

# Flächennutzungsplan Neuaufstellung

Begründung **Abschrift**



März 2014

(mit Änderungen gemäß Genehmigungsverfügung)

<b>Begründung - Teil I</b>		Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass .....	5
1.2	Vorgehensweise .....	6
1.3	Unterlagen im Beteiligungsverfahren .....	6
1.3.1	Anlage 1 - Arbeitsmappe .....	6
1.3.2	Anlage 2 - Wohnbauland-Bedarfsanalyse .....	6
1.3.3	Anlage 3 - Bestandserfassung / Eingriffe / Kompensation .....	7
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Gesamtplanung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	8
2.2	Landschaftsrahmenplan .....	8
2.3	Spielleitplanung .....	8
<b>3</b>	<b>Grundsätze der Planung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Bauflächen .....	9
3.1.1	Wohnbauflächen .....	9
3.1.2	Mischbauflächen .....	9
3.1.3	Gewerbliche Bauflächen .....	10
3.1.4	Sonderbauflächen .....	10
3.2	Gemeinbedarf, Sport- und Spielflächen .....	11
3.3	Verkehr .....	12
3.4	Ver- und Entsorgung .....	12
3.5	Grünflächen .....	14
3.6	Wasserflächen .....	14
3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	14
3.8	Landwirtschaft .....	14
3.9	Wald .....	14
3.10	Boden, Natur und Landschaft .....	14
3.11	Zuordnungsdarstellungen .....	15
3.12	Kennzeichnungen .....	15
3.12.1	Deichverteidigung .....	15
3.12.2	Altlasten .....	15
3.12.3	Sonstige Kennzeichnungen .....	15
<b>4</b>	<b>Restriktionen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften und Nutzungsregelungen .....</b>	<b>16</b>
4.1	Nachrichtliche Übernahmen .....	16
4.2	Vermerke .....	16

<b>Begründung - Teil I</b>	Seite
<b>5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger .....</b>	<b>17</b>
5.1 Früzeitige Beteiligung .....	17
5.1.1 Träger öffentlicher Belange .....	17
5.1.2 Bürger .....	17
5.2 Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Auslegung gem. § 3 (2) BauGB .....	18
5.2.1 Träger öffentlicher Belange .....	18
5.2.2 Nachträgliche Ergänzungen .....	18
5.2.3 Bürger .....	18
5.3 Erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB .....	19
5.3.1 Träger öffentlicher Belange .....	19
5.3.2 Sonstige Berichtigungen .....	19
<b>6 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>20</b>
6.1 Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	20
6.2 Wirtschaft und Arbeitsplätze .....	20
6.3 Belange der Landwirtschaft .....	20
6.4 Sport, Freizeit und Erholung .....	20
6.5 Verkehr .....	21
6.6 Natur und Landschaft .....	21
6.7 Empfehlungen für Anpflanzungen .....	22
6.8 Umweltschutz .....	22
6.9 Bodendenkmale .....	22
6.10 Kompensationsbedarf .....	23



**Umweltbericht - Teil II**

Seite

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>25</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....	25
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die FNP-Neuaufstellung .....	25
1.3	Darstellungen der FNP-Neuaufstellung.....	26
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>27</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	27
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	27
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	29
2.1.3	Schutzgut Luft und Klima .....	29
2.1.4	Schutzgut Boden .....	30
2.1.5	Schutzgut Wasser .....	30
2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	30
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Bodendenkmale) .....	31
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	31
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	32
<b>3</b>	<b>Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....</b>	<b>33</b>
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Neubaugebiete .....	33
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung .....	33
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen .....</b>	<b>34</b>
4.1	Grundsätzliches .....	34
4.2	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	34
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>37</b>

