

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27

DER GEMEINDE LANGENHORN

'REDLINGSWEG'

2. ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRAÙE 7, 24866 BUSDORF

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL 1 BEGRÜNDUNG	1
1 AUSGANGSSITUATION	1
1.1 Lage des Plangebietes.....	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens	2
1.4 Rechtliche Bindungen	2
1.4.1 Landesentwicklungsplan 2021	2
1.4.2 Regionalplan 2002	2
1.4.3 Landschaftsrahmenplan 2020	3
1.4.4 Flächennutzungsplan	3
1.4.5 Landschaftsplanung	3
1.4.6 Schutzverordnungen	3
1.4.7 Abstimmung mit dem zentralen Ort	4
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2.1 Allgemeine Ziele der Planung.....	4
2.2 Standortalternativen	6
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4 Baugestalterische Festsetzungen	10
3.5 Verkehrliche Erschließung	11
3.5.1 Straßenverkehrsflächen	11
3.5.2 Stellplätze	12
3.5.3 Anbauverbot an Kreisstraßen.....	12
3.5.4 Bewegungsflächen für die Feuerwehr	13
3.6 Ver- und Entsorgung	13
3.6.1 Wasserversorgung.....	13
3.6.2 Abwasserbeseitigung	13
3.6.3 Regenwasser	13
3.6.4 Elektrische Energie	15
3.6.5 Telekommunikation	15
3.6.6 Abfallbeseitigung.....	15
3.6.7 Brandschutz	15
3.7 Immissionsschutz.....	16

3.8	Umweltbericht	17
3.9	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	18
3.10	Hinweise	20
4	FLÄCHENVERTEILUNG	21
TEIL 2	UMWELTBERICHT	22
1	Einleitung.....	22
1.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	22
1.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	23
1.3	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen.....	24
1.3.1	Fachgesetze	24
1.3.2	Fachplanungen	26
1.3.3	Schutzverordnungen	27
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose.....	28
2.1.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit	29
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	30
2.1.3	Schutzgut Fläche	35
2.1.4	Schutzgut Boden.....	36
2.1.5	Schutzgut Wasser	38
2.1.6	Schutzgut Klima/ Luft	40
2.1.7	Schutzgut Landschaft.....	41
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	43
2.1.9	Wechselwirkungen	43
2.2	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	44
2.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	45
2.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.....	45
2.5	Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	45
2.6	Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang	45
2.7	Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	45
2.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	45
3	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	46
3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	46

3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	47
3.3	Grünordnerische Festsetzungen	48
3.4	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme	49
4	PLANUNGSALTERNATIVEN.....	50
4.1	Standortalternativen	50
4.2	Planungsalternativen.....	51
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	51
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	51
5.2	Maßnahmen zur Überwachung	51
5.3	Zusammenfassung.....	52
6	LITERATUR- UND QUELLENANGABEN	54
7	ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM 1. ENTWURF	57

Anlagen:

- Entwässerungskonzept, Ingenieurgesellschaft Nord aus Schleswig vom 24.11.2023
- Schallimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Redlingsweg“ der Gemeinde Langenhorn, Dörries Schalltechnische Beratung GmbH aus Gettorf vom 06.12.2022 (Entwurf)
- Karten zur Zuordnung der Ausgleichfläche M. 1:2.000, Stand: Januar 2024

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 27 "Redlingsweg"** der **Gemeinde Langenhorn, Kreis Nordfriesland**
für ein **Gebiet östlich des Redlingsweges, nördlich des Holmweges und südlich des Hooger Weges**

Die gegenüber dem 1. Entwurf geänderten Textstellen sind durch einen schwarzen Balken am Textrand und eine gelbe Markierung kenntlich gemacht.

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Ost-Langenhorn, östlich des Redlingsweges, nördlich des Holmweges und südlich des Hooger Weges in südwestlicher Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen des B-Planes Nr. 12. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 543 der Flur 28, Gemarkung Langenhorn.

Der ca. 1,30 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Grünfläche mit Rückhaltebecken am Hooger Weg,
- im Osten durch bebaute Grundstücke am Olandweg,
- im Süden durch den Holmweg und
- im Westen durch den Redlingsweg (Kreisstraße 38).

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. An den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches Knicks, die den Bestimmungen des § 30 Abs. 1 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG unterliegen. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 per Anpflanzgebot festgesetzt.



Das Gelände im Plangebiet ist sehr eben mit Höhen zwischen 5 und 6 m über NHN.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeinde Langenhorn hat am 27.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 gem. § 13b BauGB beschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass der § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) weist in diesem Zuge darauf hin, dass nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren nicht weitergeführt werden, jedoch in reguläre Planverfahren überführt werden dürfen.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.08.2023 wurde das Verfahren in ein Regelverfahren überführt.

1.4 Rechtliche Bindungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan 2021

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP-Fortschreibung 2021) befindet sich die Gemeinde Langenhorn innerhalb eines Entwicklungsbereiches für Tourismus und Erholung sowie entlang einer Landesentwicklungsachse.

1.4.2 Regionalplan 2002

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) weist der Gemeinde Langenhorn den Status einer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion zu. Diese Versorgungsfunktion bezieht sich auch und insbesondere auf die Deckung des Wohnbedarfes.

Aufgrund der auf Ebene des Regionalplanes zugewiesenen überörtlichen Versorgungsfunktion ist die Gemeinde Langenhorn auch nicht unmittelbar an den für ländliche Gemeinden ohne besondere Funktion geltenden 10%-Entwicklungsrahmen gebunden.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Im **Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes** für den neuen Planungsraum I (2023) finden sich für die Ortslage von Langenhorn keine vom Regionalplan 2002 abweichenden Darstellungen. Als Gemeinde mit einer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion gilt die Gemeinde Langenhorn als Schwerpunkt für Wohnungsbau und Gewerbe.

Die im Planungsraum festgelegten Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion heben sich durch ihr überörtliches Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot deutlich von anderen ländlichen Gemeinden ab und sind für diese Funktion auch raumstrukturell geeignet. Sie sind zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung in den ländlichen Räumen außerhalb der Stadt- und Umlandbereiche und der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung festgelegt. Diese Gemeinden sollen Versorgungslücken zwischen den Zentralen Orten schließen und damit zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen. Als ergänzende

Schwerpunkte für Wohnungsbau und Gewerbe können sie sich stärker entwickeln als andere Gemeinden, die den örtlichen Bedarf decken.

Gem. der **aufgehobenen Teilfortschreibung des Regionalplanes Sachthema Windenergie an Land** für den Planungsraum I (2020) befindet sich das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergieanlagen PR1_NFL_073 in einer Entfernung von mind. 3,6 km westlich des Planbereiches. Die nächstgelegenen bestehenden Windenergieanlagen befinden sich ca. 3,6 km westlich bzw. 3,7 km nordöstlich des Plangebietes.

1.4.3 Landschaftsrahmenplan 2020

Die Karten 1 und 3 des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum I (2020) enthalten für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen. Gem. Karte 2 ist der südliche Teil des Geltungsbereiches in einem Bereich mit besonderer Erholungseignung dargestellt und die Bereiche südlich des Plangebietes sind als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, dargestellt.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Langenhorn wurde mit Erlass des Innenministers vom 24.07.1986 genehmigt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Diese geplanten Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, mit Aufstellungsbeschluss vom 30.08.2023 im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.4.5 Landschaftsplanung

Die Gemeinde Langenhorn verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 2000, der das Plangebiet als Erweiterungsfläche für Wohngebiete darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 27 entwickelt sich demnach aus den Zielen des Landschaftsplanes.

1.4.6 Schutzverordnungen

Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen für das Plangebiet oder angrenzend dazu nicht vor. Flächen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein sind ebenso wenig betroffen wie Waldflächen.

Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen südlich von Langenhorn in einer Entfernung von mind. 1,9 km zum Plangebiet (FFH 1319-301 „NSG Bordelumer Heide und Langenhorner

Heide mit Umgebung“) sowie östlich mit einer Entfernung von mind. 3,0 km (FFH 1320-302 „Lütjenholmer und Bargumer Heide“). Aufgrund der großen Entfernungen und der zu erwartenden Wirkfaktoren ist nicht von Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen.

Geschützte Biotope sind mit den Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) am Rand des Plangebietes vorhanden.

1.4.7 Abstimmung mit dem zentralen Ort

Die Abstimmung mit dem zentralen Ort Bredstedt bzgl. des im Bebauungsplan Nr. 27 geplanten Wohngebietes erfolgte im Rahmen einer Sitzung des Bauausschusses der Stadt Bredstedt am 06.02.2024.

Die Zustimmung zur Planung der Gemeinde Langenhorn erfolgte einstimmig.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Allgemeine Ziele der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1,30 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Langenhorn entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Langenhorn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Redlingsweg“ zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnbauflächen in Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen. Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, bedarfsgerechte Wohnbauflächen zu schaffen. Die Gemeinde Langenhorn verzeichnet aufgrund ihrer vorhandenen Infrastruktur und der bestehenden überörtlichen Versorgungsfunktion auf regionalplanerischer Ebene eine stetig hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Um diesem Bedarf gerecht werden zu können, ist eine stetige und bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeindestrukturen erforderlich.

Hierbei wird anhand der Bautätigkeit in den letzten Jahren deutlich, dass insbesondere kleinteiliger (Miet-)Wohnraum in Langenhorn stark nachgefragt wird und durch das bestehende Angebot nicht ausreichend abgedeckt werden kann. Die Nachfrage besteht nicht nur durch ortsansässige junge Menschen, die in die erste eigene Wohnung ziehen bzw. älteren Menschen, die ihre großen Häuser verkaufen und in kleinere Wohnungen umziehen möchten **oder auch sozial schwächere Familien, die sich kein Eigenheim leisten können**, sondern auch durch Pendler, die auf der Insel Sylt keine bezahlbaren Wohnungen finden und in Langenhorn die gute verkehrliche Anbindung an die Insel nutzen und hier ein angenehmes dörfliches Wohnumfeld genießen können.

Mit der vorliegenden Planung sollen bedarfsgerechte Wohnbauflächen geschaffen werden, die zur Deckung des o.g. Bedarfes beitragen sollen.

Aktuell finden Vorgespräche mit **mehreren** Investoren statt, die den Standort als ausreichend zukunftsfähig und finanziell tragfähig erachten, um auf den ausgewiesenen Baugrundstücken kleinteiligen, teilweise barrierefreien Wohnraum zu errichten. **Im Plangebiet sollen ausreichend große Bauflächen für den o.g. Nutzerkreis vorgesehen werden, in den die Planungen möglicher Investoren sich dementsprechend einfügen müssen.**

Das Plangebiet stellt sich als von den umgebenen Siedlungsstrukturen des Bebauungsplanes Nr. 12 geprägte landwirtschaftliche Fläche dar. Durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Erschließung des Plangebietes bereits gesichert.

Durch die Inanspruchnahme der vorliegenden Plangebietsfläche wird die bestehende Siedlungsstruktur des Bebauungsplanes Nr. 12 um die verbleibenden Restflächen bis zur Kreisstraße 38 („Redlingsweg“) ergänzt.

Zudem erfüllt die Planung die unter Ziffer 3.9 Abs. 2 der LEP-Fortschreibung 2021 dargelegten Ziele: *„Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden.“*

Die Kriterien einer guten räumlichen und verkehrsmäßigen Anbindung werden durch den unmittelbar angrenzenden Verkehrsweg und die bereits vorhandene prägende Bebauung in der Umgebung des Plangebietes erfüllt. Durch die vorliegende Planung werden weitestgehend vollständig erschlossene landwirtschaftliche Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung in bedarfsgerechtem Umfang zugeführt. Die Standortwahl der Gemeinde Langenhorn entspricht daher einer geeigneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 handelt es sich um eine Arrondierung und Schließung des bestehenden Siedlungsrandes.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Stichwege, die an die Kreisstraße 38 angebunden sind, sowie eine private Erschließungsstraße, die an den Holmweg angebunden wird. Insgesamt sollen dabei acht Baugrundstücke entstehen.

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Darstellung in Aussicht genommener Grundstücksflächen sieht vorrangig Grundstücksflächen vor, innerhalb derer kleinteiligerer Wohnraum in Form bedarfsgerechter und barrierearmer Gebäude entstehen kann. Somit wird insbesondere den Aspekten des demographischen Wandels Rechnung getragen. Zur Wahrung des Gebietscharakters und als Abstufung der geplanten Bebauung zum Außenbereich hin sind auf vier der geplanten Grundstücke im Süden des Geltungsbereiches auch klassische Einfamilienhäuser zulässig. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden dabei derart gewählt, dass die von der Gemeinde gewünschte Bebauung mit hinreichenden Gestaltungsspielräumen generiert werden kann.

Die Planung entspricht zudem den in Ziffer 3.6 des Landesentwicklungsplanes dargelegten Grundsätzen, wonach in allen Teilräumen des Landes eine bedarfsgerechte Versorgung der

Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden soll. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demographische, 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.

2.2 Standortalternativen

Die Gemeinde Langenhorn hat die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel zu diesem Bauleitplanverfahren wurde im Jahr 2023 eine Innenentwicklungs- und Siedlungsentwicklungsanalyse erarbeitet, die nach Aktualisierung der Daten in Bezug auf die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 einen als Orientierungswert zu betrachtenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Langenhorn von ca. 127 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 ergibt.

Die Analyse kommt für den Plangeltungsbereich der 29. F-Plan-Änderung zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (der Plangeltungsbereich entspricht der Fläche E7 der Untersuchung):

„In der Gemeinde Langenhorn wurden neben den unter Kap. 3 [der Untersuchung] 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. [...]

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.“

Mit der Umsetzung der Planung zur 29. Änd. des F-Planes und zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 27 kann die Gemeinde Langenhorn einen Teil der aktuellen Baulandnach-

frage bedienen. Auf vier der zehn geplanten Baugrundstücke ist die Errichtung von bedarfsgerechtem, kleinteiligem Wohnraum geplant, um insbesondere die hierfür hohe Nachfrage zentrumsnah abzudecken.

Obwohl die Fläche im Außenbereich der Gemeinde liegt, grenzt sie doch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an, ist durch die bestehenden Strukturen (Straßen, Knicks und angrenzende Bebauung) gut eingebunden und bietet die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zu Schule, Kindergarten und Ortskern neue Bauflächen zu schaffen. Die bestehende Siedlungsstruktur des Bebauungsplanes Nr. 12 wird durch das Plangebiet um die verbleibenden Restflächen bis zur Kreisstraße 38 sinnvoll und arrondierend ergänzt.

