentwicklung, sowie ergänzend für die mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung dargestellt. Diese Flächen wurden im Rahmen der weiteren Betrachtung zur Siedlungsentwicklung aufgegriffen und auf ihre städtebauliche Eignung näher untersucht.

Das Ortsentwicklungskonzept erarbeitet in Bezug auf die zukünftige Wohnbebauung zudem folgende Maßnahmen:

In den Bürgerbeteiligungen wurden für den Siedlungsbau ortstypische Parameter oder aus dem Ort heraus entwickelte Leitbilder gewünscht. Es wurde Wert auf die Feststellung gelegt, dass sich die vier Ortsteile nach ihrem jeweiligen Charakter entwickeln. Erforderlich dafür seien differenzierte Betrachtungen von West-Langenhorn, Ost-Langenhorn, Loheide und Mönkebüll. Das widerspräche großflächigen Neubaugebieten.

Außerdem wurde festgestellt, dass der Wohnungsmix nicht den Bedarfen vor Ort entspricht. Zwar ließen sich alle Grundstücke verkaufen, doch es fehle an Mietwohnungen, für diejenigen, die ihr Eigenheim verkaufen möchten. Auch gäbe es keine Angebote nachbarschaftlicher Bebauung, für Mehrgenerationen-Wohnen und keine kreativen Projekte für Senioren. (S. 43)

Prägend für die Straßenabwicklung entlang der Dorfstraße ist der Wechsel zwischen Straßenrandbebauung und von der Straße zurücktretender Bebauung mit großen Vorgartenbereichen *sowie bebauten Bereichen und unbebauten Bereichen, die als „Fenster zur Landschaft“ wesentlich für den Charakter der Siedlungsstruktur sind und eine Qualität darstellen.*

Gleiches gilt für die noch unbebauten innerörtlichen Hofkoppeln, die vorrangig in West-Langenhorn und Mönkebüll vorzufinden sind. Diese stellen auf der einen Seite ein Potential für die städtebaulich gewünschte Innenentwicklung dar, sind auf der anderen Seite aber auch prägend für die Siedlungsstruktur und das Ortsbild.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde empfohlen, die Betrachtung dieser Qualitäten auf Grundlage der Aussagen des Maßnahmenplanes zum Ortsentwicklungskonzept in die Ausarbeitung eines weitergehenden Maßnahmenkataloges zur Sicherung des Ortsbildes einzubeziehen.

Einige Landschaftsfenster weisen eine Größe auf, die es vermuten lässt, dass eine Bebauung auf Grundlage des bereits erwähnten Einfügungsgebotes gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden könnte. Auch hier kann es demzufolge jederzeit zu Veränderungen kommen, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken können. Gleiches gilt für die teilweise der tiefen Vorgartenzonen der Gebäude insbesondere auf der nördlichen Seite der Dorfstraße.

Eine Aussage darüber zu treffen, welche innerörtlichen Grünflächen und Landschaftsfenster aus städtebaulichen Gründen unbebaut bleiben sollen, kann auch Bestandteil des Leitbildes zur wohnbaulichen Entwicklung sein. (S. 67)

3 Bewertung der einzelnen Potenzialflächen im Innenbereich

Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert. Hierbei erfolgt zunächst die Beschreibung und Bewertung der im Rahmen der Innenentwicklungsanalyse dargestellten „Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung“ (Typ C).

Dies betrifft die in der Analyse dargestellten Flächen 1, 3, 4, 6, 10, 23, 24, 28 und 30.

1	Lage	Größe	Baugrundstücke	Erschließung
	Im Südwesten von West-Langenhorn, an der Straße Horne (L 6)	ca. 7.800 m ²	bis zu 8	Anbindung an Horne vorhanden, bei Bedarf ausbaubar
	Einschränkungen		Eignung	
	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrslärm durch die L 6 muss untersucht und ggf. in der Planung berücksichtigt werden. - Verfügbarkeit aufgrund mehrerer Eigentümer ggf. eingeschränkt. - Die Entwicklung sollte möglichst nur entlang der Straße Horne erfolgen, um innerörtliche Freiflächen zu erhalten. 	Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmes von der L 6 sehr gut für die wohnbauliche Nutzung geeignet.		

3	Lage	Größe	Baugrundstücke	Erschließung
	Im Zentrum von West-Langenhorn, zwischen Dorfstraße (L 13) und Krumme Stieg	ca. 11.000 m ²	bis zu 14	Anbindung an Dorfstraße ausbaubar
	Einschränkungen		Eignung	
	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrslärm durch die L 13 muss untersucht und ggf. in der Planung berücksichtigt werden. - Verfügbarkeit aufgrund mehrerer Eigentümer ggf. eingeschränkt. - Die Entwicklung sollte möglichst nur entlang der Straße Krumme Stieg erfolgen, um innerörtliche Freiflächen zu erhalten. 	Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmes von der L 13 sehr gut für die wohnbauliche Nutzung geeignet.		

4	Lage	Größe	Baugrundstücke	Erschließung
	Im Zentrum von West-Langenhorn, zwischen Dorfstraße (L 13) und Marktstraat	ca. 33.200 m ²	bis zu 35	Anbindung an Dorfstraße und Marktstraat muss ausgebaut werden
	Einschränkungen		Eignung	
	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerungsgräben auf der Fläche. - Ggf. feuchter Baugrund. - Aufgrund der Größe als Außenbereich im Innenbereich einzustufen. - Verfügbarkeit aufgrund mehrerer Eigentümer ggf. eingeschränkt. - Die Fläche sollte nicht bebaut werden, um innerörtliche Freiflächen zu erhalten. 	Aufgrund der Bodenverhältnisse und der erwarteten hohen Grundwasserstände weist die Fläche nur eine mittlere Eignung für die wohnbauliche Nutzung auf.		

6	Lage	Größe	Baugrundstücke	Erschließung
	Im Zentrum von West-Langenhorn, zwischen Schoolstieg und Marktstraat	ca. 10.700 m ²	bis zu 12	Anbindung an Dorfstraße und Marktstraat ausbaubar
	Einschränkungen		Eignung	
	<ul style="list-style-type: none"> - Entwässerungsgräben auf der Fläche. - Feuchter Baugrund. 	Aufgrund der Bodenverhältnisse und der erwarteten hohen Grundwasserstände weist die Fläche nur eine mittlere Eignung für die wohnbauliche Nutzung auf.		

10	Lage	Größe	Baugrundstücke	Erschließung
	Im Osten von West-Langenhorn, zwischen Dorfstraße (L 13) und Holmweg	ca. 33.200 m ²	bis zu 35	Anbindung nur über private Flächen an den Holmweg möglich
Einschränkungen			Eignung	
	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung nur über private Flächen möglich. - Aufgrund der Größe als Außenbereich im Innenbereich einzustufen. - Verfügbarkeit aufgrund mehrerer Eigentümer ggf. eingeschränkt. - Die Fläche sollte nicht bebaut werden, um innerörtliche Freiflächen zu erhalten. 		Aufgrund der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten und dem Ziel der Freihaltung innerörtlicher Freiflächen weist die Fläche nur eine mittlere bis geringe Eignung für die wohnbauliche Nutzung auf.	

23	Lage	Größe	Baugrundstücke	Erschließung
	Im Zentrum von Mönkebüll, zwischen Momsenstraße und Ackerweg	ca. 8.800 m ²	bis zu 10	Verkehrliche Erschließung aufgrund der umgebenden Bebauung nicht möglich
Einschränkungen			Eignung	
	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht verkehrlich erschlossen. - Verfügbarkeit aufgrund mehrerer Eigentümer ggf. eingeschränkt. 		Aufgrund der fehlenden Erschließung ungeeignet für die bauliche Nutzung.	

24	Lage	Größe	Baugrundstücke	Erschließung
	Im Zentrum von Mönkebüll, zwischen Mönkebüller Straße, Möhlenbarg und An de Möhl	ca. 5.700 m ²	bis zu 5	Anbindung an die Mönkebüller Straße (L 13) ausbaubar
Einschränkungen			Eignung	
	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Beeinträchtigungen erkennbar. 		Sehr gut für die wohnbauliche Nutzung geeignet.	