Ergänzung gemäß Genehmigungsverfügung vom 05.08.2014

Erweiterung des Flächennutzungsplanes nach der Genehmigung .....	39
--	----

## Anlagen

1	Arbeitsmappe (Planwerk A4-Format)
2	Wohnbauland-Bedarfsanalyse
3	Bestandserfassung / Eingriffe / Kompensation
4	Verkehrszählung im Bereich Langen-Debstedt 2013 und Ermittlung der Schallimmissionen durch Straßenverkehr
5	Vorabschätzung Geruchsimmissionen
6	Karte Rohstoffvorkommen

Bearbeitungsstand: 24.03.2014

Bearbeitung:

**Planungsbüro Dierk Brockmöller**  
Städteplaner Architekten Hamburg  
www.brockplan.de

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

(1) Der Flächennutzungsplan (FNP) ist das zentrale Planungsinstrument der Kommunen für die Umsetzung der raumordnerischen und konzeptionellen Ziele sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Als vorbereitender Bauleitplan stellt der FNP selbst kein verbindliches Recht sondern den Rahmen für die Entwicklung von Bebauungsplänen mit ihren rechtsverbindlichen Festsetzungen dar.

(2) Gemäß § 5 (1) Satz 1 BauGB ist im FNP für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen. Dabei wird der voraussehbare Zeitraum allgemein auf 10 bis 15 Jahre eingeschätzt. Demgemäß sollte der FNP in Abständen von ca. 15 Jahren überprüft und bei Bedarf geändert, ergänzt oder neuaufgestellt werden. Erfahrungsgemäß sind die Zeiträume in der Regel jedoch länger.

(3) Der derzeit wirksame FNP der Stadt Langen stammt in der Urfassung aus dem Jahr 1981 und nach nunmehr 30 Jahren genügt er den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Plangrundlage nicht mehr. So waren weder die in jüngster Zeit diskutierte problematische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Deutschland noch deren regional unterschiedliche Dimensionen auf Jahrzehnte im voraus absehbar.

(4) Die Entwicklung der Stadt Langen selbst ist strukturell eng verbunden mit Bremerhaven und im Osten ist Langen mittlerweile eng mit dem Ortsteil Debstedt zusammengewachsen. Debstedt wiederum hat sich aufgrund der Lage an der Autobahn (BAB A27) zu einem attraktiven Gewerbestandort entwickelt. Im Zuge der Wiedervereinigung Deutschlands ist die Bevölkerungszahl in Langen bis zum Jahr 2005 deutlich angestiegen und für die Zukunft muss mit einem höheren Seniorenanteil gerechnet werden. In den vergangenen sieben Jahren stagnierte die Bevölkerungsentwicklung und es gab Schwankungen mit zeitweise leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen. Trotzdem hat die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in den letzten drei Jahren wieder deutlich zugenommen.

(5) Die Entwicklung der meisten Ortschaften ist zunehmend vor allem durch die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft geprägt worden. Viele kleinere Höfe haben ihren Betrieb mittlerweile eingestellt bzw. wurden zugunsten größerer Produktionseinheiten vereinigt. Wesentliche landwirtschaftliche Produktionsabläufe werden durch landwirtschaftliche Lohnbetriebe abgedeckt und in jüngster Zeit treten z.B. Biogasanlagen als neue betriebliche Produktionszweige in Erscheinung.

(6) Die gestiegene Mobilität der Bevölkerung hat das Einkaufsverhalten allgemein verändert. Die Umsätze der kleinen Dorfläden gingen zurück und zwangen viele Ladenbesitzer zur Geschäftsaufgabe. Nunmehr drängen SB-Märkte in die entstandenen Versorgungslücken und können bei günstigeren Betriebskosten eine breitere Warenpalette anbieten.

(7) Die Versorgung mit Dienstleistungen und mit sozialen Einrichtungen hat sich verändert. So wurden z.B. die meisten kleinen Poststellen aufgegeben und ihre Funktionen wurden von anderen Ladengeschäften übernommen, allerdings in einem stark reduzierten Umfang. Der Bedarf an Kindertagesstätten ist gestiegen und die Notwendigkeit für eine bessere Jugendpflege hat die Stadt Langen bereits veranlasst, eine eigenständige "Spilleitplanung" ins Leben zu rufen.

