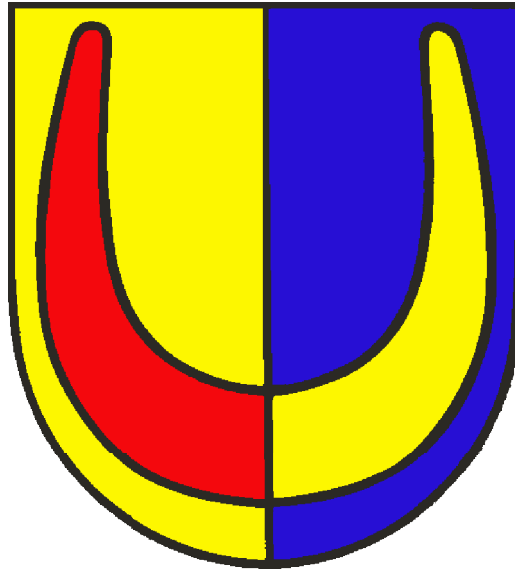


STAND: OKTOBER 2017



**UNTERSUCHUNG ZUR ERMITTLUNG VON
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALEN
IN DER GEMEINDE LANGENHORN,
KREIS NORDFREISLAND**

ENTWURF

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Langenhorn

1. Vorbemerkungen

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

2. Festlegung der zu erfassenden Flächen

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.

- 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.

3. 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 Strukturen 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 zulassen.

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

4. 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 bauplanungsrechtlichen 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).

5. Ergebnisse

Die Untersuchungen brachten für die Ortsteile der Gemeinde Langenhorn unterschiedliche Ergebnisse:

In der Ortslage **West-Langenhorn** ergeben sich zusammengefasst folgende Flächen:

Typ A	9 Bereiche für 16 Grundstücke
Typ B	1 Bereiche für 1 Grundstück
Typ C	3 Bereiche für 36 Grundstücke

In der Ortslage **Ost-Langenhorn** ergeben sich zusammengefasst folgende Flächen:

Typ A	7 Bereiche für 10 Grundstücke
Typ B	0 Bereiche für 0 Grundstücke
Typ C	0 Bereiche für 0 Grundstücke

In der Ortslage **Loheide/Mönkebüll** ergeben sich zusammengefasst folgende Flächen:

Typ A	8 Bereiche für 16 Grundstücke
Typ B	2 Bereiche für 2 Grundstücke
Typ C	4 Bereiche für 45 Grundstücke

Zusammengefasst für die **Gemeinde Langenhorn**:

Typ A	24 Bereiche für 42 Grundstücke
Typ B	3 Bereiche für 3 Grundstücke
Typ C	7 Bereiche für 81 Grundstücke

Die o.g. Flächen stehen ausnahmslos in Privatbesitz, so dass deren Verfügbarkeit nicht absehbar war. Um die konkret verfügbaren Flächen zu ermitteln, hat die Gemeinde Langenhorn alle Grundstückseigentümer der Flächen der Kategorie A nach deren jeweiligen Bauabsichten befragt. Demzufolge sollen von den 24 Bereichen der Kategorie A in den kommenden 5 bis 10 Jahren insgesamt 10 Bereiche bebaut werden. Für die übrigen 14 Bereiche wird keine Bebauung oder Veräußerung angestrebt.

Die Gemeinde Langenhorn geht demnach davon aus, dass sich in den nächsten 8 Jahren ein Neubau von ca. 16 Wohneinheiten in den Innenbereichen der Ortslagen realisieren lässt. Dies entspricht etwa 66 % der Potenzialflächen der Kategorie A.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Langenhorn

Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Langenhorn bis zum Jahr 2025 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 01.01.2010	1.412 WE
wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 2010 bis 2025 (10 %)	141 WE
Baufertigstellungen 2010 - 2016	131 WE
<u>abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich</u>	<u>16 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2025	0 WE

Der landesplanerische Siedlungsrahmen gemäß Ziffer 2.52 Abs. 4 LEP 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.

Im Rahmen zukünftiger Bauleitplanverfahren sollten allerdings jeweils die tatsächlich vorhandenen Bedarfe an Baugrundstücken ermittelt und von einer deutlichen Überschreitung dieser konkreten Bedarfe Abstand genommen werden, um im Hinblick auf die zu erwartende demographische Entwicklung zukünftige Leerstände zu vermeiden.