Alternative Flächen sind im Innenbereich der Ortsteile Ost-Langenhorn und Loheide nicht vorhanden.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Punkt 2 angestrebten Bebauung sowie der östlich angrenzenden Wohngebiete.

Entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung für den nördlichen Bereich des Plangebietes, in dem überwiegend kleinteiliger Wohnraum für sozial schwache Familien, Alleinstehende, junge Ortsansässige, Pendler und junge Senioren geschaffen werden soll, wird zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus für den Teilbereich WA1 die Festsetzung getroffen, dass in diesem Bereich nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, in denen mind. 20 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Die Wohnungen müssen demnach nicht unbedingt gefördert werden, es reicht der Nachweis, dass die Förderung möglich wäre, auch wenn aus anderen Gründen (z.B. ausgeschöpfte Fördermittel) keine Förderung zustande kommt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zwecks Wahrung nachbarschaftlicher Belange und des Gebietscharakters werden innerhalb des Plangebietes differenzierte Festsetzungen getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie beträgt für die größeren Grundstücke (WA 1 und WA 2) 0,30 und bietet so ausreichend Nutzungsspielraum für größere Baukörper mit mehreren Wohneinheiten.

Die kleineren Grundstücke im Süden (WA 3) erhalten mit einer GRZ von 0,25 eine ortsübliche GRZ, die die Bebauung der Nachbargrundstücke aufgreift und gleichzeitig der Lage zum Außenbereich bzw. zur vorhandenen Bebauung entlang des Holmweges Rechnung zu tragen und deren Bebauungsdichte aufzugreifen.

Damit wird im Gesamtgebiet die städtebauliche Dichte in den gewünschten Maßen gehalten und gleichzeitig eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze samt Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden. Für die beiden großen Grundstücke im Norden (WA 1) darf die festgesetzte GRZ um bis zu 100%, für die Grundstücke 3 und 4 um 80 % überschritten werden. Diese Festsetzungen dienen der Unterbringung der hohen Anzahl der jeweils erforderlichen Stellplätze für die hier vorgesehenen kleinteiligen Wohnungen **und beschränken gleichzeitig die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude auf ein gebietsverträgliches Maß.**

Insgesamt liegt die festgesetzte GRZ unterhalb des in § 17 BauNVO beschriebenen Orientierungswertes für Obergrenzen in Allgemeinen Wohngebieten (0,4). Hierdurch sollen einerseits nachbarschaftliche Belange und der Gebietscharakter erhalten werden, andererseits soll den Aspekten der Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücksflächen hinreichend Rechnung getragen werden.

Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 2 wird die ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8,50 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, festgesetzt. Hiermit soll insbesondere der gewünschten kleinteiligeren Bauweise hinreichend Rechnung getragen werden.

Gleichzeitig dient die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m in diesen Teilbereichen dem Schutz der Anwohner. So sollen optisch dreigeschossig wirkende Gebäude (mit zwei Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss) ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Teilgebietes WA 3 wird die eingeschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Höhe von 8,50 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau klassischer Einfamilienhäuser. Das Teilgebiet WA 3 wird somit gegenüber den Teilgebieten WA 1 und WA 2 in seiner Ausnutzung eingeschränkt, um in Richtung Süden, zur offenen Landschaft hin, eine Abstufung der Bebauungsdichte bzw. Baumasse zu erreichen.

Die Firsthöhe wird in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes auf max. 8,50 m begrenzt. Eine großzügigere Festsetzung der Firsthöhe würde nachbarschaftliche Belange der nordöstlich vorhandenen Wohnbebauung bspw. durch Schattenwurf berühren und den Gebietscharakter stören.

Die festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen definiert die endgültige Höhe der zukünftigen Gebäude und sorgt für ein einheitliches Siedlungsbild. Als Bezugspunkte sind hierbei jeweils die Straßengradientenhöhen der vorhandenen Straßen Redlingsweg und Holmweg heranzuziehen.

Die Wahl der Festsetzung orientiert sich dabei an der bereits bestehenden Bebauung sowie an bestehenden Bauleitplänen in der Gemeinde.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Plangebietes wird nur für die Teilgebiete WA 3 eine höchstzulässige Zahl an **Wohnungen** pro Wohngebäude festgesetzt. Innerhalb der Teilgebiete WA 3 ist je Wohngebäude die

Errichtung von maximal zwei **Wohnungen** zulässig. Hier soll die Errichtung von klassischen Einfamilienhäusern mit max. einer zusätzlichen **Wohnung**, bspw. einer Einliegerwohnung, genehmigungsfähig sein. Zeitgleich soll durch diese Regelung an den südlichen Randbereichen einem unerwünschten Wohnungsbau vorgebeugt werden, der das Siedlungsbild nachhaltig beeinträchtigen würde.

Innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 2 hingegen soll die Möglichkeit bestehen, bedarfsge- rechten, kleinteiligen Wohnraum zu generieren. Aus diesem Grund wird für diese Bereiche keine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt.

Durch die großzügigeren Festsetzungen für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 möchte die Ge- meinde ihrer Funktion als Gemeinde mit einer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion nachkommen und zukünftigen Investoren die Errichtung von dringend benötigtem kleinteiligem Wohnraum ermöglichen, ohne die umgebende Bebauung durch ortsuntypische Baukörper zu beeinträchtigen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Anordnung der Gebäude in einer nach § 22 Abs. 2 BauNVO offenen Bauweise. Innerhalb der Teilgebiete WA 3 sind zur Wahrung des Siedlungs- charakters gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 2 wird lediglich die offene Bauweise festgesetzt, um hier auch den Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen zu ermöglichen. Dadurch wird auch anderen Wohnbedarfen hinreichend Rechnung getragen. Die offene Bauweise ermöglicht den Bau von Häusern und Hausgruppen, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten und die vorgegebenen Grenzabstände einhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen die Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung. Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestal- tung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes.

Zu den vorhandenen Gehölz- und Knickstrukturen beträgt der **Abstand für die beiden südlichen Grundstücke 6 und 8 mindestens 4,50 m** (\cong 1,50 m vom Knickfuß bis zur Grenze des Gel- tungsbereiches plus 3,00 m von der Geltungsbereichsgrenze bis zur Baugrenze).

Im Norden wird die Baugrenze mit 5 m von der Grundstücksgrenze und dementsprechend mind. 6,50 m vom Knickfuß festgesetzt.

Zum nördlich angrenzenden Knick wird durch die Baugrenze des Baugrundstückes 1 ein Ab- stand von mind. 6,0 m eingehalten (\cong 3,0 m vom Knickfuß bis zur Grenze des Geltungsberei- ches plus 3,0 m von der Geltungsbereichsgrenze bis zur Baugrenze).

Die Bestimmungen des Knickschutzes gemäß Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 werden damit hinreichend berücksichtigt.

Die o.g. Abstände dienen neben dem Knickschutz insbesondere auch dem Schutz der östlich angrenzenden Wohngrundstücke.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird die Anbauverbotszone zur Kreisstraße 38 berücksichtigt.

Weiterhin wird entlang des verrohrten Vorfluters „Süder-Redlings-Graben/123“ ein 5 m breiter Räumstreifen als von der Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt. Dieser wird als Hinweis im Text (Teil B) des Bebauungsplanes unter Punkt 11.5 entsprechend ergänzt.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Zu einem positiven Erscheinungsbild des künftigen Siedlungsbereiches werden die durch die Gemeinde Langenhorn gewählten örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO des Landes Schleswig-Holstein beitragen. Sie wurden in die Bebauungsplansatzung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB aufgenommen.

Die Festsetzungen hierzu orientieren sich an den bestehenden Bauleitplänen in der Umgebung.

Die gewählten Regelungen werden dazu beitragen, dass sich die künftige Bebauung in das bestehende Siedlungsbild und den umgebenden Landschaftsraum einfügen wird. Zeitgleich soll eine Flexibilität gewahrt werden.

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von Anwohnern als optische Störung wahrgenommen werden könnten.

Insbesondere die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Ergänzt werden die aus bestehenden Bebauungsplänen übernommenen gestalterischen Festsetzungen um die Regelung, dass für Fassaden, die länger als 20 m sind, eine Gliederung durch unterschiedliche Farb- und / oder Materialwechsel der Außenwandfassade zu erfolgen hat. Diese Festsetzung ist den großen Baufeldern geschuldet, die den Bau von langen Gebäuden für kleinteiligen Wohnraum ermöglichen sollen. Um diese möglicherweise langen, einheitlichen Fassaden optisch aufzubrechen, soll eine Gliederung durch unterschiedliche Materialien oder Farben den Eindruck zu massiver Baukörper minimieren.

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO). Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschrift des § 84 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, ist ein Hinweis gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO im Anschluss an den Regelungskatalog im Text (Teil B) der Satzung zwingend erforderlich. Wer einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 86 Abs. 1 und 2 LBO zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die gem. § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

3.5 Verkehrliche Erschließung

3.5.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die bestehenden Verkehrswege „Redlingsweg“ und „Holmweg“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten in Anbindung an den „Redlingsweg“ sowie eine private Stichstraße mit Anbindung an den Holmweg. Hierbei wird für die Erschließung der großen Baufelder im Norden jeweils nur die zuführende Trompete als Verkehrsfläche festgesetzt; die interne Erschließung erfolgt dann über die festgesetzte Fläche für Stellplätze, die zentral zwischen beiden Baufeldern 1 und 2 im Norden liegt, bzw. direkt an die Trompete für die Baugrundstücke 3 und 4.

Für die beiden Zufahrten am Redlingsweg muss das straßenbegleitende verrohrte Verbandsgewässer gequert werden.

Die Gemeinde Langenhorn setzt diese beiden Zufahrten bewusst als öffentliche Verkehrsflächen fest, auch wenn gemeindliche Erschließungsstraßen üblicherweise mindestens 50 m lang sein sollten. Da die Querung des straßenbegleitenden Vorfluters fachgerecht durchgeführt werden soll und die Erschließung der Baugrundstücke nur über die vorgesehenen Stichwege erfolgen darf, sichert die Gemeinde diese Bestimmungen durch die öffentliche Widmung der Zuwegungen.

Die beiden südlichen Baugrundstücke 7 und 8 erhalten eine direkte Zufahrt auf den „Holmweg“. Für die beiden, vom Holmweg aus hinten liegenden Baugrundstücke 5 und 7 erfolgt die Erschließung über eine private Zufahrt an den Holmweg.

Aktuell gilt am Redlingsweg entlang des Plangebietes eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Im Zuge der Erschließung soll jedoch die Ortstafel versetzt werden, sodass für diesen Streckenabschnitt künftig eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt. Diese Maßnahme erscheint sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit als auch aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll und erforderlich. Der für den Versatz der Ortstafel erforderliche Genehmigungsantrag wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren gestellt.

Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die Anbindungen / Zufahrten an die Kreisstraße so auszugestalten sind, dass bei der aktuellen geltenden Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, ohne dass es einer zusätzlichen verkehrsrechtlichen Maßnahme bedarf.

Die geplanten Verkehrswege sind mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m zzgl. je 1,00 m überfahrbarer Banketten geplant. Somit werden die Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für den Begegnungsverkehr PKW/PKW erfüllt. Da die Verkehrswege ausschließlich der Erschließung der geplanten Grundstücke dienen und keinen Durchgangsverkehr ermöglichen, werden diese als bedarfsgerecht gesehen.

Zudem wird die südliche Zufahrt als Privatstraße festgesetzt, die ausschließlich der Erschließung der beiden kleinen Grundstücke 5 und 6 in zweiter Reihe am Holmweg dienen soll. Diese private Verkehrsfläche wird mit einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt, um entsprechende Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzuhalten. Für die Erschließung dieser beiden Grundstücke wird zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

3.5.2 Stellplätze

Zur Entlastung des Straßenbildes wird ein Stellplatzfaktor festgesetzt. Dieser dient der Deckung des zu erwartenden Bedarfes an Stellplätzen für die Anwohner und der Verkehrssicherheit innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sowie dem Freihalten der öffentlichen Straßen von abgestellten Autos.

Der Stellplatzfaktor von 2 Stellplätzen je Wohneinheit entspricht hierbei dem zu erwartenden Bedarf in einer ländlichen Gemeinde.

Gleichzeitig soll den Nutzungsmöglichkeiten für den Bau von kleinteiligem Wohnraum mehr Spielraum eingeräumt werden. Da in kleinen Wohnungen für Alleinstehende, **sozial schwache Familien**, Pendler und junge Senioren überwiegend nur ein Fahrzeug vorhanden ist, wird für Gebäude, in denen mehr als vier Wohneinheiten vorhanden sind, der Stellplatzfaktor auf 1,0 reduziert. So können übermäßig große versiegelte Flächen für Stellplätze im Bereich von Mehrfamilienhäusern vermieden werden. Allerdings ist in diesem Fall je angefangene 5 Wohneinheiten je ein zusätzlicher Besucherstellplatz zu errichten, um den erwarteten Besucherverkehr auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Zwischen den Baufeldern 1 und 2 wird eine ca. **1.475 m²** große Fläche für Stellplätze festgesetzt. **Hier kann der Bau von Stellplätzen sowie deren Zu- und Umfahrten so erfolgen, dass sie dem o.g. Stellplatzfaktor von 1,0 inkl. der erforderlichen Besucherstellplätze entsprechen. Die erforderlichen Stellplätze sind darüber hinaus auch an anderer Stelle auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Überdachte Stellplätze dürfen jedoch nur außerhalb der Anbauverbotszone an der K 38 errichtet werden (vgl. Kap. 3.5.3).**

3.5.3 Anbauverbot an Kreisstraßen

Gemäß § 29 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Kreisstraße 38 (K 38) nicht angelegt werden. Die Erschließung des B-Plangebietes zu der Straße des überörtlichen Verkehrs hat ausschließlich über die beiden geplanten Erschließungsstraßen zu erfolgen.

Alle baulichen Veränderungen an der K 38 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Flensburg, abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Kreisstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen. Dem LBV-SH ist über die Gemeinde Langenhorn, rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten, ein RE-Entwurf zur Prüfung vorzulegen (inkl. Leistungsfähigkeit nach HBS und RAL und eine Ablöseberechnung). Auf Grundlage der Prüfung wird mit der Gemeinde eine Vereinbarung geschlossen. Entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung und anderer zusätzlicher Kosten für die geplante Anbindung im Zuge der K 38 gehen nicht zu Lasten des Straßenbauträgers der **Kreisstraße** und werden dann durch einen Ablösebetrag abgegolten.