(8) Vor diesem Hintergrund und aufgrund der allgemein notwendigen Aktualisierung des FNP hat die Stadt Langen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Neben den Zielsetzungen zur Förderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit allgemein und insbesondere in den Ortschaften sollen die Lebensbedingungen der Bevölkerung und deren Versorgung gewahrt und gefördert werden. Mit der Ausweisung neuer Wohngebiete und Gewerbeflächen insbesondere im gemeinsamen Raum von Langen und Debstedt soll den Anforderungen an die zukünftige Entwicklung Rechnung getragen werden.

(9) Die Stadt Langen befindet sich zur Zeit in der Vorbereitung auf die Fusion mit der benachbarten Samtgemeinde Bederkesa. Der Fusionstermin ist auf den 01.01.2015 abgeschlossen sein. Dieser Prozess soll im Jahr 2014 abgeschlossen sein. Fusionstermin ist der 01.01.2015. Für die FNP-Neuaufstellung hat diese geplante Fusion allerdings keine direkten Auswirkungen, da sich sämtliche Planänderungen aus den örtlichen und kleinräumlichen Bedingungen heraus ergeben. Auch besondere Belange der Samtgemeinde Bederkesa bzw. deren Ortschaften werden durch die FNP-Neuaufstellung nicht berührt. Die Planung steht im Einklang mit den Zielsetzungen der Fusion.

## 1.2 Vorgehensweise

(1) Der erste Bearbeitungsschritt bestand in der Digitalisierung des FNP in seiner Urfassung von 1981 mit sämtlichen wirksamen Änderungen bis einschließlich zur 85. Änderung. Dabei wurden die ursprünglichen Planformate beibehalten. Die Planzeichen mussten jedoch teilweise modifiziert werden, da die Darstellungen und Symbole in den einzelnen Änderungsverfahren nicht einheitlich waren und auch nicht in allen Fällen digital darstellbar waren. Das gilt besonders für Gehölzstrukturen und Hecken. Außerdem wurden die Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen auf den neuesten Stand gebracht. Mit diesen aktualisierten aber inhaltlich unveränderten Darstellungen konnte zunächst die Neubekanntmachung des gesamten Planwerks erfolgen.

(2) Als zweiter Schritt wurden auch die Darstellungen inhaltlich aktualisiert, d.h. reduziert und teilweise berichtigt. So sind z.B. die Geschossflächenzahlen und Maßangaben entfallen, die differenzierten Nutzungsarten wurden in den Hauptgruppen (W, M, G) zusammengefasst und nicht notwendige Symbole sowie Symbole ohne Flächenzuweisung wurden storniert. Zusätzlich wurden einige Darstellungen ganz entfernt, so z.B. für Schutzpflanzungen und erhaltenswerte Baumbestände, die nicht als Flächennutzungen im Sinne des § 5 BauGB zu rechtfertigen sind. Im Einzelnen sind die Änderungen, Korrekturen und Berichtigungen jeweils den einzelnen Planausschnitten des Planwerks (Anlage 1) zugeordnet.

(3) Der dritte Schritt betrifft die eigentliche Überarbeitung des FNP auf Grundlage der voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt Langen. Die sich daraus ergebenden wesentlichen Änderungen betreffen einige neue Wohngebiete und die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Debstedt. Die Änderung der gewerblichen Bauflächen beruht noch auf einer älteren Rahmenplanung aus dem Jahr 2002 und den dazugehörigen Voruntersuchungen. Da sich die Bestandssituation der Erweiterungsfläche seitdem nicht verändert hat, war eine detaillierte Aktualisierung dieses Bereiches nicht erforderlich.