28	Lage	Größe	Baugrundstücke	Erschließung
	Im Nordwesten von Mönkebüll, nördlich des Kiefernweges	ca. 5.400 m ²	bis zu 5	Anbindung an Kiefernweg vorhanden
	Einschränkungen		Eignung	
	- Keine Beeinträchtigungen erkennbar.	Sehr gut für die wohnbauliche Nutzung geeignet. Anmerkung: Frühere Einschränkungen durch benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb bestehen heute nicht mehr, da die Schweinehaltung aufgegeben wurde.		

30	Lage	Größe	Baugrundstücke	Erschließung
	Im Norden von Mönkebüll, zwischen Kiefernweg und Mönkebüller Straße	ca. 11.500 m ²	bis zu 12	Anbindung an Kiefernweg und Mönkebüller Straße ausbaubar
	Einschränkungen		Eignung	
	- Außerhalb der Ortsdurchfahrt an der L 13; Abstandstreifen schränken die Bebauungsmöglichkeiten ein. - Verkehrslärm durch die L 13 muss untersucht und ggf. in der Planung berücksichtigt werden.	Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmes von der L 13 und bei Einhaltung der Abstandstreifen zur L 13 ist die Fläche sehr gut für die wohnbauliche Nutzung geeignet.		

3.1 Zusammenfassung der untersuchten Flächen im Innenbereich

Fasst man die Potenzialflächen zusammen, ergibt sich folgendes Bild:

Bewertung der Potenzialflächen	Anzahl der Potentialflächen	Farbskala
gute Eignung	5	
gute bis mittlere Eignung	0	
mittlere Eignung	2	
mittlere bis geringe Eignung	1	
gering geeignet bzw. nicht geeignet	1	
Gesamt	9	

Zusammenfassung der Ergebnistabelle

Innerhalb der Ortslagen von Langenhorn und Mönkebüll, die aufgrund ihrer Entwicklung als typische Straßendörfer keinen kompakten Siedlungszusammenhang darstellen, sind zehn größere Freiflächen vorhanden, die durch eine Überplanung einer Bebauung zugeführt werden könnten.

Augenscheinlich sind die Flächen 1, 3, 24, 28 und 30 gut bis sehr gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2021) und BauGB diejenigen Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung im Innenbereich dienen, einer Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen sind.

Vor der Überplanung weiterer Flächen im Außenbereich sollten demnach insbesondere die gut bewerteten Flächen im Innenbereich auf ihre Realisierbarkeit näher untersucht werden.

An dieser Stelle sei jedoch noch einmal auf die Besonderheit Langenhorns als Straßendorf hingewiesen (vgl. Kap. 1), sodass die Bewertung einzelner Flächen bei zukünftigen Planungen ggf. zugunsten der Erhaltung der innerörtlichen Freiflächen anders gewichtet werden kann.

4 Bewertung der einzelnen Potenzialflächen im Außenbereich

Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert, die den folgenden Kriterien entsprechen.

Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurden mögliche Flächen für eine ortstypische Bebauung erfasst. Diese sollten an den vorhandenen baulichen Bestand angrenzen und durch vorhandene Straßen an den Ort angebunden werden können. Sie sollten also nicht isoliert im Raum liegen und keine Beeinträchtigungen für Naturräume darstellen.

Weiterhin sollten die betrachteten Flächen in den Ortsteilen Ost- und West-Langenhorn die Besonderheit des Straßendorfes widerspiegeln; infolgedessen sollten diese Flächen entlang vorhandener und ggf. einseitig bebauter Straßen liegen und größere Freiflächen im Innern freihalten, ohne jedoch Entwicklungen über den bestehenden Siedlungsrand hinaus darzustellen (vgl. hierzu auch Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde Langenhorn (insb. S. 43 und 67) aus dem Dezember 2020).

Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen und mit der Gemeinde besprochen. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgt eine Beurteilung der Flächen aufgrund ihrer Eignung als Wohnbauflächen.

Hierbei wurden für jede Potenzialfläche folgende Punkte untersucht:

- die Lage und Größe der Fläche mit allgemeiner Kurzbeschreibung,
- die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan,
- die derzeitige Nutzung der Fläche,
- Möglichkeiten der Erschließung,
- die städtebauliche Integration der Fläche in das Ortsbild,
- Fragen des Immissionsschutzes,
- Ansprüche aus dem Denkmalschutz,
- die Topographie des Geländes und
- die zu erwartende Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

Die Bewertungsskala reicht hierbei von sehr negativ - - über -, 0, + bis sehr positiv + + in den Bereichen Darstellungen im F- und L-Plan, städtebauliche Integration und Landschaftsbild; sowie von negativ - über 0 bis + positiv für die Bereiche Nutzung, Erschließung, Immissionen, Denkmalschutz und Topographie.

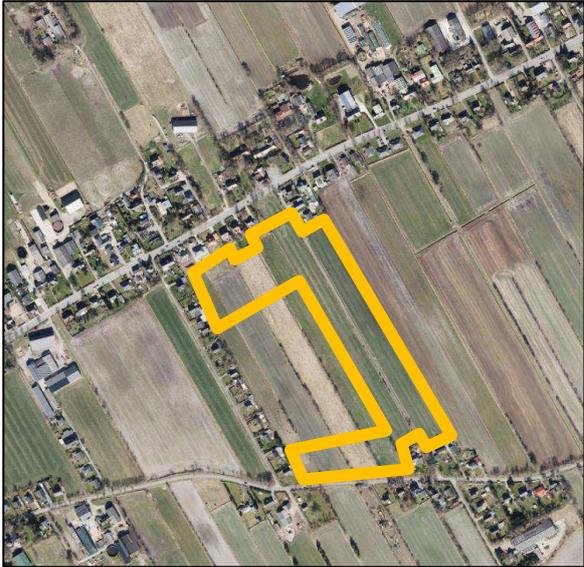
Beispielbewertungen der untersuchten Punkte:

sehr negativ - - über -, 0, + bis sehr positiv + +	negativ - über 0 bis + positiv
<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung im Flächennutzungsplan: <ul style="list-style-type: none"> - - Maßnahmenfläche + + Wohnbaufläche 	<ul style="list-style-type: none"> • derzeitige Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Biotop + Ackerfläche / Brache
<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung im Landschaftsplan: <ul style="list-style-type: none"> - - Biotop/ Maßnahmenfläche + + Siedlungsentwicklungsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung: <ul style="list-style-type: none"> - keine Erschließungsmöglichkeit + Erschließung vollständig vorhanden
<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliche Integration: <ul style="list-style-type: none"> - - keine Anbindung an die bebaute Ortslage + + Lage im Innenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionen: <ul style="list-style-type: none"> - unmittelbar angrenzend an störendes Gewerbe oder aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sowie erheblicher Verkehrslärm + keine Beeinträchtigungen erkennbar
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild: <ul style="list-style-type: none"> - - exponierte, sehr gut einsehbare Lage innerhalb empfindlicher Landschaftsbestandteile + + gering / nicht einsehbare Lage 	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz: <ul style="list-style-type: none"> - Kulturdenkmal oder archäologisches Denkmal auf oder unmittelbar angrenzend an die Fläche + keine Beeinträchtigungen erkennbar
	<ul style="list-style-type: none"> • Topographie: <ul style="list-style-type: none"> - sehr steile Hanglagen + sehr ebenes Gelände

Eine Beschreibung und Bewertung der einzelnen untersuchten Flächen finden sich auf den folgenden Seiten:

Fläche E 1		südlich West-Langenhorn, westlich In de Barga
Lage:		
	südlich der Ortslage West-Langenhorns, nördlich der Straße ‚In de Barga‘ Größe, ca.: 1,45 ha für bis zu 15 Grundstücke	
	Allgemeine Beschreibung: Bei der Fläche E1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die zu drei Seiten an die vorhandene Bebauung anschließt. Sie rundet die angrenzende Bebauung in Richtung Osten ab. Die Erschließung dieser Fläche kann über die Straße ‚In de Barga‘ ausgebaut werden.	
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	○
Darstellung im LP:	-	○
Derzeitige Nutzung:	Acker	+
Erschließung:	Anbindung an ‚In de Barga‘ ausbaubar	○
Städtebauliche Integration:	zu 3 Seiten integriert, rundet die Ortslage ab	++
Immissionen:	im Westen Immissionen durch L 6 möglich	○
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild	durch bestehende Strukturen sehr gut eingebunden	++
Sonstiges:	-	
Bemerkungen: Die Fläche E 1 ist aufgrund der sehr guten Einbindung durch bestehende Strukturen und die bestehende Bebauung sehr gut für die bauliche Entwicklung geeignet. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.		
		Summe: + 7