Sofern beeinträchtigende Maßnahmen an der K 38 anstehen, sind diese im Vorwege mit der Baustellenkoordinierung des LBV.SH abzustimmen. Die Überschneidung von Baumaßnahmen des LBV.SH mit den Bauarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplans soll vermieden werden.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet der K 38 weder zufließen können noch zugeleitet werden.

3.5.4 Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen in einer Entfernung von mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche geplant werden, sind die nach § 5 Landesbauordnung (LBO-SH) erforderlichen Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem eigenen und/oder dem/n vorgelagerten Grundstück/en vorzusehen und nachzuweisen.

Aufgrund dessen wird die private Erschließungsstraße zu den Grundstücken 5 und 6 mit einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt, um hier entsprechende Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzuhalten.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung

Die Bauflächen werden an das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Nord angeschlossen.

Bei der Festlegung der Ver- und Entsorgungstrassen für die Wasserversorgungsleitungen ist eine mindestens 0,70 m breite Trasse, die frei von anderen Kabeln und Rohrleitungen bleiben muss, zu berücksichtigen.

3.6.2 Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden gesammelt und dem gemeindlichen Schmutzwassernetz zugeführt.

Zur Abwasserbeseitigung werden jeweils im Einmündungsbereich der geplanten Stichwege auf den „Redlingsweg“ Standorte für Schmutzwasserpumpstationen festgesetzt.

3.6.3 Regenwasser

Gemäß „A-RW 1 – Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ sind bei der Schaffung neuer Bauflächen die Aspekte der Versickerung und Verdunstung in besonderem Maße zu berücksichtigen. Auch aus diesem Grunde hat die Gemeinde Langenhorn sich bewusst dazu entschlossen, eine vergleichsweise geringe Grundflächenzahl festzusetzen und fugenreiches Material für den Bau von Stellplätzen und Zufahren vorzuschreiben.

Als Basis für ein Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft Nord (ign) aus Schleswig (November 2023) wurde ein Baugrundgutachten durchgeführt. Das Gutachten (Erdbaulabor Gerowski (14.07.2022)) kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden zwar grund-

sätzlich als durchlässig zu bewerten sind, unter Berücksichtigung des geringen Grundwasserflurabstandes (ca. 0,70 m – 1,10 m unter GOK) eine Versickerung nach den Vorgaben der DWA-A 138 jedoch nicht möglich ist.

Daher wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Das Wasser soll dabei zunächst in die vorhandenen Seitengräben der Kreisstraße 38 eingeleitet und anschließend in Richtung Norden über die Straße „Hooger Weg“ in das bestehende Becken innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 eingeleitet werden. Das Becken verfügt im Bestand über hinreichende Kapazitäten. Die Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens wurde hydraulisch berechnet und nachgewiesen.

Zudem wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze nur mit offenen Fugen und wasser-durchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen.

Verbandsgewässer

Es kommt am Plangebiet zu direkten Berührungspunkten mit Verbands- und Hauptverbandsanlagen. Hinweise zu sowie Anforderungen und Bedingungen durch Hauptverbands- und Verbandsanlagen finden sich in der Satzung im Internet unter www.deichbauamt.de. Parallel zur K 38 und südwestlich direkt an das Plangebiet anliegend verläuft das Verbandsgewässer „Süder-Redlings-Graben/123“ (Anlagennummer: EL-327) als Verrohrung mit Kontrollschächten in Richtung Nordwesten auf 843 Metern Länge. Des Weiteren befinden sich eine große Vielzahl an Parzellengräben und Wegeseitengräben in unmittelbarer Nähe sowie weitere Hauptverbands- und Verbandsanlagen in mittelbarer Nähe zum Planbereich und stellen das Gesamtentwässerungssystem des Kooges, der Sielverbände, des Hauptverbandes und der umliegenden Regionen dar. Es wird darauf hingewiesen, dass Verbandsanlagen nur der Vorflut dienen und keine kommunalen Entwässerungszwecke erfüllen bzw. eine Verantwortung für diese übernehmen. Die gesamte Rohranlage mit ihren Kontrollschächten darf in keiner Weise baulich oder funktionell beeinträchtigt werden. Die Unterhaltungspflicht für diese Verbandsrohranlage liegt bei der Gemeinde Langenhorn. Parzellen- und Wegeseitengräben obliegen im Prinzip denselben Richtlinien wie Verbandsgewässer.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass satzungsgemäß der beidseitige Räumstreifen von fünf Metern Breite zwischen der Böschungsoberkante der (Haupt-)Verbandsgräben und Rohrleitungsachsen zu bestehenden sowie neu herzustellenden Bauwerken, Einbauten, Hindernissen aller Art, Fundamenten mit Auslegern, Zäunen, Einfriedigungen, befestigten Flächen sowie Knickanlagen, Stillgewässern, Bäumen, Aufwuchs, Bewuchs und Bepflanzungen zur Nutzung durch den Hauptverband, den Verband und bevollmächtigte Dritte für Unterhaltungsarbeiten an den Verbandsanlagen dauerhaft komplett freizuhalten ist. Außerdem ist den genannten Befugten die Zugänglichkeit zu den Verbandsanlagen zu erhalten und jederzeit zu gewährleisten. Die satzungsgemäße Verpflichtung zur Aufnahme des Grabenräumgutes auf besagtem Fünf-Meter-Streifen bleibt für die Grundstückseigentümer und Anlieger sowie die Pächter und Betreiber jederzeit in vollem Umfang gültig und verbindlich.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass satzungsgemäß nur unbelastetes Wasser unmittelbar und mittelbar in die Hauptverbands- und Verbandsgräben sowie deren Verrohrungen eingeleitet werden darf.

Der 5 m-Räumstreifen wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Die geplanten Querungen und Verrohrungen des Grabens für die beiden Erschließungsstraßen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beantragen und mit den Fachbehörden sowie dem Deich- und Hauptsielverband Südwesthörn-Bongsiel abzustimmen.

3.6.4 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG mit elektrischer Energie versorgt.

3.6.5 Telekommunikation

Das Plangebiet wird über die Deutsche Telekom AG mit Telekommunikationsmitteln versorgt. Zudem ist der Anschluss an das Netz der Breitbandnetz GmbH & Co. KG geplant.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, ist aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen.
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümergehen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.6.6 Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Nordfriesland getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten wird die Müllabfuhr das Plangebiet nicht befahren. Die künftigen Anlieger müssen ihren Abfall an die nächste, für Müllfahrzeuge befahrbare Straße bringen oder alternativ einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice der Abfallwirtschaft beauftragen. Die künftigen Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind rechtzeitig auf die Umstände hinzuweisen.

Um die Müllabfuhr durchführen zu können sind folgende Vorschriften und Regelungen zu beachten:

- Abfallsatzung des Kreises Nordfriesland,
- DGUV Vorschrift Teil 40 Müllbeseitigung,
- DGUV Information 214033 und
- DGUV Regel 114-601 Abfallsammlung.

3.6.7 Brandschutz

Die Gemeinde Langenhorn verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Gemeindefeuerwehr Langenhorn ist an drei Standorten mit vier Ortswehren vertreten.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten sichergestellt. Die Entfernung der Hydranten untereinander darf 150 m nicht überschreiten. Es wird vorsorglich auf das Arbeitsblatt

W 405 zur Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund soll die Löschwasserversorgung (z.B. durch Hydranten) zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

Ferner sind im Rahmen der Erschließung die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Fahr- und Wenderadien sowie Bewegungsflächen. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den Vorgaben der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14090 entsprechen. Die geplanten Stichwege bieten hinreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr (7,00 m x 12,00 m).

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen in einer Entfernung von mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche geplant werden, sind die nach § 5 LBO erforderlichen Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem eigenen und/oder dem/n vorgelagerten Grundstück/en vorzusehen und nachzuweisen.

3.7 Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im Norden und Osten bereits durch die umgebene Wohnbebauung geprägt. Südlich und westlich befinden sich hingegen Straßenverkehrswege, wobei es sich bei dem Verkehrsweg „Redlingsweg“ um eine klassifizierte Kreisstraße (K 38) handelt. Aktuell befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortstafel. Für den Streckenabschnitt gilt derzeit eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Im Zuge der Erschließung soll jedoch die Ortstafel versetzt werden, sodass für diesen Streckenabschnitt künftig eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt. Diese Maßnahme erscheint sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit als auch aus Gründen des Immissionsschutzes sinnvoll und erforderlich.

Aufgrund dieser geplanten Maßnahme wurde im Rahmen der erstellten Schallimmissionsprognose (Dörries Schalltechnische Beratung GmbH (06.12.2022): Schallimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Redlingsweg“ der Gemeinde Langenhorn) bereits der Ansatz der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) ab einer Entfernung von etwa 25 m von der Straßenachse eingehalten oder unterschritten wird. Der Immissionsgrenzwert wird innerhalb der festgesetzten Baugrenzen unterschritten. **Nachts** wird der schalltechnische Orientierungswert ab einer Entfernung von etwa 35,00 m von der Straßenachse eingehalten oder unterschritten. In diesem Bereich wird damit der in der DIN 18005 angegebene Aufweckpegel überschritten.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm und Außenlärm sind geeignete Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit sichergestellt. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

Im Plangebiet ist eine 1.475 m² große Fläche für Stellplätze zwischen den Baufeldern 1 und 2 festgesetzt. Beeinträchtigungen für die Anwohner sind durch das private Parken auf dem Grundstück nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, eine entsprechende Beschilderung vorzunehmen, die ein öffentliches Parken ausschließt. Alternativ können Klappbügel auf den einzelnen Stellplätzen die Nutzung nur für die Anwohner sicherstellen.

3.8 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Langenhorn wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.

Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Im Plangebiet ist die Ausweisung von Wohngrundstücken vorgesehen. Immissionen können durch den Verkehr des Redlingsweges auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen der Planung wurde ein Schallgutachten erstellt. Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Belästigungen zu besorgen, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm und Außenlärm getroffen werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen. Von der Nutzung des Wohngebietes gehen keine Immissionen aus, die erhebliche Belästigungen im Umfeld hervorrufen können.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Das Plangebiet umfasst eine derzeit als Acker genutzte Fläche. Besondere Maßnahmen sind nicht zu ergreifen. Die außerhalb der Planfläche angrenzenden Knicks werden mit den Baugrenzen berücksichtigt.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich ist bislang landwirtschaftlich genutzt und wird durch die geplante Bebauung dauerhaft der Nutzung entzogen. Der Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an geeignetem Wohnraum begründet und an dieser Stelle nicht zu vermeiden.

Schutzgut Boden: Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,25 bzw. 0,30 festgesetzt, wobei teilgebietsbezogen Überschreitungen um 50 %, 80 % bzw. 100 % für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig sind. Zusätzlich sind Versiegelungen durch Verkehrsflächen möglich. Entsprechend der Bilanzierung sind für die Neuversiegelungen Ausgleichsflächen von insgesamt 3.454 m² Größe zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich erfolgt über den kommunalen Flächenpool "Redlingsweg und B5".

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht auf den Flächen

versickert werden und wird in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken abgeführt. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die bereits gestörte Sickerleistung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Einen vorteilhaften Einfluss nehmen die geplanten Baumpflanzungen.

Schutzgut Landschaft: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen der Geschosshöhen und die Höhenfestsetzungen gemindert. Eine zusätzliche Minderung erfolgt durch die umliegende Bebauung.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturdenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter erfolgen nicht.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernung und der durch die Planung zu erwartenden Wirkfaktoren auszuschließen.

3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Knicks

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebietes befinden sich Knickstrukturen, welche den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG unterliegen und entsprechend als gesetzlich geschützte Biotope gelten. Diese sind Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 und wurden seinerzeit per Anpflanzgebot festgesetzt.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten sind. Die Knickstrukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich hält einen Abstand von mind. 3 m zum Knickfuß ein. Zudem sind die geplanten Baugrenzen mit einem Mindestabstand von weiteren 3 m zur Geltungsbereichsgrenze geplant, sodass die zukünftigen Gebäude mind. 6 m vom Knickfuß entfernt liegen.

Auf die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz gemäß Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 wird an dieser Stelle hingewiesen.

Beleuchtung

Durch das 'Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften' wurde mit Artikel 1 - Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes - Nr. 13 der § 41a 'Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen' ergänzt. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben,

dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Daher wird folgende Festsetzung in den Text (Teil B) der Satzung mit aufgenommen:

Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

Klimaschutz

Um den neuen Siedlungsbereich nachhaltiger zu gestalten und an die bevorstehenden Klimaveränderungen anzupassen (§ 1a (5) BauGB), werden im Bebauungsplan Nr. 27 folgende Maßnahmen umgesetzt:

Grünordnerische Festsetzungen:

- Stellplätze und Zufahrten sind mit offenen Fugen und mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrassen, Betongrassteine, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen).

Diese Festsetzung dient auf allen Baugrundstücken der Vermeidung von großen versiegelten Flächen. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Stellplätze und Zufahrten sich insbesondere in heißen Sommermonaten nicht übermäßig erhitzen und ganzjährig das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern kann.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 (Stellplätze) sind mind. 5 heimische Laubgehölze I. oder II. Ordnung, Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm oder Obstbäume, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzung dient der Beschattung der ca. 1.475 m² großen Stellplatzfläche. Auch hierdurch soll ein übermäßiges Erhitzen der Fläche in den Sommermonaten vermieden werden. Bäume dienen zudem der Erhöhung der Verdunstungsrate und haben einen ausgleichenden Einfluss auf das Klima.

Gestalterische Festsetzungen:

- Bei einer Eindeckung als Gründach sind auch geringere Dachneigungen als für die restlichen Dächer zulässig.

Diese Festsetzung erlaubt für Gebäude mit besser klimaverträglichen Gründächern einen größeren Gestaltungsspielraum.

- Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Diese Festsetzung dient der Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, hier: Sonnenenergie.

Die Gemeinde Langenhorn geht davon aus, dass aufgrund der ortsüblichen GRZ von 0,25 bis 0,30 und den hierdurch entstehenden großen privaten Gartenflächen eine übermäßige Auswirkung auf das Klima ausgeschlossen werden kann.