(4) Für die Ermittlung der vorhandenen Baulandreserven wurden die potentiellen Bauplätze sowohl in den rechtsgültigen B-Plan-Gebieten als auch in bebaubaren Lücken festgestellt. Für die Prognose des Wohnungsneubaus wurden die Jahre mit reduzierter Bautätigkeit 2006 bis 2009 als Basis genommen und anschließend den Bedarfsermittlungen auf Basis der Zielaussagen des RROP-Entwurfes 2010 gegenübergestellt (Anlage 2, Seite 5).

(5) Grundlage für die Baulandausweisung war letztlich eine sehr vorsichtige Bedarfseinschätzung, die deutlich unter den Zielaussagen des RROP 2012 bleibt. Allerdings bleibt eine Diskrepanz zwischen dem kaum zu realisierenden künftigen Wohnbaulandbedarf in Langen und Debstedt einerseits und einem gewissen Überangebot in den übrigen Ortschaften andererseits. Für die in Aussicht genommenen neuen Wohnbauflächen wurde im Mai 2011 ein beschränktes Scoping unter Beteiligung mehrerer Behördenvertreter durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass einige betrachtete potentielle Baugebiete verkleinert wurden oder ganz entfallen sind.

(6) Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Voruntersuchung sind in den folgenden drei Anlagen dargestellt:

1. Planwerk als A4-Arbeitsmappe mit den relevanten Kartenausschnitten unter Angabe sämtlicher Änderungen;

2. Untersuchung des wahrscheinlichen Wohnbaulandbedarfes;

3. Bestandserfassung mit überschlägiger Eingriff-Ausgleich-Ermittlung für die relevanten neuen Bauflächen.

## 1.3 Unterlagen im Beteiligungsverfahren

### 1.3.1 Anlage 1 - Arbeitsmappe

(1) Die Arbeitsmappe enthält die für die geplanten Änderungen relevanten Kartenausschnitte im A4-Format und eine der jeweiligen Karte zugeordnete Aufstellung sämtlicher Änderungen innerhalb des Teilbereiches. Dabei beschränken sich die Kartenausschnitte auf die Hauptsiedlungsbereiche der Ortschaften und sind so geschnitten, dass die wesentlichen Änderungen dargestellt sind. Auf dem Titelblatt der Anlage 1 ist eine Übersicht der enthaltenen Kartenausschnitte dargestellt.

(2) Die Räume zwischen den Ortschaften und teilweise auch Randbereiche von Ortschaften sind nicht vollständig abgebildet, sofern dort keine wesentlichen Nutzungsänderungen geplant sind. Die Aktualisierung von nachrichtlichen Übernahmen und die Darstellung bereits festgesetzter ökologischer Ausgleichsflächen sind keine Änderungen, die im Rahmen der FNP-Neuaufstellung erneut zur Diskussion gestellt werden.

### 1.3.2 Anlage 2 - Wohnbauland-Bedarfsanalyse

(1) In der Anlage 2 sind die Untersuchungsergebnisse über die noch unbebauten und zum Wohnen geeigneten Baugrundstücke dokumentiert (Stand 2010). Dabei wurden sowohl einzelne freie Grundstücke berücksichtigt, die voraussichtlich gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, als auch freie Grundstücke in rechtswirksamen B-Plan-Gebieten. Außerdem berücksichtigt wurden Flächen, für die Nachverdichtungen möglich erscheinen oder bereits in Aussicht genommen wurden. Die Anzahl unbebauter Grundstücke in Bereichen, die bisher als gemischte Bauflächen dargestellt sind, beschränkt sich auf die Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage für das Wohnen gut geeignet erscheinen.