Aufgestellt:
Busdorf, den 10.10.2017

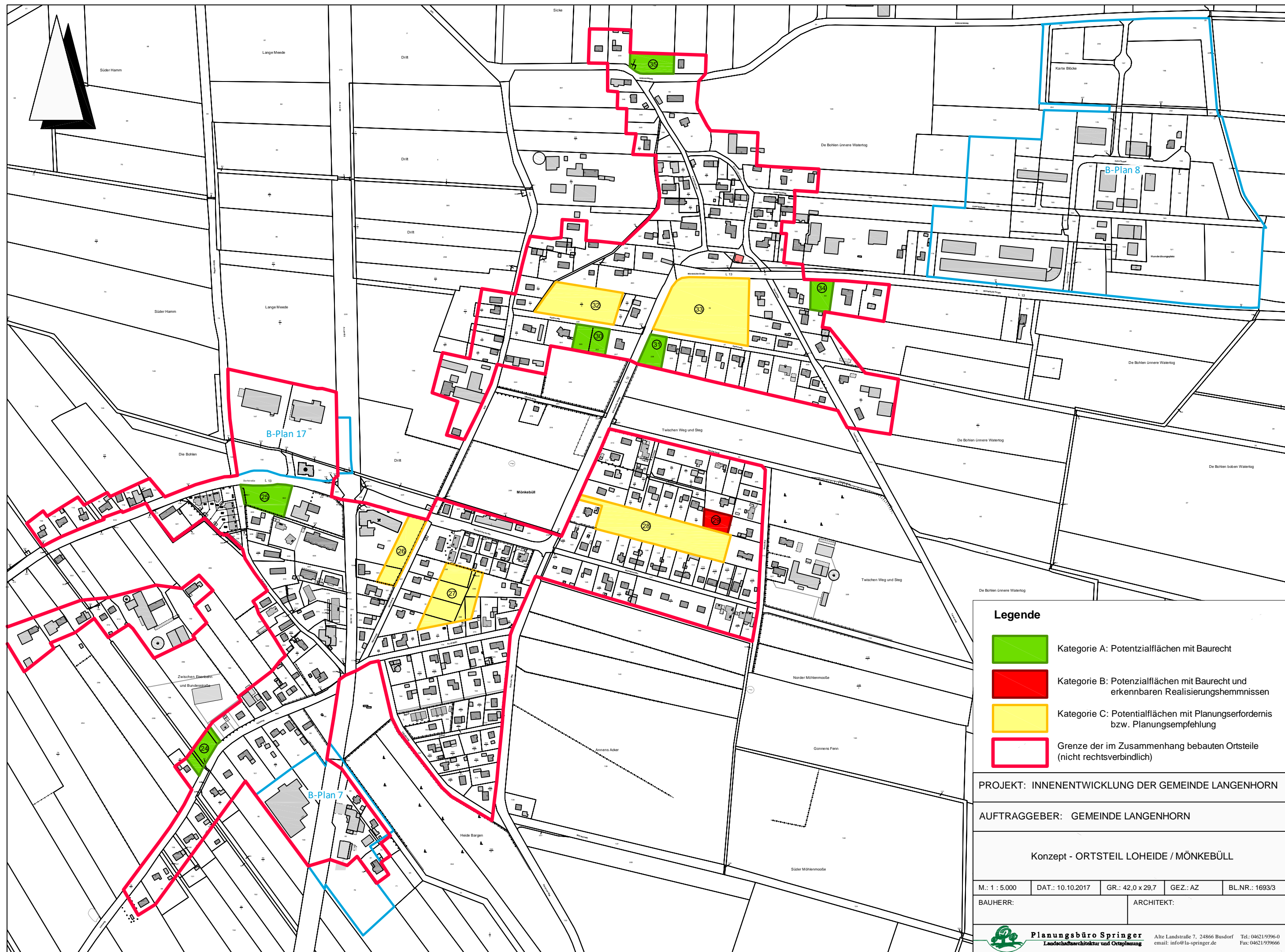
Planungsbüro Springer/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0 Fax: 04621/93 96 66