Der Bau von energiesparenden Gebäuden und die Nutzung nachhaltiger Wärmequellen sind durch die bestehende Gesetzgebung bereits vorgegeben und sollten aus Sicht der Gemeinde zur Realisierung individueller Bebauungsmöglichkeiten für die Bauherren und mögliche Investoren für den Bau von dringend benötigtem kleinteiligem Wohnraum nicht weiter begrenzt werden.

3.10 Hinweise

Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrswegenetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Kampfmittel:

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Langenhorn nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Umgang mit Schottergärten

Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Errichtung sog. Schottergärten ist demnach unzulässig.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass dies ebenfalls für die Verwendung von Kunstrasen gilt. Hintergrund ist, dass Beobachtungen zeigen, dass nach dem Verbot von Schottergärten mehr und mehr Grundstückseigentümer Kunstrasen als Alternative verwenden. Die negativen Auswirkungen von Schottergärten und Kunstrasen auf die Umwelt sind jedoch identisch.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 1,3 ha und teilt sich hinsichtlich der Zweckbestimmungen folgendermaßen auf:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 12.405 m²
Verkehrsflächen	ca. 500 m²
davon öffentliche Straßen	ca. 250 m ²
davon private Straßen	ca. 250 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	ca. 185 m²
davon Müllsammelplätze	ca. 85 m ²
davon Pumpstationen	ca. 100 m ²
<hr/>	
	Summe = ca. 13.090 m ²

TEIL 2 UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH-Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Ost-Langenhorn, östlich des Redlingsweges, nördlich des Holmweges und südlich des Hooger Weges in südwestlicher Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen des B-Planes Nr. 12. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 543 der Flur 28, Gemarkung Langenhorn.

Der ca. 1,30 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Grünfläche mit Rückhaltebecken am Hooger Weg,
- im Osten durch bebaute Grundstücke am Olandweg,

- im Süden durch den Holmweg und
- im Westen durch den Redlingsweg (Kreisstraße 38 (K 38)).



1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Langenhorn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Redlingsweg“ zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnbauflächen in Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen. Die Gemeinde Langenhorn verzeichnet aufgrund ihrer vorhandenen Infrastruktur und der bestehenden überörtlichen Versorgungsfunktion auf regionalplanerischer Ebene eine stetig hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Um diesem Bedarf gerecht werden zu können, ist eine stetige und bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeindestrukturen erforderlich.

Hierbei wird anhand der Bautätigkeit in den letzten Jahren deutlich, dass insbesondere kleinteiliger (Miet-)Wohnraum in Langenhorn stark nachgefragt wird und durch das bestehende Angebot nicht ausreichend abgedeckt werden kann. Die Nachfrage besteht nicht nur durch ortsansässige junge Menschen, die in die erste eigene Wohnung ziehen sowie älteren Menschen, die ihre großen Häuser verkaufen und in kleinere Wohnungen umziehen möchten, sondern insbesondere auch durch Pendler, die auf der Insel Sylt keine bezahlbaren Wohnungen finden und in Langenhorn die gute verkehrliche Anbindung an die Insel nutzen und hier ein angenehmes dörfliches Wohnumfeld genießen können. Zudem ist die Schaffung von sozialem Wohnungsbau vorgesehen.

Durch die Inanspruchnahme der vorliegenden Plangebietsfläche wird die bestehende Siedlungsstruktur des Bebauungsplanes Nr. 12 um die verbleibenden Restflächen bis zur Kreisstraße 38 („Redlingsweg“) ergänzt. Durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Erschließung des Plangebietes bereits gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 12.405 m ²
Verkehrsflächen	ca. 500 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	ca. 185 m ²

1.3 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten.

1.3.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

- Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 31.10.2014

Erhaltung und Verbesserung der aquatischen Umwelt in der Gemeinschaft hinsichtlich der Wassergüte und -menge

Vermeidung einer Verschlechterung des Zustands der Gewässer auf Gemeinschaftsebene

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

- Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 28.07.2023

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne

- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021

- § 1 Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen
- § 7 Vorsorgepflicht gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 19.10.2022

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen
- § 50 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 33 Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten in ihren Erhaltungszielen oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) i.d.F. vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 06.12.2022

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 30.12.2014, zuletzt geändert am 01.09.2020

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
- § 15 Funde

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) i.d.F. vom 09.12.2013.

„Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein i.d.F. vom 20.01.2017.

Gemeinsamer Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein i.d.F. vom 10.10.2019.

1.3.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP-Fortschreibung 2021) befindet sich die Gemeinde Langenhorn innerhalb eines Entwicklungsbereiches für Tourismus und Erholung sowie entlang einer Landesentwicklungsachse.

Regionalplan für den Planungsraum V

Der Regionalplan für den Planungsraum V (2002) weist der Gemeinde Langenhorn den Status einer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion zu. Diese Versorgungsfunktion bezieht sich auch und insbesondere auf die Deckung des Wohnbedarfes.

Aufgrund der auf Ebene des Regionalplanes zugewiesenen überörtlichen Versorgungsfunktion ist die Gemeinde Langenhorn auch nicht unmittelbar an den für ländliche Gemeinden ohne besondere Funktion geltenden 10%-Entwicklungsrahmen gebunden.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den neuen Planungsraum I (2023) finden sich für die Ortslage von Langenhorn keine vom Regionalplan 2002 abweichenden Darstellungen. Als Gemeinde mit einer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion gilt die Gemeinde Langenhorn als Schwerpunkt für Wohnungsbau und Gewerbe.

Gem. Teilfortschreibung des Regionalplanes Sachthema Windenergie an Land für den Planungsraum I (2020) befindet sich das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergieanlagen PR1_NFL_073 in einer Entfernung von mind. 3,6 km westlich des Planbereiches. Die nächstgelegenen bestehenden Windenergieanlagen befinden sich ca. 3,6 km westlich bzw. 3,7 km nordöstlich des Plangebietes.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Die Karten 1 und 3 des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum I (2020) enthalten für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen. Gem. Karte 2 ist der südliche Teil des Geltungsbereiches in einem Bereich mit besonderer Erholungseignung dargestellt und die Bereiche südlich des Plangebietes sind als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenhorn wurde mit Erlass des Innenministers vom 24.07.1986 genehmigt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Diese geplanten Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, mit Aufstellungsbeschluss vom 30.08.2023 im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

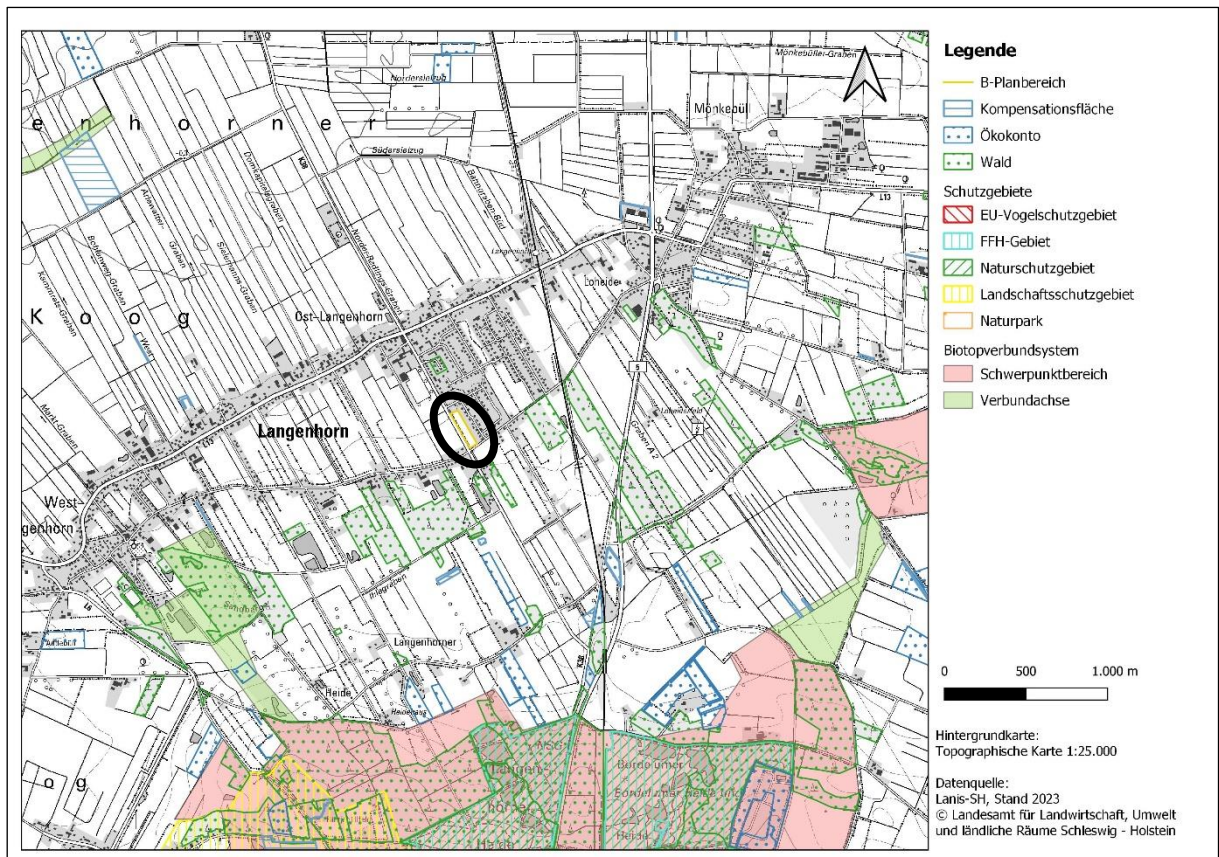
Landschaftsplan

Die Gemeinde Langenhorn verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 2000, der das Plangebiet als Erweiterungsfläche für Wohngebiete darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 27 entwickelt sich demnach aus den Zielen des Landschaftsplanes.

1.3.3 Schutzverordnungen

Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen südlich von Langenhorn in einer Entfernung von mind. 1,9 km zum Plangebiet (FFH 1319-301 „NSG Bordelumer Heide und Langenhorner Heide mit Umgebung“) sowie östlich mit einer Entfernung von mind. 3,0 km (FFH 1320-302 „Lütjenholmer und Bargumer Heide“). Aufgrund der großen Entfernungen und der zu erwartenden Wirkfaktoren ist nicht von Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen.

Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen für das Plangebiet oder angrenzend dazu nicht vor. Flächen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein sind ebenso wenig betroffen wie Waldflächen.



Geschützte Biotope sind mit den Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) am Rand des Plangebietes vorhanden.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt getrennt nach einzelnen Schutzgütern (gem. § 1 Abs 6 Nr. 7 a – d, i BauGB). Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung im Februar 2022, der Luftbildauswertung und unter Verwendung öffentlich zugänglicher Daten sowie einschlägiger Literatur. An die Bestandsaufnahme schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung des Vorhabens an. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung erfolgt in verbal argumentativer Weise und unter Berücksichtigung vorhandener Fachgutachten. Folgende Gutachten wurden berücksichtigt:

- Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend des Erlasses A-RW1 durch die Ingenieurgesellschaft Nord GmbH, November 2023
- Schallimmissionsprognose durch die Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, Dezember 2022

In die Beurteilung der Erheblichkeit gehen der Grad der Veränderung, die Dauer und die räumlichen Ausdehnung ein. Es werden fünf Erheblichkeitsstufen unterschieden:

- erheblich nachteilig
- unerheblich nachteilig
- weder nachteilig noch vorteilhaft
- unerheblich vorteilhaft
- erheblich vorteilhaft.

2.1.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

Derzeitiger Zustand

Der Mensch und seine Gesundheit können in vielerlei Hinsicht von Planungsvorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die drei im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen bestehenden und geplanten Funktionen Arbeit, Wohnen und Erholen gekoppelt. Dabei werden jedoch nur Wohnen und Erholung betrachtet, da Aspekte des Arbeitsschutzes nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind.

Der aktuelle und aufgrund der Planungsabsichten künftig zu erwartende Zustand im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 27 stellt sich für die Funktionen ‚Wohnen‘ und ‚Erholung‘ wie folgt dar:

a) Wohnen

Das Plangebiet ist aktuell als Acker in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Hierdurch können über das Jahr verteilt die aus der Landwirtschaft resultierenden Auswirkungen in Form von Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen (Gülleausbringung) auf die Anwohner der angrenzenden Flächen nicht ausgeschlossen werden.

Vorbelastungen ergeben sich durch die südlich und westlich des Plangebietes befindlichen Straßenverkehrswege hinsichtlich der Schallbelastung.

b) Erholung

Das Plangebiet hat aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Erholung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Veränderte Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich dadurch nicht.

Auswirkung der Planung

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Aktivitäten Wohnen und Erholen geknüpft sind, muss insbesondere der Wirkfaktor Lärm berücksichtigt werden. Die visuellen Beeinträchtigungen werden in Kapitel 2.1.7 (Landschaft) betrachtet.

Aktuell befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortstafel. Für den Streckenabschnitt gilt derzeit eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Im Zuge der Erschließung soll jedoch die Ortstafel versetzt werden, sodass für diesen Streckenabschnitt künftig eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt. Im Rahmen der erstellten Schallimmissionsprognose wurde bereits eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt.

Das Ergebnis der Schallimmissionsprognose (DSB, 2022) zeigt, dass tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) ab einer Entfernung von etwa 25 m von der Straßenachse eingehalten oder unterschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird innerhalb der festgesetzten Baugrenzen unterschritten. Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 ab einer Entfernung von etwa 35,00 m von der Straßenachse eingehalten oder unterschritten. In diesem Bereich wird damit der in der DIN 18005 angegebene Aufweckpegel überschritten. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm und Außenlärm sind somit geeignete Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit sichergestellt.

Von der Nutzung des Wohngebietes gehen keine Immissionen aus, die erhebliche Belästigungen im Umfeld hervorrufen können.

Im Westen grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Redlingsweg an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist jedoch nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h als unerheblich nachteilig auf das Schutzgut Mensch zu bewerten. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten. Für die Erholungsnutzung ergibt sich durch die Planung keine Veränderung.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Oktober 2023 erfolgte eine Ortsbegehung zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Derzeitiger Zustand

Biotope

Das Plangebiet ist im Osten an die bebaute Ortschaft Langenhorn, Ortsteil Langenhorn-Ost angeschlossen. Die überplante Fläche ist als Acker in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (AAy).

Außerhalb grenzen im Westen und Süden straßenbegleitende Radwege sowie Verkehrsflächenbegleitgrün (SVo) und der Redlingsweg bzw. der Holweg (SVs) an.