(2) Für die Prognose zum Wohnbaulandbedarf wurden zunächst die Baustatistik über die durchgeführten Neubauvorhaben der Jahre 2001 bis 2009 in die Betrachtung einbezogen. Die Tabellen auf Seite 3 der Anlage verdeutlichen einen Zeitraum mit höherem Bevölkerungswachstum und höherer Bautätigkeit bis 2005 und den Rückgang der Bautätigkeit ab 2006 aufgrund stagnierender Bevölkerungszahlen. Als Maßstab für eine zurückhaltende Prognose wurden nur die Werte der schwächeren Jahre 2006-2009 zu Grunde gelegt.

(3) Unter der Voraussetzung, dass die in Aussicht genommenen Potentialflächen als neue Wohnbauflächen in den nächsten 15 Jahren baureif werden und sämtliche freien Grundstücke dem Immobilienmarkt zur Verfügung gestellt werden, würden für sämtliche Ortschaften bis 2025 ausreichende Baulandreserven bestehen (Anl.2, S.3, Tab.1). Auf Basis der Zielaussagen des RROP 2012 ergibt sich jedoch ein deutlich höherer maximaler Bedarfswert (Anl.2, S.3, Tab.2), wobei insbesondere der Bedarf von Langen für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre nicht zu decken sein wird.

(4) Unter der Annahme, dass die detaillierte Bedarfsanalyse realistischer ist als es die Zielaussagen des RROP sind, würden für sämtliche Ortschaften bis zum Jahr 2025 ausreichend Baulandreserven bestehen. Erst über diesen Zeitpunkt hinaus würden die ermittelten Baulandreserven dem Bedarf der Ortsteile Langen, Debstedt, Neuenwalde und Sievern nicht genügen. Für die anderen Ortsteile wären die ermittelten Baulandreserven voraussichtlich auch bis 2040 als ausreichend anzusehen.

(5) Fazit: Voraussichtlich werden die bestehenden Baulandreserven mit den geplanten neuen Wohnbauflächen für die Bedarfe der einzelnen Ortschaften in den kommenden 15 Jahre ausreichend sein. Für den Bereich Langen und Debstedt dagegen werden die Baulandangebote möglicherweise nicht ausreichen.

### 1.3.3 Anlage 3 - Bestandserfassung / Eingriffe / Kompensation

(1) In der Anlage 3 sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme mit Biotopkartierungen und -bewertungen für jene Änderungsbereiche dargelegt, für die mit der FNP-Neuaufstellung erhebliche Eingriffe vorbereitet werden. Es handelt sich um Bauflächen mit sehr unterschiedlichen Größen auf bisher unbebauten und unversiegelten Flächen in den Ortschaften Neuenwalde und Debstedt. In Langen selbst und in den übrigen Ortschaften werden keine neuen Baugebiete vorbereitet. Es folgen eine kurze Beschreibung der Grundlagen für die Eingriffsermittlung und weitere Angaben zu den einzelnen Änderungsbereichen, den internen Kompensationsmöglichkeiten und dem zusätzlichen externen Kompensationsbedarf.

(2) Die Auswahl der geplanten neuen Bauflächen ist unter Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes erfolgt. Bei dem weitaus größten Teil der in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um eher geringwertige Ackerflächen ohne irgendwelche Gehölzstrukturen und zu einem geringeren Teil um Intensivgrünland oder Rasenflächen. Der Anteil anderer Biotoptypen ist marginal und nebensächlich. Das gleiche gilt für die wenigen Einzelbäume und kleinere Gehölzstrukturen.

(3) Bei der Bemessung der durchschnittlichen Versiegelung in den neuen Wohngebieten wird von einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 oder GRZ 0,3 unter Einschränkung der Überschreitungszulässigkeit gem. § 19 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ 0,35 als reduzierte Kappungsgrenze ausgegangen. Der Anteil notwendiger neuer Verkehrsflächen wäre voraussichtlich mit 10 % oder höchstens 15 % des Bruttobaulandes (BBL) bei einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von ca. 75 % realistisch. Für die größeren Neubaugebiete sind zusätzlich Grünflächen wie z.B. Spielplätze mit einem Anteil von bis zu 10 % BBL zu berücksichtigen. Für das neue Gewerbegebiet in Debstedt ist eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze GRZ 0,8 anzunehmen. Analog dazu ist ein Versiegelungsgrad der notwendigen neuen Verkehrsflächen von ebenfalls 80 % realistisch.