Legende

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

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE LANGENHORN				
AUFTRAGGEBER: GEMEINDE LANGENHORN				
KONZEPT - ORTSTEIL OST-LANGENHORN				
M.: 1 : 5.000	DAT.: 10.10.2017	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: AZ	BL.NR.: 1693/2
BAUHERR:		ARCHITEKT:		
		Planungsbüro Springer Landschaftsarchitektur und Ortsplanung Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf email: info@la-springer.de Tel.: 04621/9396-0 Fax: 04621/93966		



Legende

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

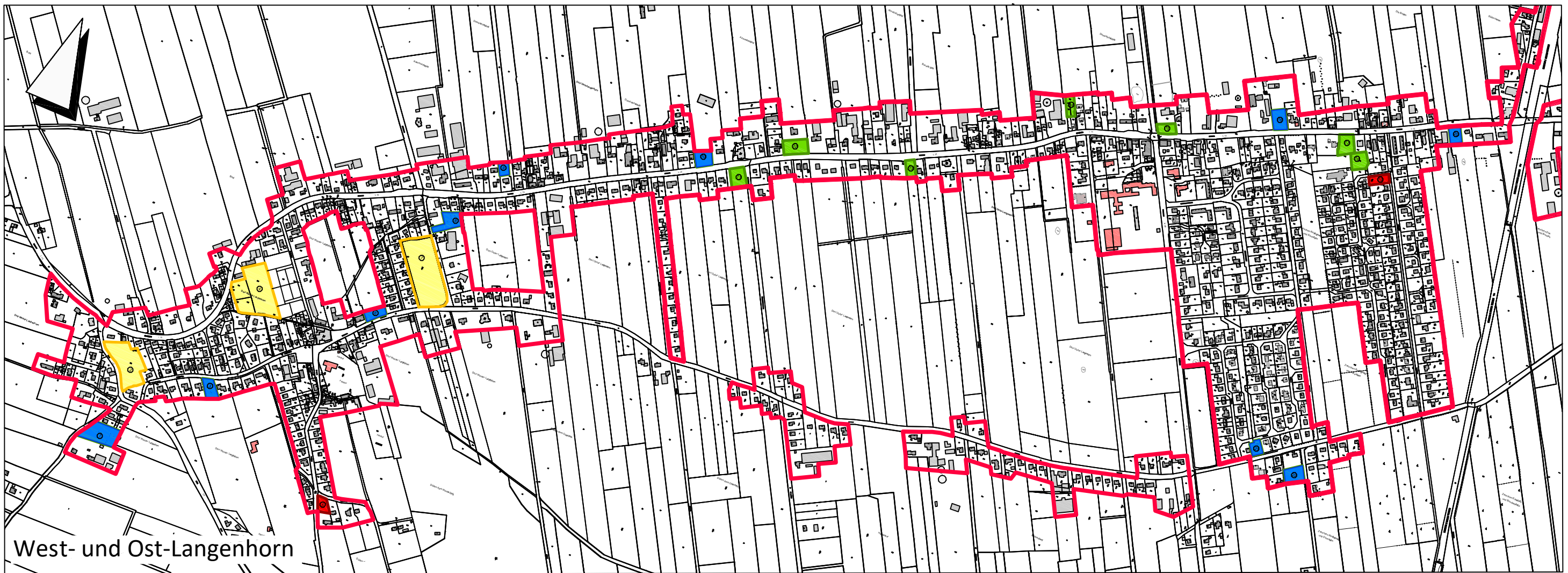
PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE LANGENHORN