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebietes befinden sich Knickstrukturen (HWy). Diese sind Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 und wurden seinerzeit per Anpflanzgebot festgesetzt. Zwischen dem im Norden liegenden Knick und dem Plangelungsbereich liegt weiterhin ein Graben (FGy) mit steilen Ufern, die mit Gräsern bewachsen sind. In dem Graben wächst Rohrkolben.

Die Knickstrukturen im Norden und Osten unterliegen den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG. Eine Berücksichtigung erfolgt, indem der Abstand zur Baugrenze mindestens 6,00 m (\pm 3,00 m vom Knickfuß bis zur Grenze des Geltungsbereiches plus 3,00 m von der Geltungsbereichsgrenze bis zur Baugrenze) beträgt. Die Bestimmungen des Knickschutzes gemäß Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 werden damit hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope liegen im Umfeld des Plangelungsbereichs nicht vor.

Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die bisherige, intensive landwirtschaftliche Nutzung (Intensivacker, Ausfuhr Dünge- und Pflanzenschutzmittel) geprägt und dadurch als Pflanzenstandort eingeschränkt.

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs (MELUND 2020a). Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich. Die LANIS-Datenbank des LLUR (jetzt LfU, Stand Februar 2022) enthält für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Hinweise auf geschützte Pflanzenarten.

Tiere

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der geplanten Neubebauung des Vorhabengebietes Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfrahmen bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach

§ 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes kann aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als durchschnittlich bewertet werden. Lebensräume bieten die Knicks an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sowie der Graben an der nördlichen Plangebietsgrenze. Vorbelastungen bestehen durch die ackerbauliche Nutzung sowie die umliegende wohnbauliche Nutzung. Insgesamt ist die Fläche durch den menschlichen Einfluss vorgeprägt.

Die LANIS-Datenbank des LfU (Stand November 2023) enthält für das Plangebiet und die nähere Umgebung bis auf die Ausflugebeobachtung von 8 Breitflügelfledermäusen ca. 500 m nördlich aus dem Jahr 2012 keine Hinweise auf geschützte Tierarten.

Säugetiere

Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen heimischer Fledermäuse im Plangebiet liegen nicht vor. Die Knicks entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze bieten aufgrund ihres Alters und ihrer Struktur keine besondere Lebensraumeignung (Wochenstuben und Winterquartiere) für heimische Fledermäuse. Die in den LANIS-Daten nachgewiesenen Breitflügelfledermäuse sind typische Gebäudebewohner, deren Quartier aufgrund des großen Abstandes von ca. 500 m durch die Planung nicht betroffen ist.

Ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (Haselmaus, Wald-Birkenmaus, Wolf, Biber oder Fischotter) kann aufgrund der fehlenden Lebensräume sowie der aktuell bekannten Verbreitungssituation (MELUND 2020a) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt somit nicht vor.

Vögel

Eine besondere Nutzung der Fläche durch Rastvögel ist aufgrund des engen räumlichen Zusammenhanges mit der bebauten Siedlung nicht zu erwarten. Landesweit bedeutsame Vorkommen sind nicht betroffen. Eine landesweite Bedeutung ist dann anzunehmen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % oder mehr des landesweiten Rastbestandes der jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein Brutvogelvorkommen für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Vogelarten angenommen werden. Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2003). Die vorgefundenen Lebensraumstrukturen und die ackerbauliche Nutzung lassen ein Vorkommen von Brutvögeln insbesondere im Bereich der angrenzenden Gehölze (Knicks) erwarten. In diese Potenzialbeschreibung ist das Fehlen von Horstbäumen einbezogen, sodass Arten wie Mäusebussard und Waldohreule innerhalb des Planbereichs ausgeschlossen werden konnten.

Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum sowie Angaben zu den ökologischen Gilden (G = Gehölzbrüter, GB = Bindung an ältere Bäume, O = Offenlandarten, OG = halboffene Standorte). Weiterhin Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KIECKBUSCH 2021) sowie der RL der Bundesrepublik (2021) (1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zum Schutzstatus nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung (s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

Artname (dt.)	Artname (lat.)	Gilde	RL SH 2021	RL BRD 2021	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	G	+	+	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	OG	+	+	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	GB	+	+	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	G	+	+	b
Dompfaff (Gimpel)	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	G	+	+	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	OG	+	+	b
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	GB	+	+	b
Elster	<i>Pica pica</i>	GB	+	+	b
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	O	+	+	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	GB	+	V	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	G	+	+	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	GB	+	+	b
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	G	+	+	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	GB	+	+	b
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	OG	+	+	b
Graugans	<i>Anser anser</i>	O	+	+	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	G	+	V	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	G	+	+	b
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	OG	+	3	b
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	OG	+	+	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	G	+	+	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	GB	+	+	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	GB	+	+	b
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	G	+	+	b
Mönchgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	G	+	+	b
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	GB	+	+	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	GB	+	+	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	G	+	+	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	G	+	+	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	GB	V	3	b
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	OG	+	+	b
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	GB	+	+	b
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	G	+	+	b
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	G	+	+	b

Diese umfangreiche Auflistung umfasst ausschließlich Arten, die in Schleswig-Holstein nicht auf der Liste der gefährdeten Arten bzw. nur auf der Vorwarnliste (Star) stehen (RL SH 2021). Bundesweit gelten Feldsperling sowie Grauschnäpper als Arten der Vorwarnliste. Als „gefährdet“ sind in der Roten Liste für die gesamte Bundesrepublik Hänfling und Star eingestuft (RL BRD 2021). Generell stellt das Artengefüge im Geltungsbereich jedoch sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und am Rand von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen. Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Planbereiches wird die tatsächliche Artenvielfalt deutlich geringer ausfallen, als in der Potenzialanalyse darstellt. Die zu erwartenden Arten sind generell störungsunempfindlich und an die Nähe zum Menschen gewöhnt.

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Ringeltaube). Auch für die Bodenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Fitis oder Zilpzalp) bieten flächige Gehölzstrukturen geeignete Teillebensräume. Offene Flächen sind potenzielle Lebensräume für Offenlandarten (u.a. Fasan, Goldammer).

Wiesenvögel (z.B. Rotschenkel, Großer Brachvogel) sind im intensiv ackerbaulich genutzten Plangebiet angrenzend an die bebaute Siedlung aufgrund der geringen Lebensraumeignung, der vorhandenen Störungen und der sichtbeschränkenden Vertikalstrukturen nicht zu erwarten.

Sonstige streng geschützte Arten

Die Ausstattung des Planbereichs mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Arten nicht erwarten. Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen die notwendigen Futterpflanzen, zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins nicht zum bekannten Verbreitungsgebiet (MELUND 2020a). Die totholzbewohnenden Käferarten Eremit und Heldbock sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen, wie sie im Plangebiet nicht vorzufinden sind. Streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) finden im ackerbaulich geprägten Planbereich keinen charakteristischen Lebensraum. Streng geschützte Amphibien (z.B. Kammmolch), Libellenarten, Fische, Weichtiere und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet ebenfalls auszuschließen. Der im Norden angrenzende Graben ist durch die Planungen nicht betroffen und weist darüber hinaus aufgrund der steilen Ufer keine besondere Lebensraumeignung für streng geschützte Amphibien auf.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt eines Lebensraumes ist von den unterschiedlichen Bedingungen der biotischen (belebten) und der abiotischen (nicht belebten) Faktoren abhängig. Hinzu kommt die Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Aufgrund der strukturellen Ausstattung und der vorhandenen Störungen ist der Planbereich durchschnittlich als Lebensraum für Tiere geeignet. Es ist mit einer durchschnittlichen biologischen Vielfalt und einer durchschnittlichen Individuenzahl zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes wird bei Nichtdurchführung der Planung in konventioneller Weise weitergeführt. Eine Veränderung der Lebensraumeignung des Plangebietes würde somit nicht erfolgen.

Auswirkung der Planung

Pflanzen/Biotope

Durch die Ausweisung der Bauflächen wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Das **Ackerland** wird mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bebaut. Diese Teilbereiche gehen als Lebensraum für Pflanzen weitgehend verloren. Die Freiflächen werden als Gärten mit Siedlungsgrün entwickelt und können so neue Lebensräume für weit verbreitete Pflanzenarten bieten.

Tiere

Zwischen den Baufeldern 1 und 2 wird eine ca. 1.645 m² große Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind mind. 5 heimische Laubgehölze I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bäume werden zusammen mit dem neu entstehenden Siedlungsgrün zukünftig als potenzieller Lebensraum für heimische Brutvögel der Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter dienen. Die neu entstehenden Gebäude werden zusätzlich ein Lebensraumpotenzial für Gebäudebrüter (z.B. Mehlschwalbe) bieten. Mit einer erheblichen Veränderung des Artengefüges innerhalb des Plangebietes ist nicht zu rechnen.

Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten konnte ausgeschlossen werden (siehe Teil 2, Kap. 2.1.2.1). Eine weitere Betrachtung entfällt daher.

Für die Planumsetzung ist keine Rodung von Gehölzen notwendig. Eine Bauzeitenregelung zum Schutz potenzieller Lebensräume für heimische Brutvögel der Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter ist daher nicht erforderlich. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Ackerland steht als eingeschränkter Pflanzenstandort nicht mehr zur Verfügung, dafür entsteht auf den Freiflächen neues Siedlungsgrün. Durch die Planumsetzung ergeben sich weder nachteilige noch vorteilhafte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope.

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere/Biologische Vielfalt. Potenzielle Lebensräume bieten die an das Plangebiet angrenzenden Knickstrukturen. Die potenziellen Lebensräume werden erhalten und durch einen ausreichenden Abstand gesichert. Spezielle Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Das neu entstehende Siedlungsgrün, die auf der Stellfläche zu pflanzenden Bäume sowie die neu entstehenden Gebäude werden ein zusätzliches Lebensraumpotenzial für bieten.

Aufgrund dieser strukturellen Aufwertungen können die Auswirkungen als unerheblich vorteilhaft eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Zustand

Die Planbereichsfläche ist derzeit als Ackerland in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. Ein Flächenverlust würde nicht erfolgen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Wohngebiet) wird die Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Wohnflächen möglich. Hierfür wird der Acker dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Planbereich zusätzliche Versiegelungen möglich.

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 13.090 m ²
Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche:	ca. 12.900 m ²
Gewinn von Wohnbauflächen:	ca. 12.405 m ²

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch den Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche gegeben und aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme als unerheblich nachteilig zu bewerten. Dieser Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an neuen Wohnbauflächen begründet und nicht vermeidbar.

2.1.4 Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand

Die heute anzutreffende Landschaftsform in der Gemeinde Langenhorn hat ihren Ursprung in den Gletscherablagerungen der vorletzten Eiszeit (Saale-Eiszeit). Der Untergrund besteht vor allem aus eiszeitlichem Geschiebesand, der zumeist von Flugsand bis Geschiebedecksand überdeckt ist. Naturräumlich ist das Plangebiet der Schleswiger Vorgeest zugeordnet.

Im Plangebiet ist entsprechend der Bodenkarte (M. 1 : 25.000) als Bodenform podsolierter Gley aus Talsand, zum Teil Sandersand, vorzufinden: Die Wasserhaltungs- und Pufferfähigkeit ist abhängig von den anzutreffenden Bodenarten und aufgrund der zu erwartenden sandigen Böden als gering einzustufen. Die Grundwasserneubildung ist dagegen als hoch einzustufen. Die Böden des Planbereiches sind typisch für die schleswig-holsteinische Geest und großflächig verbreitet. Seltene Böden sind nicht bekannt. Das Archivbodenkataster des Geologischen Dienstes weist keine Böden mit Böden mit besonders ausgeprägten Archivfunktionen aus.

Derzeit sind keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt es bislang nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Langenhorn auch nicht zu den bekannten Bombenabwurfgebieten.

Archivfunktionen bzgl. kultur- und naturgeschichtlicher Gegebenheiten werden im Zuge der Baumaßnahme z.B. gem. § 15 Denkmalschutzgesetz berücksichtigt.

Das Gelände im Plangebiet ist sehr eben mit Höhen zwischen 5 und 6 m über NHN.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Bodenversiegelungen würden nicht erfolgen.

Auswirkung der Planung

Durch Versiegelung, Bodenabtrag, -auffüllung und -verdichtung wirkt sich die Bebauung auf die vorhandene Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes aus. Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört oder kommen vollständig zum Erliegen. Dies führt im Allgemeinen zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser,
- Verlust der Archivfunktion natur- und kulturgeschichtlicher Gegebenheiten.

Während der Bauphase ist durch das Befahren mit Lkw und Baumaschinen sowie die Lagerung von Baumaterialien mit einer Veränderung der Bodenstruktur zu rechnen. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Versiegelung

Im Zuge der Planung werden Versiegelungen im Bereich einer bislang unversiegelten Ackerfläche vorgenommen. Der Bebauungsplan sieht die nachfolgend genannten Flächennutzungen und deren aus dem Plan ermittelten Flächengrößen vor:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 12.405 m ²
Verkehrsflächen	ca. 500 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	ca. 185 m ²

Hauptsächlich ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Für die einzelnen Baufelder wird eine GRZ von 0,25 (= 25 %) für die kleineren Grundstücke im Süden (WA 3) bis 0,3 (= 30 %) für die größeren Grundstücke im Norden (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Diese überbaubare Grundfläche darf z.B. für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um bis zu 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb des in der Planzeichnung mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes überschritten werden. Dadurch ergibt sich für diese Flächen eine maximale Versiegelung von 37,5 % der Fläche. Die Grundstücke im Bereich WA 1 dürfen die GRZ um bis zu 100 % durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschreiten. Für diese Grundstücke ergibt sich daher eine maximale Versiegelung von 60 %. Im Bereich WA 2 dürfen die GRZ um bis zu 80 % durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden. Für diese Grundstücke ergibt sich eine maximale Versiegelung von 54 %.

Innerhalb des Plangebietes werden neue öffentliche Verkehrsflächen entstehen, die als vollversiegelte Flächen in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden (= 100 %). Neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden im Plangebiet auch private Verkehrsflächen sowie Abwasserpumpstationen und Müllsammelstellen hergestellt und als vollversiegelte Flächen berücksichtigt (= 100 %).