Fläche E 2		östl. West-Langenhorn, westl. Sönke-Matthiesen-Weg
Lage:		
	östlich der Ortslage West-Langenhorns, westlich des Sönke-Matthiesen-Weges und nördlich des Holmweges Größe, ca.: 5,0 ha für bis zu 50 Grundstücke	
	Allgemeine Beschreibung: Bei der Fläche E2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die zu drei Seiten an die vorhandene Bebauung anschließt. Sie rundet die angrenzende Bebauung in Richtung Süden ab und spiegelt die Siedlungsstruktur Langenhorns wieder. Die Erschließung dieser Fläche kann über den Sönke-Matthiesen-Weg und den Holmweg ausgebaut werden.	
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	-	o
Derzeitige Nutzung:	Acker	+
Erschließung:	Anbindung an Sönke-Matthiesen-Weg und Holmweg ausbaubar	o
Städtebauliche Integration:	zu 3 Seiten integriert; Schaffung von innerörtlichen Freiflächen im Zentrum möglich	+
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch angrenzendes Gewerbe im nordwestlichen Bereich möglich	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild	durch bestehende Strukturen zu drei Seiten eingebunden	+
Sonstiges:	-	
Bemerkungen:		
Die Fläche E 2 ist aufgrund der guten Einbindung durch bestehende Strukturen und die bestehende Bebauung gut für die bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der Größe kann die städtebauliche Entwicklung entsprechend der Bebauung in der Umgebung mit einer innerörtlichen Freifläche hergestellt werden. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt; aufgrund mehrerer Eigentümer wird die Verfügbarkeit der gesamten Fläche in Frage gestellt.		
		Summe: + 4

Fläche E 3		östl. West-Langenhorn, östl. Sönke-Matthiesen-Weg
Lage:		
	<p>östlich der Ortslage West-Langenhorns, zwischen Sönke-Matthiesen-Weg und Friedrich-Paulsen-Weg</p> <p>Größe, ca.: 6,8 ha für bis zu 70 Grundstücke</p>	
	<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E3 handelt es sich um landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzte Flächen, die zu zwei Seiten vollständig sowie im Südosten zu einem kleinen Teil an die vorhandene Bebauung anschließen. Sie erweitert die Ortslage entlang vorhandener Straßen und Bebauung in Richtung Südosten und spiegelt die Siedlungsstruktur Langenhorns wieder.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über den Friedrich-Paulsen-Weg und den Holmweg ausgebaut werden.</p>	
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	-	o
Derzeitige Nutzung:	Acker / Grünland	+
Erschließung:	Anbindung an Friedrich-Paulsen-Weg und Holmweg vorhanden	+
Städtebauliche Integration:	zu 2 Seiten integriert; Schaffung von innerörtlichen Freiflächen möglich	o
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild	gering eingebunden	-
Sonstiges:	-	
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche E 3 ist aufgrund der geringen Einbindung nur bedingt für die bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der Lage entlang vorhandener Gemeindestraßen kann eine ortstypische Bebauung mit großer Freifläche im Inneren realisiert werden. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt; aufgrund mehrerer Eigentümer wird die Verfügbarkeit der gesamten Fläche in Frage gestellt.</p>		
		Summe: + 2

Fläche E 4

Lückenschluss entlang des Holmweges



Größe: 4 Teilbereiche mit insg. ca. 7,8 ha, für bis zu 65 Grundstücke

Allgemeine Beschreibung:

Bei der Fläche E4, bestehend aus vier Teilbereichen, handelt es sich um landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzte Flächen, die die vorhandene Bebauung entlang des Holmweges im Sinne der Bebauung entlang der Dorfstraße als großzügigen Lückenschluss ergänzen.

Sie erweitert die Ortslage nicht, sondern ergänzt die Bebauung entlang vorhandener Straßen und spiegelt die Siedlungsstruktur Langenhorns wieder.

Die Erschließung dieser Fläche ist über den Holmweg vollständig vorhanden.

Übersicht:

Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im LP: -
Derzeitige Nutzung: Acker / Grünland

Bewertung:

o
o
+

Erschließung: über Holmweg vollständig erschlossen

+

Städtebauliche Integration: Schaffung von bandartiger Nachverdichtung durch Lückenschluss, jedoch Vervollständigung der Bebauung zum Straßendorf

o

Immissionen: keine Beeinträchtigungen erkennbar

+

Denkmalschutz: keine Beeinträchtigungen erkennbar

+

Topographie: eben

+

Landschaftsbild teilw. gute, teilw. geringe Einbindung

o

Sonstiges: entlang der Holmweges überwiegend sehr guter Baugrund und rel. hohe Grundwasserabstände

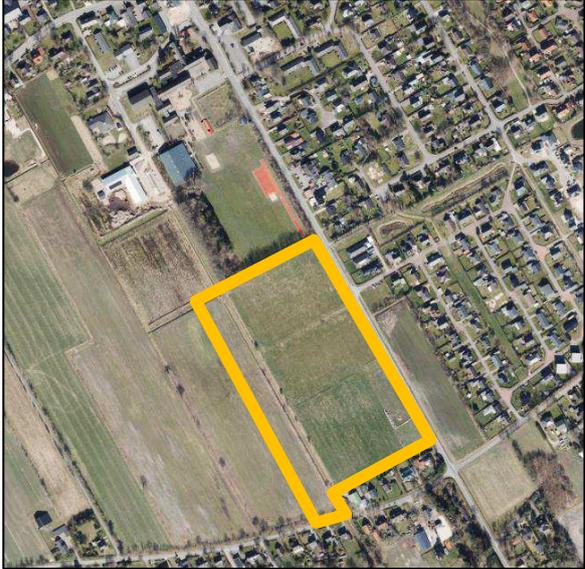
+

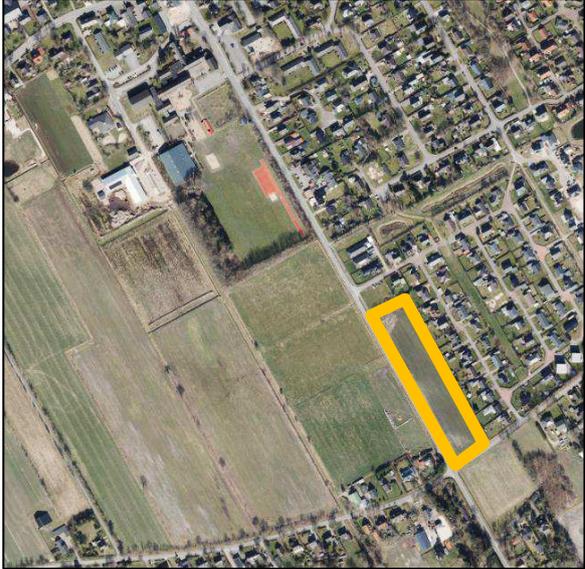
Bemerkungen:

Die vier Teilflächen der Fläche E 4 sind mit dem Ziel der Schaffung ergänzender Strukturen als Lückenschluss entlang vorhandener, überwiegend einseitig bebauter Straßen zur Sicherung und Stärkung des Straßendorfes Langenhorn für die wohnbauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der Einzelflächen eignet sich der Bereich gut für eine abschnittsweise, dem Bedarf angepasste Überplanung. Die Verfügbarkeit der Flächen ist nicht bekannt; aufgrund mehrerer Eigentümer wird die Verfügbarkeit der gesamten Fläche in Frage gestellt.