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE LANGENHORN

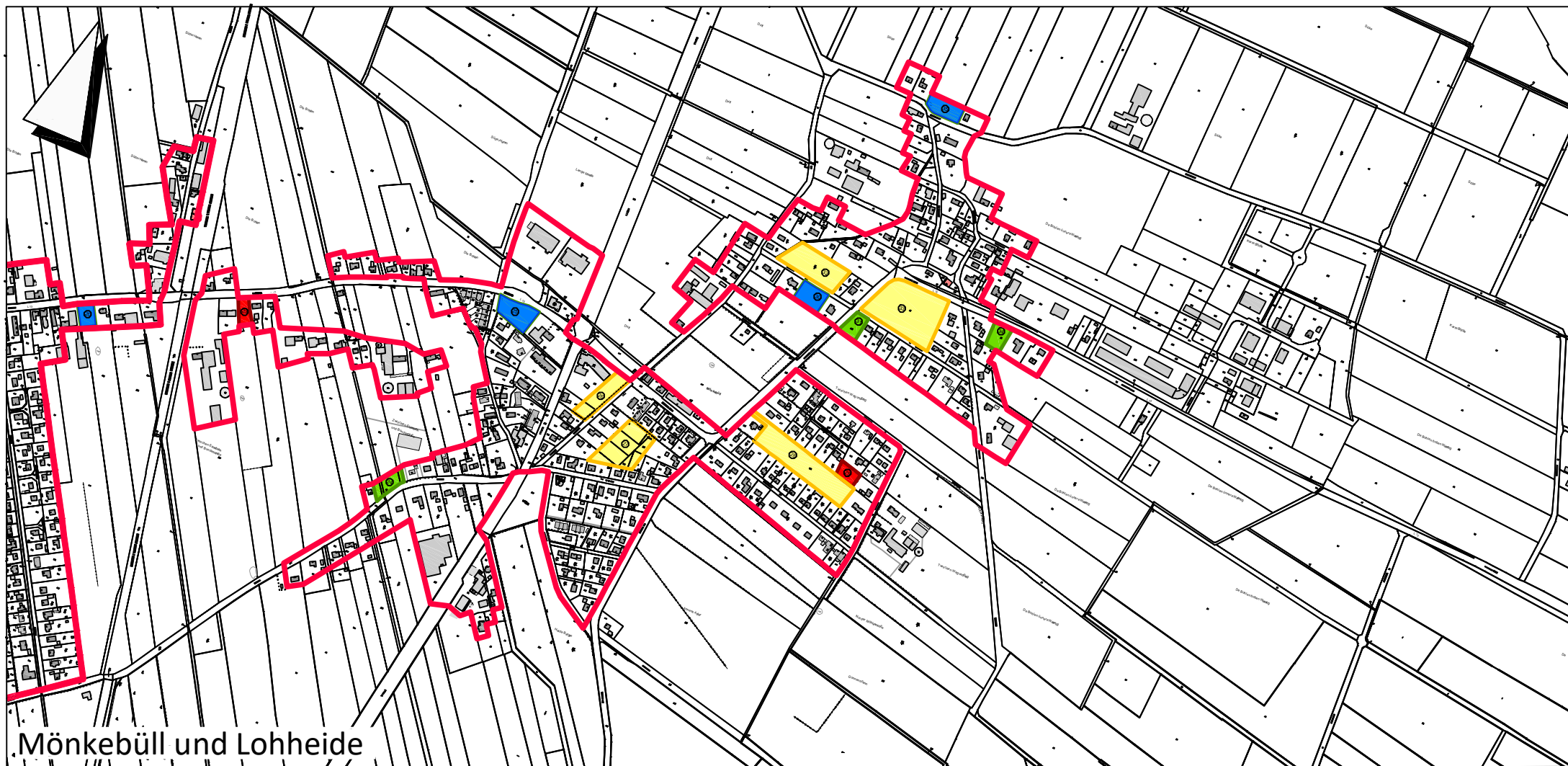
Konzept - ORTSTEIL LOHEIDE / MÖNKEBÜLL

M.: 1 : 5.000	DAT.: 10.10.2017	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: AZ
BAUHERR:		ARCHITEKT:	

Planungsbüro Springer
 Landschaftsarchitektur und Ortsplanung
 Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
 email: info@la-springer.de
 Tel.: 04621/9396-0
 Fax: 04621/93966



West- und Ost-Langenhorn



Mönkebüll und Lohheide

Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungerfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Kategorie D: Potenzialflächen mit Baurecht, für die bis 2025 keine Bebauung geplant ist
- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nicht rechtsverbindlich)

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE LANGENHORN

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE LANGENHORN

Konzept - GESAMTGEMEINDE ÜBERSICHT

M.: 1 : 10.000	DAT.: 10.10.2017	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: AZ	BL.NR.: 1693/4
----------------	------------------	------------------	----------	----------------

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



Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

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