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 6.908 m² Neuversiegelung zulässig:

	Gesamtfläche	Versiegelung
Allg. Wohngebiet (WA 3) GRZ 0,25 (37,5 %)	3.067 m ²	1.150 m ²
Allg. Wohngebiet (WA 2) GRZ 0,30 (54 %)	2.861 m ²	1.287 m ²
Allg. Wohngebiet (WA 1) GRZ 0,30 (60 %)	6.477 m ²	3886 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsflächen neu (100 %)	250 m ²	250 m ²
Private Verkehrsflächen (100 %)	249 m ²	249 m ²
Abwasserpumpstationen und Müllsammelplätze (100 %)	185 m ²	185 m ²
Gesamtversiegelung =		6.908 m²

Entsprechend den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses ist für die Bodenversiegelungen ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 zur Verfügung zu stellen. Dies führt zu einem **Ausgleichserfordernis von 6.908 m² x 0,5 = 3.454 m²**.

Die abschließende Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Kap. 3.2.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen durch die Planumsetzung durch die zu erwartende Versiegelung als erheblich nachteilig einzustufen. Die Fläche wird bislang als Acker landwirtschaftlich genutzt. Seltene Bodenarten oder Böden mit Archivfunktion liegen nicht vor. Daher sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung des Flächenausgleiches als kompensierbar einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß der Stellungnahme des Deich- und Hauptsielverbandes Südwesthörn-Bongsiel vom 27.10.2023 liegt das Verbandsgewässer „Süder-Redlings-Graben/123“ (Anlagennummer: EL-327) als Verrohrung mit Kontrollschächten in Richtung Nordwesten auf 843 Metern Länge südwestlich direkt an das Plangebiet an und verläuft parallel zur K 38. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich des Weiteren Parzellengräben und Wegeseitengräben sowie weitere Hauptverbands- und Verbandsanlagen, die das Gesamtentwässerungssystem des Kooges, der Sielverbände, des Hauptverbandes und der umliegenden Regionen darstellen. Straßengeleitet verläuft außerdem ein Graben zwischen der K 38 und Radweg.

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief und dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden Direktabfluss von Oberflächenwasser. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten für Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der sandigen Böden insgesamt als hoch zu bewerten. Nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens (IGN, 2023, Anlage) ist von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Anfallendes Niederschlagswasser würde im Bereich der sandigen Böden versickern und für eine hohe Grundwasserneubildungsrate sorgen. Voraussichtlich würden Dünge- und Pflanzenschutzmittel im Rahmen der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung verwendet, die die Qualität des Grundwassers beeinflussen. Insgesamt würden sich keine Änderungen des Wasserhaushalts ergeben.

Auswirkung der Planung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der straßenbegleitende Graben zwischen der K 38 und dem Radweg muss im Zuge der Zuwegungen gequert werden. Die Querungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt und mit den Fachbehörden sowie dem Deich- und Hauptzielverband Südwesthörn-Bongsiel abgestimmt.

Durch die geplante bauliche Nutzung der bisherigen Ackerfläche kommt es zu einer Änderung des Wasserhaushaltes, da Teile der Fläche versiegelt werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend des Erlasses A-RW1 durch die Ingenieurgesellschaft Nord GmbH (IGN) aus Schleswig (Juli 2023) ausgearbeitet.

Da sich der oberirdische Abfluss erhöht und eine Versickerung innerhalb der Planfläche trotz der sandigen Böden aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist, soll eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die vorhandenen Seitengräben der Kreisstraße 38 und anschließend in Richtung Norden über die Straße „Hooger Weg“ in das bestehende Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 eingeleitet werden. Das Becken verfügt im Bestand über hinreichende Kapazitäten. Die Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens wurde hydraulisch berechnet und nachgewiesen (IGN, 2023). Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in einem offenen Regenrückhaltebecken werden schädliche Abflussspitzen verhindert. Durch diese Maßnahmen wird eine Beeinträchtigung der Verbandsanlagen, die nur der Vorflut dienen und keine kommunalen Entwässerungszwecke erfüllen, vermieden.

Entlang der Rohrleitungsachse des „Süder-Redlings-Graben/123“ ist ein beidseitiger Räumstreifen von fünf Metern Breite dauerhaft komplett freizuhalten. Der 5 m-Räumstreifen wird in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird die Nutzung für Unterhaltungsmaßnahmen gewährleistet.

Der Graben nördlich des Plangeltungsbereichs wird durch die Planungen nicht berührt. Auswirkungen sind nicht abzuleiten.

Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung können sich durch die Planung auch vorteilhafte Effekte auf die Qualität des Grundwassers ergeben, wenn die flächige Zufuhr von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln eingestellt wird.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Berechnungen gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (A-RW 1) für das Bebauungsgebiet B-27 Langenhorn ergeben einen extrem geschädigten Wasserhaushalt, was auf die Ableitung des Niederschlagswassers zurückzuführen ist. Diese Ableitung ist technisch nötig, da keine Versickerungsanlagen auf den Grundstücken möglich sind. Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in einem offenen Regenrückhaltebecken werden schädliche Abflussspitzen verhindert, wodurch die Auswirkungen auf Oberflächengewässer als unerheblich nachteilig zu beurteilen sind.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser durch die vorgesehenen Versiegelungen können aufgrund der bereits im Bestand eingeschränkten Sickerleistung als unerheblich nachteilig eingestuft werden.

2.1.6 Schutzgut Klima/ Luft

Derzeitiger Zustand

Das Klima in Schleswig-Holstein wird von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Aber auch die geographische Lage zwischen Nord- und Ostsee prägt das milde, gemäßigte und feuchte Klima mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Ausgeglichene Temperaturen im Jahresgang mit geringen jahreszeitlichen Schwankungen in den mittleren Monatstemperaturen, Wolken- und Niederschlagsreichtum mit einer hohen Zahl von Regentagen sowie durch Hochnebel und Wolken bedingte, kurze Sonnenscheindauer sind Merkmale dieses ozeanisch geprägten Klimas.

Die nächstgelegene Station des Deutschen Wetterdienstes in Leck weist für die Region eine durchschnittliche Jahrestemperatur (1991-2020) von ca. 9,0 °C aus. Die mittlere Höhe des Jahresniederschlages beträgt ca. 933 mm (1991-2020).

Der Wind kommt im Jahresverlauf vorherrschend aus westlichen und südlichen Richtungen. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt zwischen 4,0 und 4,5 m/s, was in der Regel einen regen Luftmassenaustausch zur Folge hat. Insgesamt bewirkt die vorherrschende Westdrift den häufigen Durchzug atlantischer Tiefdruckausläufer mit kurzen Schlechtwetterabschnitten. Extreme Klimaausprägungen wie z.B. sommerliche Überhitzung treten aufgrund des maritimen Einflusses kaum auf. Insgesamt ist das Klima des Kreises Nordfriesland aus bioklimatischer Sicht als „reizmild“ zu bezeichnen.

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter als Ackerland landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Veränderung des Kleinklimas und der Luftqualität würde nicht eintreten.

Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Erhöhung der Flächenversiegelung auf einer bisher als Acker genutzten Fläche. Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten Flächen. Vor diesem Hintergrund wird mit dem Verlust von Vegetationsflächen und der Erhöhung der baulichen Ausnutzung mit einer lokalen Erwärmung und lokalen Veränderung des nächtlichen Luftaustausches zu rechnen sein. Die Festsetzung von maximalen Versiegelungsanteilen und Begrünungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung kann diesem Effekt entgegenwirken.

Im Plangebiet werden auch bei Umsetzung der Bebauung weiterhin flächige Vegetationsstrukturen (Siedlungsgrün) vorzufinden sein. Nicht überbaute Grundstücksflächen - mit Ausnahme von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten - sind gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Schottergärten sind damit nicht zulässig; gleiches gilt für Kunstrasen. Stellplätze und Zufahrten sind mit offenen Fugen und mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen). Dadurch soll erreicht werden, dass die Stellplätze und Zufahrten sich insbesondere in heißen Sommermonaten nicht übermäßig erhitzen und ganzjährig das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Innerhalb der Stellplätze sind mind. 5 heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wodurch eine Beschattung gewährleistet und zudem die Verdunstungsrate erhöht werden soll. Dies wirkt sich u.a. auch vorteilhaft auf die Luftqualität und das Kleinklima aus.

Die Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers in einem offenen Erdbecken begünstigt eine zusätzliche Verdunstung in der Umgebung des Plangeltungsbereichs.

Im Zusammenhang mit der neu entstehenden Bebauung werden sich bei einer Umsetzung erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionen durch Heizungsanlagen im Plangebiet erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der Größe der Maßnahme jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Aufgrund der relativ geringen Vorbelastung des Plangebietes, der regulierenden Wirkung des im Nahbereich der Nordsee häufig vorkommenden Windes und des damit verbundenen Luftaustauschs sowie der Größe des Vorhabens sind die Auswirkungen durch die Neuplanungen als unerheblich nachteilig für das Schutzgut Klima/Luft zu bewerten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Derzeitiger Zustand

Naturräumlich befindet sich der Ortsteil Langenhorn-Ost in der Schleswiger Vorgeest an der Grenze zur Nordfriesischen Marsch. Die von den Schmelzwässern der Weichseleiszeit gebildeten Sanderflächen sind vereinzelt aufgeforstet und durch ein zum Teil lückiges Knicknetz gegliedert. Die ebenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Langenhorn ist ein typisches Straßendorf, das aus dem Zusammenwachsen der ursprünglichen Haufendörfer West-Langenhorn und Mönkebüll entstanden ist. Daraus hat sich eine fragmentierte, lang gestreckte Siedlungsstruktur entlang der L 13 mit mehreren Siedlungsschwerpunkten entwickelt (Gemeinde Langenhorn 2020).

Der westliche Bereich Ost-Langenhorns wird durch Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. die Schule) und durch seine jüngere Wohnbebauung geprägt. In den letzten 10 bis 15 Jahren sind Baugebiete größeren Umfangs entstanden, die ausschließlich durch eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind (Gemeinde Langenhorn 2020).

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Ost-Langenhorn und grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an. Eine Einsehbarkeit besteht aus südlicher und westlicher Richtung, da hier keine strukturelle Abgrenzung vorliegt. Aus nördlicher und östlicher Richtung sind durch vorhandene Bebauungen am Olandweg bzw. die Knickstrukturen keine Sichtbeziehungen vorhanden.

Aktuell befindet sich das Plangebiet landwirtschaftlicher Nutzung. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung besteht daher nicht. Überregionale Wander- oder Radwege verlaufen ebenfalls nicht entlang der Fläche. Die westlich und südlich des Plangebietes verlaufenden Wege und Straßen werden überwiegend durch Einheimische genutzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umnutzung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Auswirkungen der Planung

Bei der Einschätzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind neben dem Eigenwert bzw. der Schutzwürdigkeit auch die visuelle Verletzlichkeit und der Eigenartsverlust der Landschaft durch Eingriffe, die mit einer geplanten Bebauung verbunden sein könnten, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt östlich an die bestehende Bebauung an und wird so in das Ortsbild eingebunden. Um den Gebietscharakter nicht zu stören, wird die Firsthöhe in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes auf max. 8,50 m begrenzt. Innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 2 im Norden ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise möglich. Innerhalb des Teilgebietes WA 3 wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt, um zur offenen Landschaft hin in Richtung Süden eine Abstufung der Bebauungsdichte bzw. Baumasse zu erreichen.

Das Plangebiet wird auch künftig keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweisen.

Aufgrund der Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild sind unerheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Diese werden durch die getroffenen Festsetzungen gemindert, sodass auf Dauer eine Einbindung der Bauflächen in das Ortsbild Ost-Langenhorns gewährleistet ist.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich außerhalb archäologischer Interessensgebiete. In der Liste der Kulturdenkmale des Kreises Nordfriesland werden innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend keine Sachgesamtheiten, baulichen Anlagen oder Gründendenkmale geführt. Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind im Planbereich nicht vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen bezüglich des kulturellen Erbes zu erwarten. Sachgüter sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Konkrete Auswirkungen der Planung auf das kulturelle Erbe sind aktuell nicht erkennbar. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Archäologischen Landesamtes (ALSH) vom 18.10.2023 können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Bei der Umsetzung der Planinhalte wird weiterhin der § 15 DSchG (Mitteilungspflicht bei Funden) berücksichtigt.

Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind im Planbereich nicht vorhanden.

Von den Planungen sind keine Kultur- oder Sachgüter betroffen, sodass von weder vorteilhaftem noch nachteiligen Auswirkungen bei der Planumsetzung auszugehen ist.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf einen Belang indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Umweltbelang nachteilige Auswirkungen haben können. So kann z.B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Einrichtung eines Lärmschutzwalles einen zusätzlichen Eingriff ins Landschaftsbild darstellen oder die Unterbrechung eines Kaltluftstromes bewirken.

A	B	Umweltbelange						Mensch	
		Tiere + Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Wohnen
Tiere + Pflanzen		•	•	•	•	●	•	•	•
Fläche	•		•	•	●	•	-	-	-
Boden	●	•		●	•	•	●	•	-
Wasser	•	•	●		•	•	•	•	•
Klima/Luft	•	●	•	•		-	•	●	•
Landschaft	•	•	-	-	-		●	•	●
Kulturgüter	•	-	-	-	-	●		•	•
Wohnen	•	-	•	•	●	●	•		●
Erholung	●	-	-	•	-	•	•	•	

A beeinflusst B: ● stark • mittel • wenig - gar nicht

Der räumliche Wirkungsbereich der Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt. So führt der durch eine zusätzliche Versiegelung hervorgerufene Verlust von möglichen Lebensräumen im Plangebiet nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Gemeindegebiet. Auch die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima/Luft führen nicht zu einer großflächigen Veränderung des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

2.2 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von Emissionen wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet. Bezüglich der sonstigen Emissionen (z.B. Verkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erhöhten Emissionen zu erwarten.

Anfallendes Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalsystem in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllbeseitigung und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Nordfriesland geregelt.

2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die neu entstehenden Gebäude werden nach dem aktuellen Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Anbringung von regenerativen Energiequellen ausdrücklich zu (z.B. Solaranlagen). Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind hier nicht zu erwarten.

2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Hinweise auf Betriebe nach der Störfallverordnung sind im Rahmen der Beteiligung nicht gegeben worden.

2.5 Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Umsetzung der Planung werden weitere Freiflächen im Ortsteil Ost-Langenhorn versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung auf das Plangebiet konzentrieren. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt außerhalb bekannter Hochwasserrisikogebiete.

2.6 Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Mögliche kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen sind derzeit nicht bekannt oder zu erwarten.