Summe: + 6

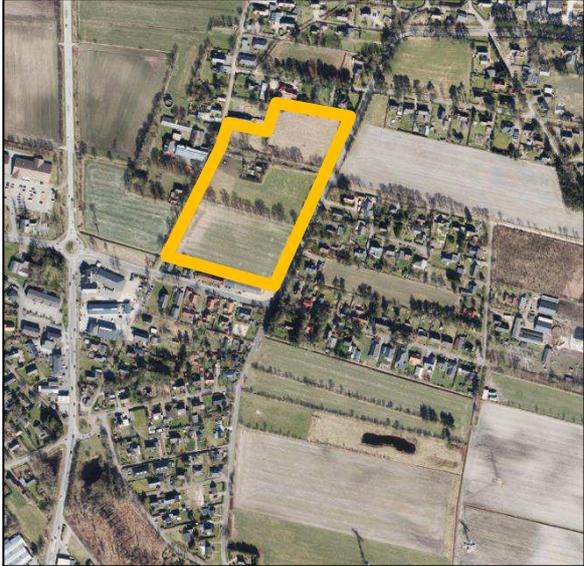
Fläche E 5		Ost-Langenhorn, westlich der Schule
Lage:		
	südwestlich der Ortslage Ost-Langenhorns, zwischen der Schule und dem Weidenweg Größe, ca.: 7,9 ha für bis zu 80 Grundstücke	
	Allgemeine Beschreibung: Bei der Fläche E5 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die zu zwei Seiten vollständig an die vorhandene Bebauung anschließt. Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Süden. Die Erschließung dieser Fläche kann über die Schoolstraat und den Weidenweg ausgebaut werden.	
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Wohnbauentwicklungsfläche	++
Derzeitige Nutzung:	Acker	+
Erschließung:	Anbindung an Schoolstraat und Weidenweg ausbaubar	o
Städtebauliche Integration:	zu 2 Seiten angebunden; aber wenig integriert; Schaffung von innerörtlichen Freiflächen möglich	-
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch angrenzenden Gewerbebetrieb und Schule/Sportplatz möglich	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild	gering eingebunden	-
Sonstiges:	sehr feuchter Baugrund	-
Bemerkungen:		
Die Fläche E 5 ist aufgrund der geringen Einbindung nur bedingt für die bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der Größe empfiehlt sich eine abschnittsweise Bebauung, die vom bestehenden Siedlungsrand aus erfolgen sollte. Die Schaffung einer ortstypischen Bebauung mit großer Freifläche im Inneren ist möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt; aufgrund mehrerer Eigentümer wird die Verfügbarkeit der gesamten Fläche in Frage gestellt.		
		Summe: + 1

Fläche E 6		Ost-Langenhorn, südlich der Schule
Lage: 		<p>südlich der Ortslage Ost-Langenhorns, südlich der Schule</p> <p>Größe, ca.: 7,1 ha für bis zu 70 Grundstücke</p>
Allgemeine Beschreibung: <p>Bei der Fläche E6 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die die Bebauung am Holmweg mit der Bebauung am Redlingsweg und mit der Schule verbindet. Sie schließt die Lücke zwischen Schule und Holmweg.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Schoolstraat, den Holmweg und den Redlingsweg ausgebaut werden und ist hierüber z.T. bereits vorhanden.</p>		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	-	o
Derzeitige Nutzung:	Grünland	+
Erschließung:	Anbindung an Schoolstraat, Redlingsweg und Holmweg ausbaubar und tw. vorhanden	o
Städtebauliche Integration:	zu 3 Seiten angebunden; Schaffung von innerörtlichen Freiflächen möglich	+
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch angrenzenden Sportplatz möglich	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild	gut eingebunden durch bestehende Bebauung	+
Sonstiges:	die Fläche widerspricht den Darstellungen des Ortsentwicklungskonzeptes	-
Bemerkungen: Der Osten der Fläche E6 ist aufgrund der guten Einbindung durch die bestehende Bebauung gut für die bauliche Entwicklung geeignet, sofern die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann. Die Schaffung einer ortstypischen Bebauung mit großer Freifläche im Inneren ist möglich. Eine abschnittsweise Überplanung ist erforderlich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.		
		Summe: + 3

Fläche E 7		Loheide, östlich Redlingsweg														
<p>Lage:</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>südlich der Ortslage Loheide, östlich des Redlingsweges</p> <p>Größe, ca.: 1,50 ha für bis zu 15 Grundstücke</p> </div> </div>																
<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E7 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die zu zwei Seiten vollständig sowie im Südosten zu einem kleinen Teil an die vorhandene Bebauung anschließt. Sie rundet die angrenzende Bebauung in Richtung Osten ab.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über den Redlingsweg bereits vorhanden.</p>																
<p>Übersicht:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Darstellung im FNP:</td> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> </tr> <tr> <td>Darstellung im LP:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Derzeitige Nutzung:</td> <td>Acker</td> </tr> </table>		Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung im LP:	-	Derzeitige Nutzung:	Acker	<p>Bewertung:</p> <p style="text-align: center;">○</p> <p style="text-align: center;">○</p> <p style="text-align: center;">+</p>								
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft															
Darstellung im LP:	-															
Derzeitige Nutzung:	Acker															
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Erschließung:</td> <td>über Redlingsweg voll erschlossen</td> </tr> <tr> <td>Städtebauliche Integration:</td> <td>zu 2 Seiten integriert, rundet die Ortslage ab</td> </tr> <tr> <td>Immissionen:</td> <td>keine Beeinträchtigungen erkennbar</td> </tr> <tr> <td>Denkmalschutz:</td> <td>keine Beeinträchtigungen erkennbar</td> </tr> <tr> <td>Topographie:</td> <td>eben</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsbild</td> <td>gut eingebunden durch bestehende Bebauung</td> </tr> <tr> <td>Sonstiges:</td> <td>-</td> </tr> </table>		Erschließung:	über Redlingsweg voll erschlossen	Städtebauliche Integration:	zu 2 Seiten integriert, rundet die Ortslage ab	Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	Topographie:	eben	Landschaftsbild	gut eingebunden durch bestehende Bebauung	Sonstiges:	-	<p style="text-align: center;">+</p>
Erschließung:	über Redlingsweg voll erschlossen															
Städtebauliche Integration:	zu 2 Seiten integriert, rundet die Ortslage ab															
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar															
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar															
Topographie:	eben															
Landschaftsbild	gut eingebunden durch bestehende Bebauung															
Sonstiges:	-															
<p>Bemerkungen: Die Fläche E 7 ist aufgrund der guten Einbindung durch die bestehende Bebauung gut für die bauliche Entwicklung geeignet.</p> <p>Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Gemeinde Langenhorn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 für diesen Bereich beschlossen.</p>																
		Summe: + 7														

Fläche E 8		Loheide, westlich der Bahn
Lage:		
	<p>Ortslage Loheide, zwischen dem Baugebiet Jöhnkeweg und der Bahnlinie</p> <p>Größe, ca.: 4,41 ha für bis zu 45 Grundstücke</p>	
	<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E8 handelt es sich um landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen, die in weiten Bereichen an die vorhandene Bebauung anschließen.</p> <p>Sie schließt die Lücke zwischen dem baulichen Bestand und der Bahnlinie.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann nur über private Flächen an die Dorfstraße (L13) erfolgen.</p>	
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	im Norden hoher Untersuchungsbedarf in Bezug auf Altablagerungen	-
Derzeitige Nutzung:	Acker	+
Erschließung:	Anbindung an Dorfstraße (L13) nur über private Flächen möglich	-
Städtebauliche Integration:	gut eingebunden	+
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr erwartet	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild	gut eingebunden durch bestehende Bebauung	+
Sonstiges:	-	
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche E8 ist aufgrund der guten Einbindung durch die bestehende Bebauung für die bauliche Entwicklung geeignet; jedoch sind insbesondere im Osten der Fläche Immissionen durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung ist nicht gesichert.</p> <p>Im Norden befinden sich gem. Landschaftsplan Altablagerungen auf der Fläche.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt; aufgrund mehrerer Eigentümer wird die Verfügbarkeit der gesamten Fläche in Frage gestellt.</p>		
		Summe: + 2

Fläche E 9		Loheide, südlich L 13
Lage:		
	<p>Ortslage Loheide, innerhalb der Bebauung</p> <p>Größe, ca.: 2,09 ha für bis zu 20 Grundstücke</p>	
	<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E9 handelt es sich um landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen, die fast vollständig innerhalb der vorhandenen Bebauung liegt. Sie schließt eine großflächige Lücke innerhalb des baulichen Bestandes.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Straße Süderende ausgebaut werden und ist hierüber z.T. bereits vorhanden.</p>	
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft; im Osten Gemischte Bauflächen	o
Darstellung im LP:	-	o
Derzeitige Nutzung:	Acker	+
Erschließung:	Anbindung an Süderende ausbaubar und tw. vorhanden	o
Städtebauliche Integration:	fast vollständig integriert	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb erwartet	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild	gut eingebunden durch bestehende Bebauung	+
Sonstiges:	Die Lücke innerhalb der Bebauung ist z.T. auf eine historische Wegeführung bedingt, die die Gemeinde auch langfristig an dieser Stelle erhalten möchte.	-
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche E9 ist aufgrund der guten Einbindung durch die bestehende Bebauung gut für die bauliche Entwicklung geeignet; jedoch sind Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb nicht auszuschließen. Weiterhin ist die Gemeinde bestrebt, die durch eine historische Wegeführung entstandene Lücke dauerhaft zu erhalten. Eine abschnittsweise Überplanung wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt; aufgrund mehrerer Eigentümer wird die Verfügbarkeit der gesamten Fläche in Frage gestellt.</p>		
		Summe: + 4

Fläche E 10		Mönkebüll, zw. Mönkebüller Str. und Drift
Lage: 		Zentrum der Ortslage Mönkebüll, östlich der Straße ‚Drift‘, beidseits des Clausensweges und westlich der Mönkebüller Straße Größe, ca.: 4,25 ha für bis zu 45 Grundstücke
Allgemeine Beschreibung: Bei der Fläche E10 handelt es sich um landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen, die fast vollständig an die vorhandene Bebauung anschließen. Sie schließt eine Lücke im zentralen baulichen Bestand des Ortsteiles. Die Erschließung dieser Fläche kann über die Mönkebüller Straße, den Clausensweg und die Straße Drift ausgebaut werden und ist hierüber z.T. bereits vorhanden.		
Übersicht: Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft Darstellung im LP: - Derzeitige Nutzung: Acker		Bewertung: o o +
Erschließung: Anbindung an Mönkebüller Straße, den Clausensweg und die Straße Drift ausbaubar und z.T. bereits vorhanden Städtebauliche Integration: fast vollständig integriert Immissionen: keine Beeinträchtigungen erkennbar Denkmalschutz: keine Beeinträchtigungen erkennbar Topographie: eben Landschaftsbild sehr gut eingebunden durch bestehende Bebauung Sonstiges: Anbaufreihaltezone an der L13 schränkt die Bebauungsmöglichkeiten ein		o ++ + + + ++ -
Bemerkungen: Die Fläche E10 ist aufgrund der guten Einbindung durch bestehende Strukturen sehr gut für die bauliche Entwicklung geeignet. Nach Aufgabe des angrenzenden Schweinemastbetriebes sind die früher bekannten Beeinträchtigungen in Bezug auf den Immissionsschutz aufgehoben. Eine abschnittsweise Überplanung wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt; aufgrund mehrerer Eigentümer wird die Verfügbarkeit der gesamten Fläche in Frage gestellt.		
		Summe: + 7

Fläche E 11		Mönkebüll, zw. Clausensweg und Tannenweg
Lage:		
	<p>Zentrum der Ortslage Mönkebüll, nördlich des Baugebietes am Clausensweg und südlich der Bebauung am Tannenweg</p> <p>Größe, ca.: 1,74 ha für bis zu 20 Grundstücke</p>	
	<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E11 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die im Norden an die vorhandene Bebauung und im Süden an das Plangebiet des Baugebietes am Clausensweges (B-Plan 23) anschließt. Sie schließt eine Lücke im zentralen baulichen Bestand des Ortsteiles.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Mönkebüller Straße ausgebaut werden.</p>	
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Wohnbauentwicklungsfläche	++
Derzeitige Nutzung:	Acker	+
Erschließung:	Anbindung an Mönkebüller Straße schwierig	-
Städtebauliche Integration:	nach Abschluss der südlich angrenzenden Bebauung vollständig integriert	++
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild	sehr gut eingebunden durch bestehende Bebauung	++
Sonstiges:	Anbaufreihaltezone an der L13 schränkt die Bebauungsmöglichkeiten leicht ein	-
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche E11 ist aufgrund der guten Einbindung durch die bestehende Bebauung gut für die bauliche Entwicklung geeignet; die Erschließung gestaltet sich jedoch aufgrund des schmalen Zuschnittes der Fläche schwierig.</p> <p>Die Fläche steht aktuell nicht zur Verfügung.</p>		
		Summe: + 9

Fläche E 12		Mönkebüll, südl. des Gewerbegebietes
Lage:		
	<p>im Osten der Ortslage Mönkebüll, östlich des Tannenweges, südlich der Mönkebüller Straße</p> <p>Größe, ca.: 3,07 ha für bis zu 30 Grundstücke</p>	
	Allgemeine Beschreibung:	
<p>Bei der Fläche E12 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker und landwirtschaftliches Grünland genutzte Fläche, die östlich an die Ortslage Mönkebüll anschließt. Sie erweitert die Ortslage abrundend in Richtung Osten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Mönkebüller Straße ausgebaut werden.</p>		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	-	o
Derzeitige Nutzung:	Acker / landwirtschaftliches Grünland	+
Erschließung:	Anbindung an Mönkebüller Straße und örtlichen Feldweg ausbaubar	o
Städtebauliche Integration:	zu zwei Seiten eingebunden, aber wenig integriert	-
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch nördlich angrenzendes Gewerbegebiet erwartet	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild	teilweise eingebunden durch bestehende Strukturen	o
Sonstiges:	Anbaufreihaltezone an der L13 schränkt die Bebauungsmöglichkeiten leicht ein	-
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche E 12 ist insbesondere aufgrund der erwarteten und tw. bekannten Immissionen durch das angrenzende Gewerbegebiet nur eingeschränkt für die wohnbauliche Entwicklung geeignet; ggf. kann eine Ausweisung für ein Mischgebiet geprüft werden.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>		
		Summe: +/- 0

4.1 Übersicht der Flächenbewertungen

Fläche	F-Plan	L-Plan	Nutzung	Erschließung	Städtebauliche Integration	Immissionen	Denkmalschutz	Topographie	Landschaftsbild	Sonstiges	Summe
E1	o	o	+	o	++	o	+	+	++	/	+ 7
E2	o	o	+	o	+	-	+	+	+	/	+ 4
E3	o	o	+	+	o	+	+	+	-	/	+ 4
E4	o	o	+	+	o	+	+	+	o	+	+ 6
E5	o	++	+	o	-	-	+	+	-	-	+ 1
E6	o	o	+	o	+	-	+	+	+	-	+ 3
E7	o	o	+	+	+	+	+	+	+	/	+ 7
E8	o	-	+	-	+	-	+	+	+	/	+ 2
E9	o	o	+	o	++	-	+	+	+	-	+ 4
E10	o	o	+	o	++	-	+	+	++	-	+ 7
E11	o	++	+	-	++	+	+	+	++	-	+ 8
E12	o	o	+	o	-	-	+	+	o	-	+/- 0

*Punktebewertung: ++ = +2 | + = +1 | o = 0 | - = -1 | -- = -2

Fasst man die Potenzialflächen zusammen, ergibt sich folgendes Bild:

Bewertung der Potenzialflächen	Anzahl der Potentialflächen	Farbskala
gute Eignung	4	≥ +7
gute bis mittlere Eignung	1	+5 / +6
mittlere Eignung	3	+4
mittlere bis geringe Eignung	2	+2 / +3
gering geeignet bzw. nicht geeignet	2	≤ +1
Gesamt	12	

Zusammenfassung der Ergebnistabelle

4.2 Zusammenfassung der untersuchten Flächen im Außenbereich

In der Gemeinde Langenhorn wurden neben den unter Kap. 3 betrachteten Potenzialflächen in den Innenbereichen weitere zwölf Flächen für eine potenzielle Siedlungserweiterung in den an die Siedlungsbereiche angrenzenden Außenbereichen untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Augenscheinlich sind die Flächen E1, E7, E10 und E11 aus städtebaulicher Sicht besonders gut für die zukünftige Siedlungsentwicklung geeignet. Die Vorteile und Nachteile sowie evtl. Hinderungsgründe, die gegen eine Bebauung der einzelnen Flächen sprechen, wurden ausführlich dargelegt und dienen als Grundlage für die gemeindliche Abwägung.