2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Für die Neuanlage der Gebäude und versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Beibehaltung des Status-quo und somit die Erhaltung des derzeitigen Umweltzustandes prognostizieren. In diesem Fall würde die Fläche weiterhin konventionell landwirtschaftlich als Acker genutzt werden.

Eine weitere Wohnbebauung und damit Entwicklung der Gemeinde Langenhorn müsste an anderer Stelle erfolgen und würde dort ebenfalls zu Bodenversiegelungen, Eingriffen in den Wasserhaushalt und zur Veränderung des Landschaftsbildes führen.

3 SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZ- MAßNAHMEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bezüglich der Versiegelung von Boden und des Abflusses von Niederschlägen sowie durch die Veränderung des Landschaftsbildes auslösen. Die einzelnen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen und somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden der Vollständigkeit halber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- Zum Schutz der angrenzenden Anwohner werden die Firsthöhen auf ein ortstypisches Maß festgesetzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt und den damit geplanten § 41a BNatSchG sollten im Plangebiet Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke installiert werden, die keine nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere (v.a. Insekten und Fledermäuse) oder Pflanzen verursachen. Zu verwenden ist ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung sollte in möglichst geringer Höhe angebracht und nach unten abstrahlend ausgerichtet werden.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass insbesondere in die Randbereiche mit Gehölzbestand eine Abstrahlung vermieden werden sollte. Die Beleuchtungsdauer sollte außerdem auf das notwendige Maß begrenzt werden (z.B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Begrenzung der Beleuchtungsintensität über Nacht etc.).

Schutzgut Fläche

- Die Grundflächenzahlen sind an die Grundstücksgrößen und die geplante Nutzung angepasst.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

Schutzgut Boden

- Die Grundflächenzahlen sind an die Grundstücksgrößen und die geplante Nutzung angepasst.
- Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen wird über den kommunalen Flächenpool "Redlinqsweq und B5" erbracht.

Schutzgut Wasser

- Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und des damit verbundenen Oberflächenabflusses sind Stellplätze und Zufahrten mit offenen Fugen und mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster mit offenen Fugen). Eine entsprechende Festsetzung wird im Text (Teil B) getroffen.

Schutzgut Klima/Luft

- Die Festsetzung zur Anpflanzung von mindestens 5 Bäumen im Bereich der Stellplätze fördert als Grünstruktur die Verdunstung.

Schutzgut Landschaft

- Es erfolgt eine an die Umgebung angepasste Festsetzung der Gebäudehöhen.
- Zusätzlich erfolgt eine Anpflanzung von Gehölzen im Bereich der Stellplätze (WA 1).

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Unvermeidbare Beeinträchtigungen mit einem entsprechenden Kompensationsbedarf ergeben sich für folgende Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 268/V 531 – 5310.23 -) vom 09.12.2013 regelt die Vorgaben für die Ermittlung der Ausgleichsflächengröße.

Es liegen im Plangebiet keine seltenen Böden vor. Bei den Eingriffsflächen handelt es sich aufgrund der bisherigen Nutzung um einen Bereich mit **allgemeiner Bedeutung** für den Naturschutz. Angrenzende geschützte Biotop sind mit der Planung berücksichtigt.

Hauptsächlich ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Für die einzelnen Baufelder wird eine GRZ von 0,25 (= 25 %) für die kleineren Grundstücke im Süden

(WA 3) bis 0,3 (= 30 %) für die größeren Grundstücke im Norden (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Diese überbaubare Grundfläche darf z.B. für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um bis zu 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb des in der Planzeichnung mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes überschritten werden. Dadurch ergibt sich für diese Flächen eine maximale Versiegelung von 37,5 % der Fläche. Die Grundstücke im Bereich WA 1 dürfen die GRZ um bis zu 100 % durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschreiten. Für diese Grundstücke ergibt sich daher eine maximale Versiegelung von 60 %. Im Bereich WA 2 dürfen die GRZ um bis zu 80 % durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden. Für diese Grundstücke ergibt sich eine maximale Versiegelung von 54 %.

Innerhalb des Plangebietes werden neue öffentliche Verkehrsflächen entstehen, die als vollversiegelte Flächen in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden (= 100 %). Neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden im Plangebiet auch private Verkehrsflächen sowie Abwasserpumpstationen und Müllsammelstellen hergestellt und als vollversiegelte Flächen berücksichtigt (= 100 %).

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 6.908 m² Neuversiegelung zulässig:

	Gesamtfläche	Versiegelung
Allg. Wohngebiet (WA 3) GRZ 0,25 (37,5 %)	3.067 m ²	1.150 m ²
Allg. Wohngebiet (WA 2) GRZ 0,30 (54 %)	2.861 m ²	1.287 m ²
Allg. Wohngebiet (WA 1) GRZ 0,30 (60 %)	6.477 m ²	3886 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsflächen neu (100 %)	250 m ²	250 m ²
Private Verkehrsflächen (100 %)	249 m ²	249 m ²
Abwasserpumpstationen und Müllsammelplätze (100 %)	185 m ²	185 m ²
Gesamtversiegelung =		6.908 m²

Entsprechend den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses ist für die Bodenversiegelungen ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 zur Verfügung zu stellen. Dies führt zu einem **Ausgleichserfordernis von 6.908 m² x 0,5 = 3.454 m²**.

Der Ausgleich wird über einen Flächenpool erbracht, welcher in Kap. 3.4 des Umweltberichtes beschrieben ist.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auf der Planzeichnung (Teil A) sind folgende Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen enthalten, die sich auf die grünordnerischen Belange auswirken:

- Darstellung der Baugrenzen

Die Knickstrukturen im Norden und Westen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich hält einen Abstand von mind. 3 m zum Knickfuß ein. Zudem sind die geplanten Baugrenzen mit einem Mindestabstand von weiteren 3 m zur Geltungsbereichsgrenze geplant, sodass die zukünftigen Gebäude mind. 6 m vom Knickfuß entfernt liegen.

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes sind folgende grünordnerische Festsetzungen enthalten, die aus den Inhalten des Umweltberichtes abgeleitet werden:

- 6.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit offenen Fugen und mit wasserdurchlässigem Aufbau herzu- stellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen).
- 6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 (Stellplätze) sind mind. 5 heimische Laubgehölze I. oder II. Ordnung, Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm oder Obstbäume, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 27 folgende Flächen zugeordnet:
- 3.454 Ökopunkte (\triangleq 4318 m²) aus dem kommunalen Flächenpool "Redlingsweg und B5" Az. 67.30.3-5/24 (Kreis Nordfriesland), Flurstück 11 der Flur 29 und Flurstücke 39/5 und 39/6 der Flur 32, Gemarkung und Gemeinde Langenhorn.

3.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Der Flächenausgleich wird über den kommunalen Flächenpool "Redlingsweg und B5" erbracht (Az. 7.30.3-5/24, Kreis Nordfriesland).

Der Flächenpool besteht aus zwei Teilflächen. Die nördliche Teilfläche (Flur 29, Flurstück 11) liegt östlich der Kreisstraße 38 (Redlingsweg) etwa in der Höhe der Einmündung des Jepsenweges. Die südliche Teilfläche umfasst die Flurstücke 39/5 und 39/6 der Flur 32 und liegt zwischen der Bundesstraße 5 im Westen, dem Beekensweg im Süden und der Bahnstrecke im Osten. Für den Flächenpool verfügbar ist eine Fläche von 7.910 m².

Auf beiden Teilflächen erfolgt eine Aufwertung, indem die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in eine extensive Pflege überführt wird. Folgenden Auflagen für die Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen des Flächenpools sind zu berücksichtigen:

1. Eine jährliche Bewirtschaftung durch den Betreiber / Pächter ist verbindlich vorgeschrieben. Sollte eine Bewirtschaftung nicht möglich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde hierüber zu informieren.
2. Die Fläche ist zusammenhängend und durchgehend zu pflegen. Eine Unterteilung, z.B. als Portionsweide, ist nicht zulässig.
3. Die Flächen dürfen nicht umgebrochen werden. Eine Grünlanderneuerung durch Neusaat oder Reparatur ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Ansaat von Regiosaat (Ursprungsgebiet 1) im Rahmen einer Wertgrünlandentwicklung nach Abstimmung mit der UNB NF und nach vorheriger Genehmigung des Umbruchs durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume.
4. Eine notwendige Bodenbearbeitung durch Schleppen oder Walzen ist vom 01.11. bis 28.02. zulässig. Nicht zulässig ist die Einebnung des Bodenreliefs.
5. Die Anlage von Silos und Mieten sowie die Lagerung von Geräten oder jeglichen sonstigen Materialien auf der Fläche sind nicht zulässig
6. Düngung jeglicher Art (auch Festmist) ist nicht erlaubt.
7. Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel sowie sonstige Mittel oder Stoffe (z.B. Klärschlamm) dürfen nicht aufgebracht werden.
8. Eine Zufütterung der Tiere auf der Fläche ist nicht erlaubt.

9. Der Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Vorhandene Drainagen sind zu verschließen bzw. zu zerstören.
10. Gräben / Gewässer dürfen ausschließlich in der Zeit vom 15.08. bis 15.11. im Bedarfsfall unterhalten werden. Die Maßnahme ist jeweilig mit mir abzustimmen. Die Unterhaltung von Gräben muss außerhalb der Brutzeit der Wiesenvögel (15.03. bis 15.07.) erfolgen.
11. Die Nahrungsaufnahme von Gänsen, Enten und Schwänen ist zu dulden. Vergrämuungsmaßnahmen sind nicht zulässig.
12. Die Flächen sind Wild schonend von innen nach außen oder von der einen zu anderen Seite zu mähen.
13. Die zum Erreichen des Schutzzweckes erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zu dulden.
14. Im Rahmen von notwendigen Einzäunung oder Zaunerneuerungen ist nur die Verwendung von Glattdraht oder Litzen zulässig.

Standweide (Geest):

Die Fläche ist vom 01.05. bis 31.10. mit 1 bis 3 Tieren / ha zu beweiden. Besteht die Gefahr von Trittschäden, ist die Tierzahl zu reduzieren.

Mähweide (Geest):

Die Fläche ist ab dem 01.07. zu mähen. Danach ist eine (auch mehrmalige) Nachmahd oder eine Beweidung mit 1 bis 3 Tieren / ha bis spätestens 31.10. zulässig. Besteht die Gefahr von Trittschäden, ist die Tierzahl zu reduzieren. Das Mähgut ist abzufahren. Die Mahd hat amphibienschonend mit einem Balkenmäher oder mit einer Schnitthöhe von ca. 10 cm oberhalb des Bodens zu erfolgen. 1 Tier entspricht 1 Rind oder 3 Mutterschafen mit den dazugehörigen Lämmern; Pferde sind in der Regel nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung des Ausgangsbiotopes sowie in Anlehnung an die Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung - ÖkokontoVO) vom 28. März 2017 wird den beiden Teilflächen ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,8 zugeordnet. Für den Flächenpool ergibt sich somit eine Ausgleichswertigkeit von $7.910 \text{ m}^2 \times 0,8 = 6.328 \text{ m}^2$ ($\cong 6.328$ Ökopunkte).

Das Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in den Boden durch die Umsetzung des B-Planes 27 in Langenhorn beträgt 3.454 m^2 ($\cong 3.454$ Ökopunkte), was aufgrund des Kompensationsverhältnisses einer Fläche von 4.318 m^2 im Flächenpool entspricht. Die flächenscharfe Darstellung der Ausgleichsfläche im kommunalen Flächenpool "Redlingsweg und B5" ist dem Anhang zu entnehmen.

4 PLANUNGSAalternativen

4.1 Standortalternativen

Die Gemeinde Langenhorn hat am 27.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen. Parallel zu diesem Bauleitplanverfahren wurde im Jahr 2023 eine Innenentwicklungs- und Siedlungsentwicklungsanalyse erarbeitet. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 entspricht einer geeigneten Fläche der Siedlungsentwicklungsanalyse und

steht gleichzeitig für eine Bebauung zur Verfügung. Alternative Flächen sind im Innenbereich der Ortsteile Ost-Langenhorn und Loheide nicht vorhanden.

Obwohl die Fläche im Außenbereich der Gemeinde liegt, grenzt sie doch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an, ist durch die bestehenden Strukturen (Straßen, Knicks und angrenzende Bebauung) gut eingebunden und bietet die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zu Schule, Kindergarten und Ortskern neue Bauflächen zu schaffen. Die bestehende Siedlungsstruktur des Bebauungsplanes Nr. 12 wird durch das Plangebiet um die verbleibenden Restflächen bis zur Kreisstraße 38 sinnvoll und arrondierend ergänzt.

4.2 Planungsalternativen

Die Planung der Fläche orientiert sich am nachgefragten Bedarf. Mit der Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan Nr. 27 kann die Gemeinde Langenhorn einen Teil der aktuellen Baulandnachfrage bedienen. Auf vier der zehn geplanten Baugrundstücke ist die Errichtung von bedarfsgerechtem, kleinteiligem Wohnraum geplant, um insbesondere die hierfür hohe Nachfrage zentrumsnah abzudecken. Eine Planungsalternative ergibt sich hieraus nicht.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen und der Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung. Darüber hinaus wurden eine Bewertung nach A-RW-1 sowie ein Geruchsgutachten in der Planung berücksichtigt.

Das Prüfverfahren ist nicht technischer, sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Geländeaufnahmen und Kartierungen wurden gemäß den Hinweisen des gemeinsamen Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 vorgenommen. Die Informationen des LfU aus der LANIS Datenbank wurden für die Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange ausgewertet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der

baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.

- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, wird hier allgemein hingewiesen. Diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Generelle Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Festsetzungen in Teil A und B (hier insbesondere der Erhaltungsgebote und der zulässigen Bodenversiegelungen).
- Generelle Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Hinweise im Text (Teil B).
- Genereller Schutz und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vor Baubetrieb.
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden.
- Unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gemäß BNatSchG und LNatSchG.
- Unvorhergesehene Vorkommen sonstiger schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG).
- Unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden)denkmälern (§ 15 DSchG).
- Generelle Kontrolle zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme.

5.3 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Grundstücksgrößen variierend festgesetzt. In den Teilgebieten wird die ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen wird nur für die Teilgebiete WA 3 auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Zum Schutz der Landschaft und der angrenzenden Anwohner werden die Firsthöhen und Geschosshöhen festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Redlingsweg bzw. über den Holmweg.

Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Im Plangebiet ist die Ausweisung von Wohngrundstücken vorgesehen. Immissionsen können durch den Verkehr des Redlingsweges auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen der Planung wurde ein Schallgutachten erstellt. Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Belästigungen zu besorgen, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm und Außenlärm getroffen werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen. Von der Nutzung des Wohngebietes gehen keine Immissionen aus, die erhebliche Belästigungen im Umfeld hervorrufen können.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Das Plangebiet umfasst eine derzeit als Acker genutzte Fläche. Besondere Maßnahmen sind nicht zu ergreifen. Die außerhalb der Planfläche angrenzenden Knicks werden mit den Baugrenzen berücksichtigt.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich ist bislang landwirtschaftlich genutzt und wird durch die geplante Bebauung dauerhaft der Nutzung entzogen. Der Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an geeignetem Wohnraum begründet und an dieser Stelle nicht zu vermeiden.

Schutzgut Boden: Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,25 bzw. 0,30 festgesetzt, wobei teilgebietsbezogen Überschreitungen um 50 %, 80 % bzw. 100 % für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig sind. Zusätzlich sind Versiegelungen durch Verkehrsflächen möglich. Entsprechend der Bilanzierung sind für die Neuversiegelungen Ausgleichsflächen von insgesamt 3.454 m² Größe zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich erfolgt über den kommunalen Flächenpool "Redlingsweg und B5".

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht auf den Flächen versickert werden und wird in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken abgeführt. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die bereits gestörte Sickerleistung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Einen vorteilhaften Einfluss nehmen die geplanten Baumpflanzungen.

Schutzgut Landschaft: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen der Geschosshöhen und die Höhenfestsetzungen gemindert. Eine zusätzliche Minderung erfolgt durch die umliegende Bebauung.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturdenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter erfolgen nicht.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernung und der durch die Planung zu erwartenden Wirkfaktoren auszuschließen.

Gesamtbeurteilung:

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Langenhorn sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Eingriffsfläche im Umfeld des baulich genutzten Bereiches und der bisherigen Nutzung nicht als erheblich bzw. ausgleichbar zu bezeichnen.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

6 LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

- BERNDT, R.K., B. KOOP und B. STRUWE-JUHL (2002): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 5 Brutvogelatlas. 2. Auflage. Neumünster.
- BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 24. 4. neubearbeitete und erweiterte Auflage. Bonn, Bad Godesberg.
- BORKENHAGEN, P. (1993): Atlas der Säugetiere Schleswig-Holsteins. Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein [Hrsg.]. Kiel.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (o.J.): Jahresmittelniederschlag und Jahresdurchschnittstemperatur.
- GEMEINDE LANGENHORN (2000): Landschaftsplan.
- GEMEINDE LANGENHORN (2023): Siedlungsentwicklungsanalyse
- GEODATENINFRASTRUKTUR SCHLESWIG-HOLSTEIN (o.J.): Digitaler Atlas Nord.
URL: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> [Stand: 01.11.2023].
- KIECKBUSCH, J., B. HÄLTERLEIN und B. KNOOP (2021): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste Band 1. 6. Fassung. Dezember 2021 (Datenstand: 2016 bis 2020). Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-RL 31.
- KLINGE, A. und C. WINKLER (2019): Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Rote Liste. 4. Fassung. Dezember 2019 (Datenstand Dezember 2017). Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-Natur - RL 28.
- LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN [Hrsg.] (2020): Fledermäuse und Straßenbau. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. 2. überarbeitete Fassung. Kiel. August 2020.
- LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBV-SH) (2009): Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung - Neufassung nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007, Stand: 2016.
- LFU (2023): Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins. Mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. Version 2.2. Stand: April 2023.
- LLUR (2021): Auszug aus dem Artkataster des LLUR, abgerufen am 01.02.2022.
- LLUR (2018): Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR (2022): Umweltportal Schleswig-Holstein. URL: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/portal/> [Stand: 01.11.2022].

- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (MELUND) (2021): Jahresbericht 2021 zur biologischen Vielfalt. Jagd und Artenschutz.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I. Neuaufstellung 2020.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020a): FFH-Bericht 2019 des Landes Schleswig-Holstein – Verbreitungskarten. URL https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/N/natura2000/NZP_09_Monitoring.html?nn=b438bc76-d74c-40b3-944d-b550def6a663 [Stand: 08.11.2023].
- MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021.
- MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2020): Regionalplan für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein. Kapitel 5.8 (Windenergie an Land). 29.12.2020.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS (2002): Regionalplan für den Planungsraum V, Neufassung 2002.
- MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2023): Regionalplan für den Planungsraum I, Neuaufstellung – Entwurf 2023
- NATIONALES GREMIUM ROTE LISTE VÖGEL (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung Juni 2021.
- ROHMAN, K. (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins. Rote Liste. Band 1. 5. Fassung. Mai 2021. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-RL 29.
- RUNGE, F. (1986): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas. Münster, Aschendorff.
- WEGENER, U. (1991): Schutz und Pflege von Lebensräumen - Naturschutzmanagement. Jena.

RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Biotopverordnung (BiotopV): Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, in der Fassung vom 13.05.2019 (GVOBl. 2019 S. 146), zuletzt geändert am 09.04.2021 (GVOBl. 2021 S. 507).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten, in der Fassung vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz der Denkmale, in der Fassung vom 30.12.2014 (GVOBl. 2015 S. 2), zuletzt geändert am 01.09.2020 (GVOBl. 2020 S. 508).

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (ICS 65.020.40; 91.200, Juli 2014).

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017.

EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutz-RL): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, in der Fassung vom 30.11.2009 (ABl. EU Nr. L 20/7).

FFH-Richtlinie (FFH-RL): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen, vom 22.07.1992 (ABl. EG Nr. L 206/7), geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158).

Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, in der Fassung vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Kampfmittelverordnung SH (KampfmV): Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel, in der Fassung vom 07.05.2012 (GVOBl. 2012 S. 539), zuletzt geändert am 05.05.2022 (GVOBl. 2022 S. 607).

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG): Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen, in der Fassung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG): Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, in der Fassung vom 14.03.2002 (GVOBl. 2002 60), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. 2022 S. 1002).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG): Gesetz zum Schutz der Natur, in der Fassung vom 24.03.2010 (GVOBl. 2010 S. 301), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. 2022 S. 1002).

Landeswaldgesetz (LWaldG): Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, in der Fassung vom 05.12.2004 (GVOBl. 2004 S. 461), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 13.11.2019 (GVOBl. 2019 S. 425), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. 2022 S. 1002).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 10.10.2019.

Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 (ABl. Schl.-H. 2013 S. 1170).

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Langenhorn am gebilligt.

Langenhorn, den

.....

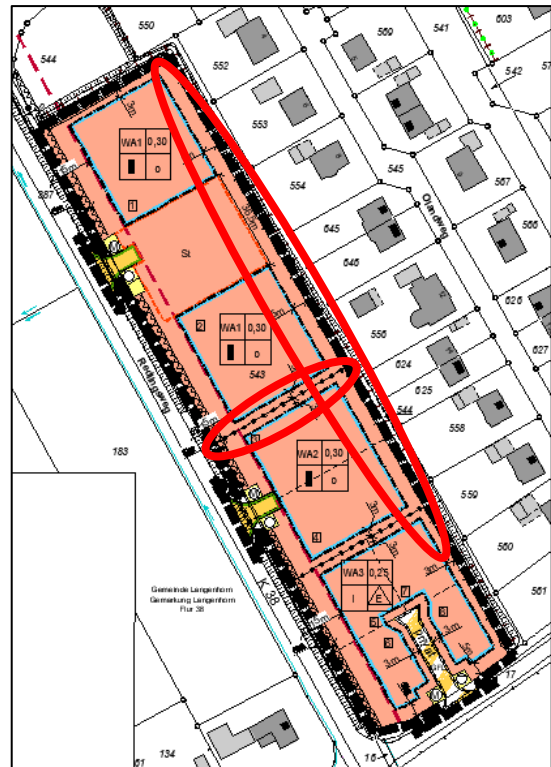
Bürgermeister

7 ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM 1. ENTWURF

In der **Planzeichnung (Teil A)** des Bebauungsplanes wurden gegenüber dem 1. Entwurf lediglich die festgesetzten Baugrenzen geteilt und mit Abständen von nun überwiegend 5 m zur östlichen Planbereichsgrenze festgesetzt:



Entwurf (25.01.2024)

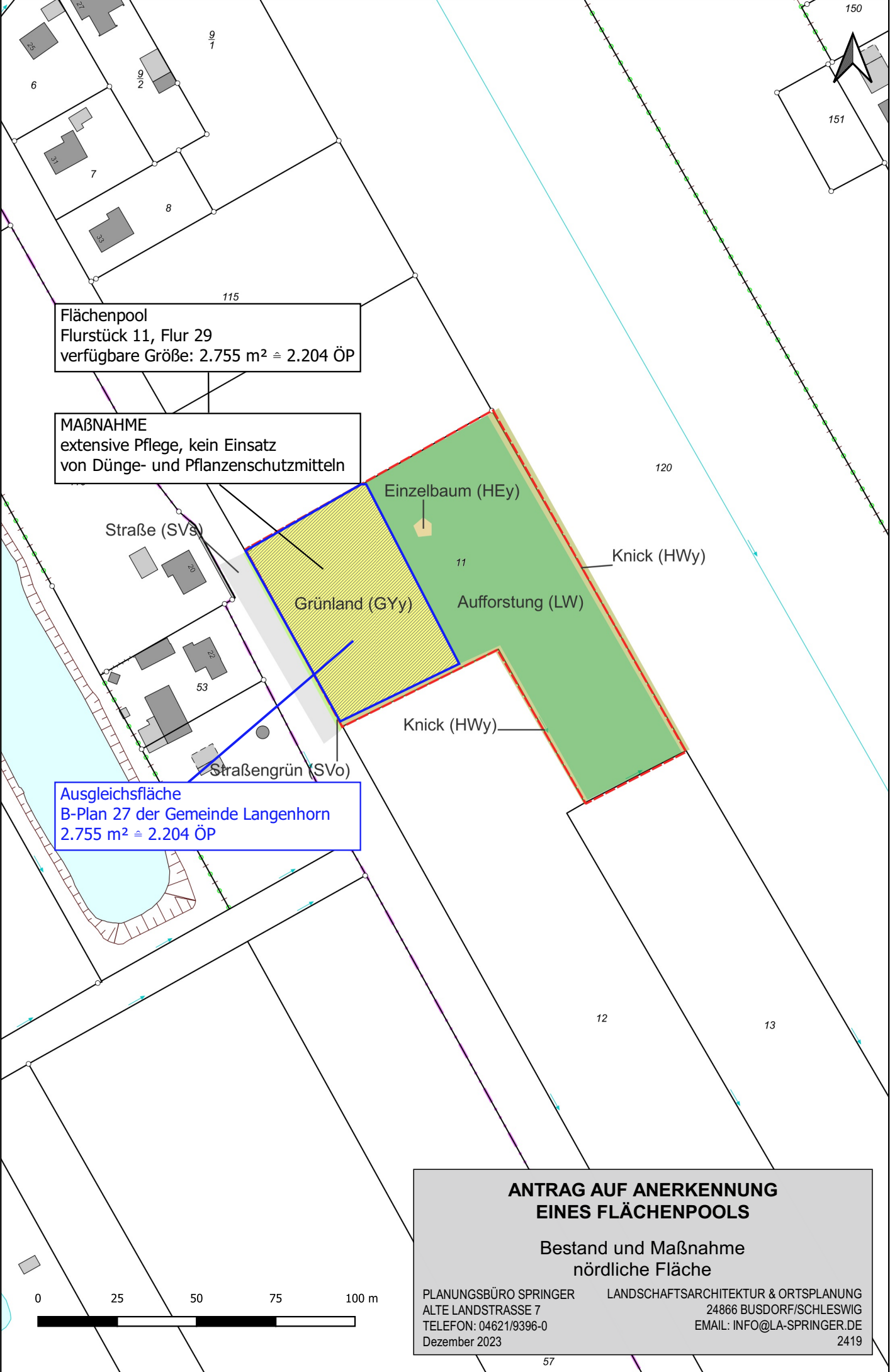


2. Entwurf (Juni 2024)

Im **Text (Teil B)** des Bebauungsplanes wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Ziffer 2.2 ergänzt (max. Traufhöhe).
- In Ziff. 3.1 die Straßenbezüge für die Grundstücke 6 und 7 angepasst.
- Ziff. 5 ergänzt (Wohnraumförderung).
- Ziff. 6.3 ergänzt (Ausgleichsfläche).
- In Ziff. 7.1 das Wort „Wohneinheiten“ durch „Wohnungen“ ersetzt sowie der Nachweis der Stellplätze angepasst.

Die Änderungen im Text (Teil B) sind in der Satzung durch rote Balken am Seitenrand und eine rote Farbgebung gekennzeichnet.



Flächenpool
Flurstück 11, Flur 29
verfügbare Größe: 2.755 m² \cong 2.204 ÖP

MABNAHME
extensive Pflege, kein Einsatz
von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

Ausgleichsfläche
B-Plan 27 der Gemeinde Langenhorn
2.755 m² \cong 2.204 ÖP

**ANTRAG AUF ANERKENNUNG
EINES FLÄCHENPOOLS**

**Bestand und Maßnahme
nördliche Fläche**

PLANUNGSBÜRO SPRINGER ALTE LANDSTRASSE 7 TELEFON: 04621/9396-0 Dezember 2023	LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & ORTSPLANUNG 24866 BUSDORF/SCHLESWIG EMAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE 2419
---	---



Flächenpool
Flurstück 39/5, Flur 32
verfügbare Größe: 1.382 m² \approx 1.106 ÖP

Flurstück 39/6, Flur 32
verfügbare Größe: 3.773 m² \approx 3.018 ÖP

Ausgleichsfläche
B-Plan 27 der Gemeinde Langenhorn
1.563 m² \approx 1.250 ÖP

Laubwald (LW_y)

Laubwald (LW_s)

Gleisbett (SV_b)

Grünland (GY_y)

Straßengrün (SV_o)

Graben (FG_y)

MAßNAHME
extensive Pflege, kein Einsatz von
Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

Grünland (GY_y)

**ANTRAG AUF ANERKENNUNG
EINES FLÄCHENPOOLS**

Bestand und Maßnahme
südliche Fläche

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7
TELEFON: 04621/9396-0
Dezember 2023

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & ORTSPLANUNG
24866 BUSDORF/SCHLESWIG
EMAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE
2419