5 Ergebnisse Siedlungsentwicklung

Im Zuge der weiteren Überlegungen gilt es, die Bedarfe der Gemeinde darzustellen und diese mit der Eignung der Flächen abzugleichen. So kann beispielsweise eine Fläche für verdichteten, ebenerdigen, seniorengerechten oder kleinteiligen Wohnraum an anderer Stelle besser geeignet sein als das klassische Neubaugebiet mit Einzelhäusern für junge Familien.

Die untersuchten Flächen können bei der späteren Überplanung auch nur zu Teilen überplant, geteilt oder zusammengefasst werden, sofern dies durch den tatsächlichen Bedarf erforderlich wird.

In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass geeignete Flächen teilweise derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt es zu beachten, dass gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2021) und BauGB diejenigen Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung im Innenbereich dienen, einer Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen sind.

Vor der Überplanung weiterer Flächen im Außenbereich sollten demnach insbesondere die Flächen 1, 3, 24, 28 und 30 (vgl. Kap. 3.1) auf ihre Realisierbarkeit näher untersucht werden. An dieser Stelle sei jedoch noch einmal auf die Besonderheit Langenhorns als Straßendorf hingewiesen (vgl. Kap. 1), sodass die Bewertung einzelner Flächen bei zukünftigen Planungen ggf. zugunsten der Erhaltung der innerörtlichen Freiflächen anders gewichtet werden kann.

Die Gemeinde Langenhorn hat im Dezember 2020 ein Ortsentwicklungskonzept beschlossen. Die Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes sind bei der Beratung über weitere Bauflächen zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die genannten Maßnahmen und Ziele weiter zu verfolgen: *„Die Gemeinde benötigt ein „Leitbild Wohnungs- und Siedlungsbau“ mit den Überschriften: attraktiv weiterentwickeln, dialogbereit sein, nachhaltig sein, vorhandene Qualitäten erkennen. Das sollte mit externer Hilfe erstellt werden. Zu den Entscheidungen, die beschrieben werden, gehören soziale, kulturelle, wirtschaftliche und ortsbildprägende Parameter. Vier Ortsteile sollten für sich betrachtet werden. Vorhandene Qualitäten müssen geschützt werden. Wenn sich dafür Partner finden lassen, sollten einzelne gerne Projekte ‚angeschoben‘ werden. Insbesondere müssen dabei Ansprüche der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden.“*

Der landesplanerische Wohnbauentwicklungsrahmen gemäß Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP 2021 ist im Falle der Gemeinde Langenhorn aufgrund der Zuweisung einer ergänzenden, überörtlichen

Versorgungsfunktion im ländlichen Raum nur als Orientierungswert heranzuziehen; Langenhorn ist jedoch nicht an diesen gebunden.

Dieser Orientierungswert liegt für die Gemeinde Langenhorn bei ca. 127 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036.

Zukünftige Baugebiete sollten in unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Nutzer entsprechend der vorliegenden Ergebnisse gegeneinander abgewogen werden. Die gleichzeitige Aufstellung von zwei Bauleitplanverfahren an unterschiedlichen Stellen im Gemeindegebiet kann hierbei sinnvoll sein, wenn die angesprochenen Nutzer nicht in Konkurrenz stehen, so dass die Baugebiete sich gegenseitig ergänzen.

Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass ländliche Zentralorte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicherstellen sollen. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (LEP 2021, Ziff. 3.1.4).

Weiterhin gilt gem. Ziffer 3.6 des Landesentwicklungsplanes 2021, dass in allen Teilräumen des Landes eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden soll. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen, den Stadt- und Umlandbereichen und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung.

Aufgestellt:

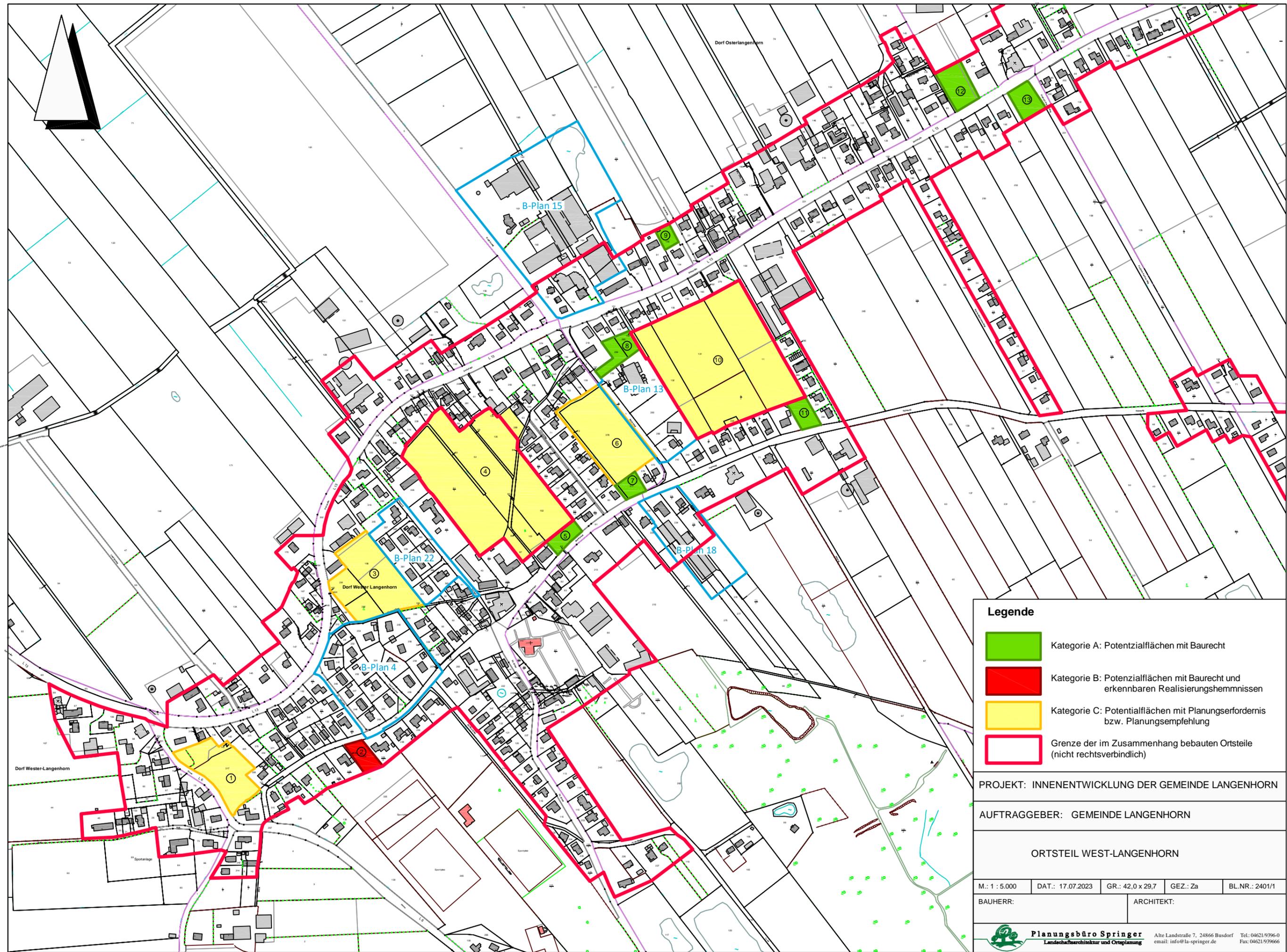
Busdorf, den 10.10.2023

Planungsbüro Springer/

Landschaftsarchitektur & Ortsplanung

Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf

* Quelle der verwendeten Luftbilder: <https://danord.gdi-sh.de/>



Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungerfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nicht rechtsverbindlich)

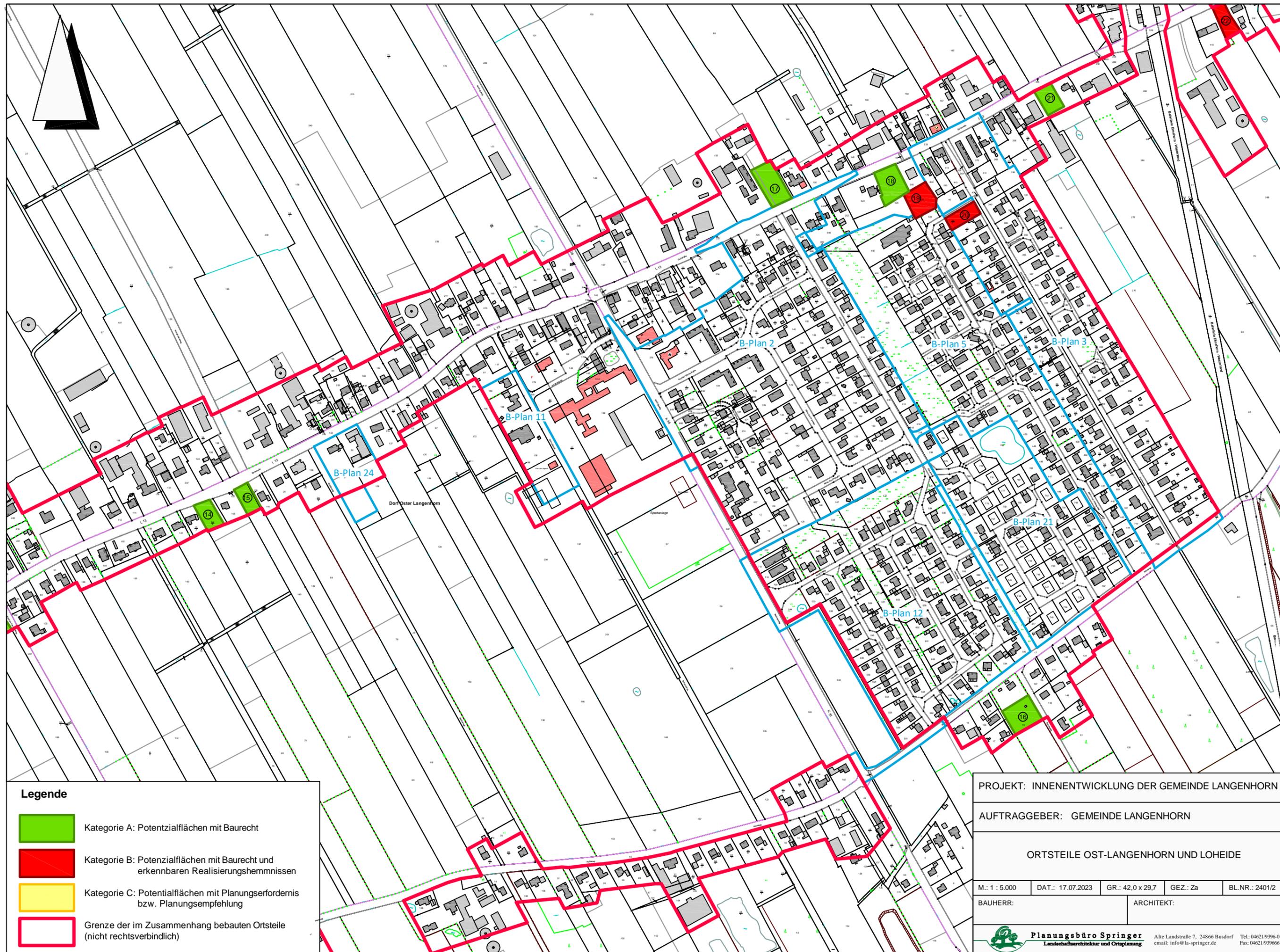
PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE LANGENHORN

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE LANGENHORN

ORTSTEIL WEST-LANGENHORN

M.: 1 : 5.000	DAT.: 17.07.2023	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: Za
BAUHERR:		ARCHITEKT:	

Planungsbüro Springer
 Landschaftsarchitektur und Ortsplanung
 Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
 email: info@la-springer.de Tel.: 04621/9396-0 Fax: 04621/939666



Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungerfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nicht rechtsverbindlich)

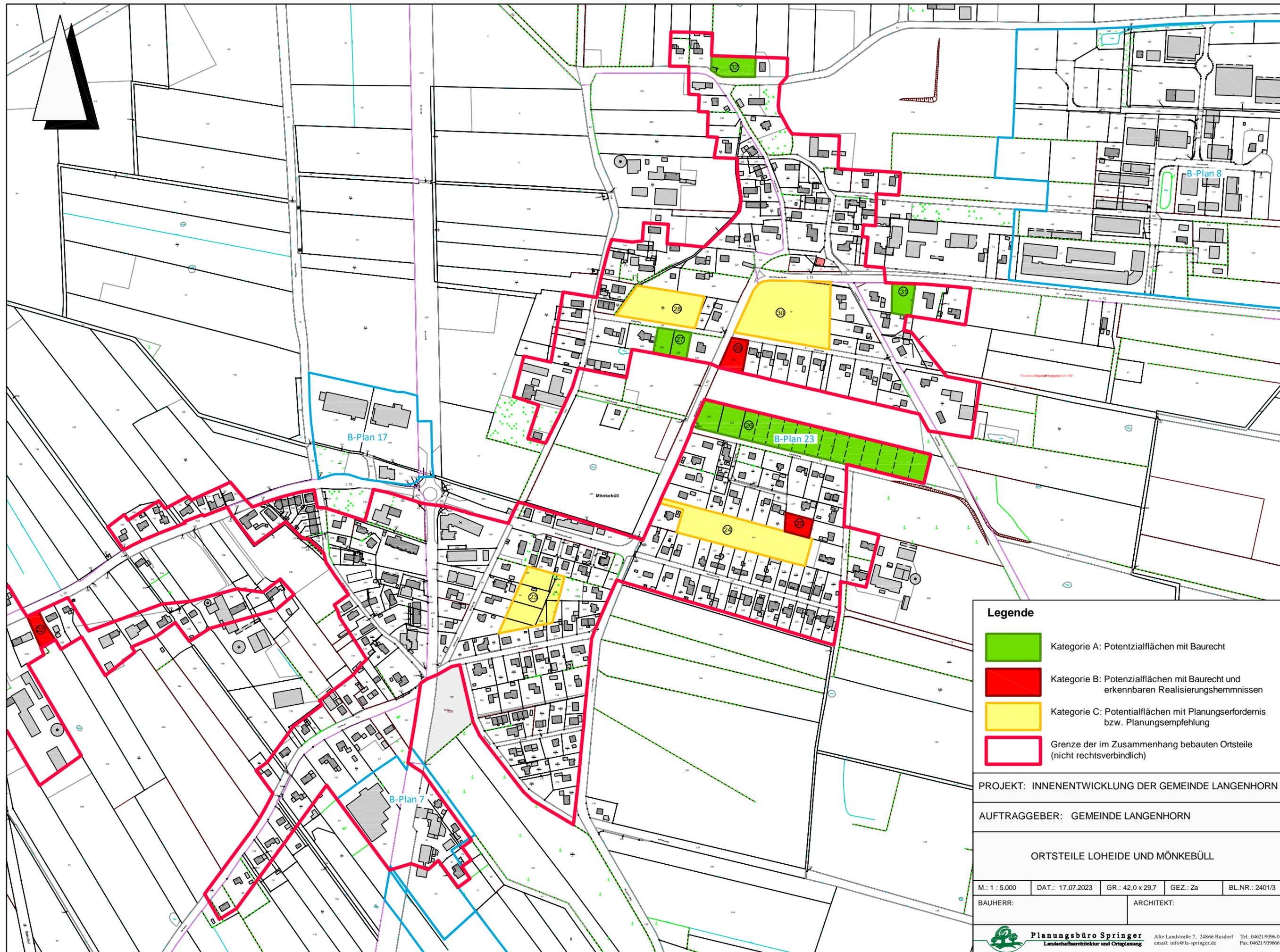
PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE LANGENHORN

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE LANGENHORN

ORTSTEILE OST-LANGENHORN UND LOHEIDE

M.: 1 : 5.000	DAT.: 17.07.2023	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: Za	BL.NR.: 2401/2
---------------	------------------	------------------	----------	----------------

BAUHERR:	ARCHITEKT:
----------	------------



Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungerfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nicht rechtsverbindlich)

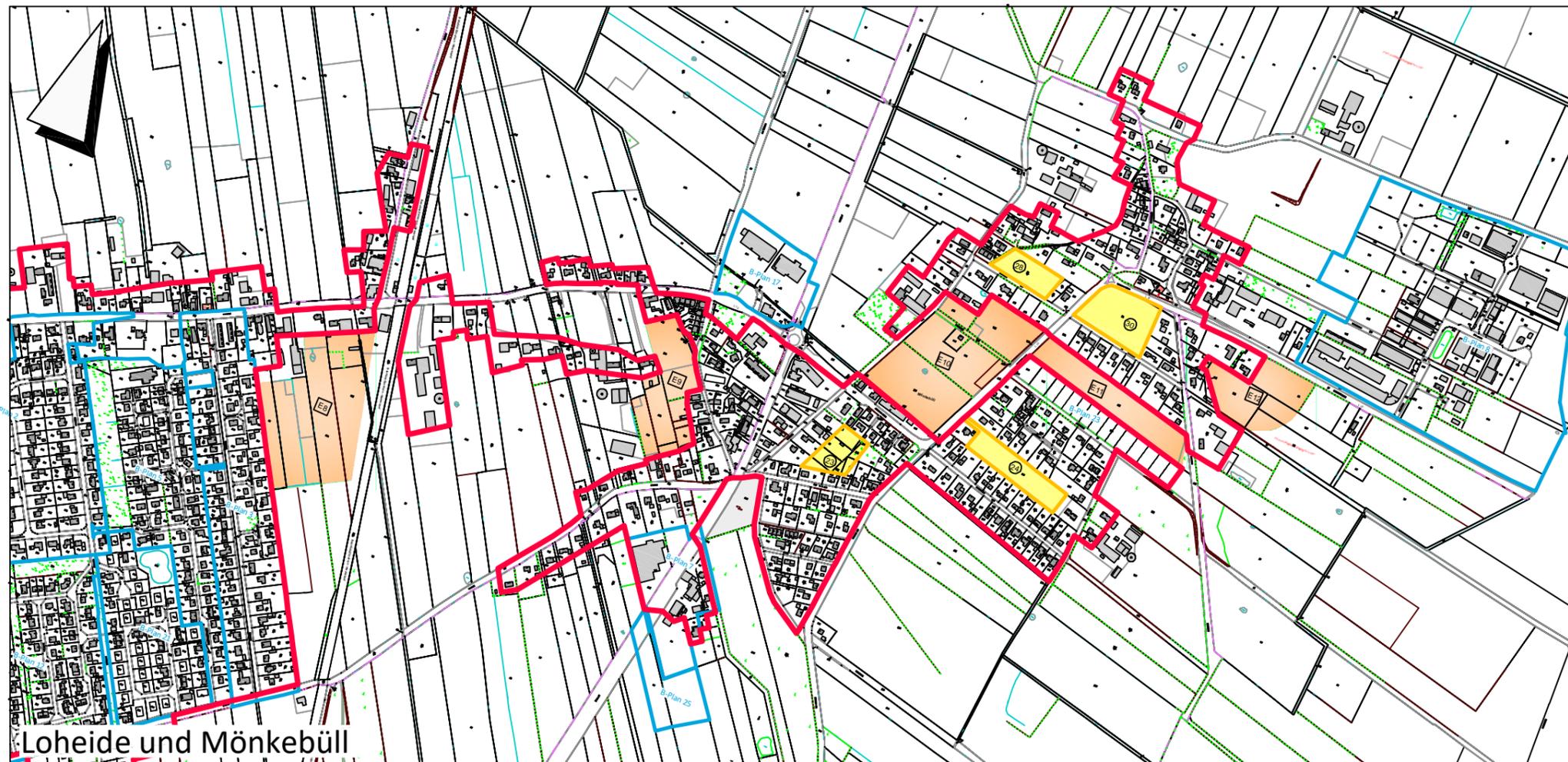
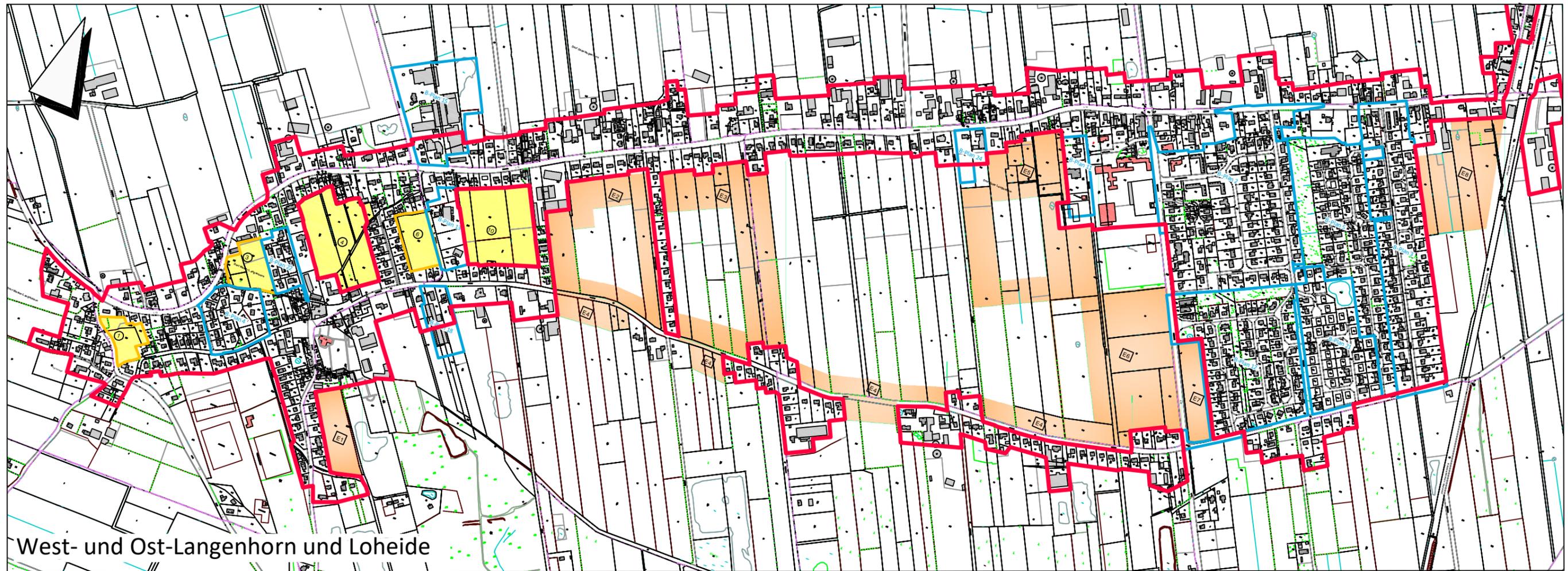
PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE LANGENHORN

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE LANGENHORN

ORTSTEILE LOHEIDE UND MÖNKEBÜLL

M.: 1 : 5.000	DAT.: 17.07.2023	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: Za
BAUHERR:		ARCHITEKT:	

Planungsbüro Springer
 Landschaftsarchitektur und Ortsplanung
 Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
 email: info@la-springer.de
 Tel.: 04621/9396-0
 Fax: 04621/939666



Legende

- Potenzielle Entwicklungsfläche im Innenbereich
Planverfahren nach § 13a BauGB
(Voreinschätzung)
- Potenzielle Entwicklungsfläche im Außenbereich
normales Planverfahren mit F-Plan-Änderung
- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
(nicht rechtsverbindlich)

PROJEKT: SIEDLUNGSENTWICKLUNG
DER GEMEINDE LANGENHORN

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE LANGENHORN

ENTWICKLUNG - GESAMTGEMEINDE

M.: 1 : 10.000	DAT.: 19.09.2023	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: Za	BL.NR.: 2401/4
----------------	------------------	------------------	----------	----------------

BAUHERR:	ARCHITEKT:
----------	------------



Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/9396-0
email: info@la-springer.de
Fax: 04621/939666