(4) Mit den geplanten neuen Bauflächen werden Eingriffe vorbereitet, die bei Umsetzung der Planung vor allem eine Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden zur Folge haben werden. Die erforderliche Kompensation dieser Eingriffe kann nach Erfahrungen aus vergleichbaren Baugebieten zum Teil innerhalb der Plangebiete oder an deren Rand realisiert werden. Insbesondere Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern hinter reihenartigen Bebauungen an vorhandenen Straßen werden regelmäßig mit einer Breite von 5 m oder sogar 10 m angelegt.

(5) Für Bauflächen, die voraussichtlich nach den Kriterien von § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung entwickelt werden können, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Das gilt hier zumindest für den Änderungsbereich De08 in Debstedt (Dulmer Acker). Für das einzelne Grundstück am Dulmer Acker (De9) wäre die Genehmigungsfähigkeit auf Basis von § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung ist dafür kein Kompensationsbedarf zu ermitteln und zu berücksichtigen. Für den Änderungsbereich Spadener Weg in Debstedt (De06) ist bereits eine große Maßnahmefläche im FNP-Entwurf dargestellt, die den Kompensationsbedarf abdecken kann. Für den Kompensationsbedarf der Änderungsbereiche De01 und De3 in Debstedt (Im Busch) kann noch eine Kompensationsreserve aus der Überkompensation für den B-Plan Langen Nr. 107 "Malerwinkel" sowie eine interne Kompensationsfläche unterhalb einer 110-kV-Leitung angerechnet werden.

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

(1) Grundlage für die räumliche Entwicklung auf Kreisebene war zunächst das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven (RROP) mit Stand 2002 sowie mit den Änderungen und Ergänzungen von 2004. Ergänzend wird in der Begründung auf das zwischenzeitlich wirksam gewordene RROP 2012 eingegangen. Das RROP ist somit auch ein maßgeblicher wenn auch grober Rahmen für die Entwicklung des Flächennutzungsplanes und Bestandteil seiner konzeptionellen Vorgaben. In Zusammenhang mit den geplanten Änderungen des FNP sind vor allem die nachfolgenden Darstellungen des RROP von Belang.

(2) Die Stadt Langen ist raumordnerisch als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen in den Bereichen Verwaltung, Justiz, Gesundheitswesen sowie den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten definiert und als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Den Ortschaften Sievern und Neuenwalde ist die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Sowohl in Langen als auch in Holßel sind Vorranggebiete für Wasserwerke gekennzeichnet. Bei Debstedt und zwischen Langen und Imsum sind Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe vorgesehen. Im Raum zwischen den Ortschaften sind mehrere Vorranggebiete für die Windenergienutzung und für die Rohstoffgewinnung dargestellt.

(3) Weitere Darstellungen des RROP wie z.B. Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Trinkwassergewinnung, Deich, Natura 2000 und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, Wald, Natur und Landschaft sind für die konkret geplanten wesentlichen Änderungen des FNP unbedeutend.

(4) Außerdem findet eine Auseinandersetzung mit den Entwicklungsbedarfen der Ortschaften in Anlehnung an das RROP 2012 und auf Basis der Bevölkerungszahlen von 2010 statt (s. Anlage 2).

#### Wohnbauland-Eigenbedarf (RROP 2012)

Ortsteil	Einwohner Stand 2010	Bedarf WE jährlich	Bedarf WE 15 Jahre
Langen	10.719	3,5 (+)	563
Debstedt	1.847	3,5	97
Holßel	801	1,5	18
Hymendorf	463	1,5	10
Imsum	877	1,5	20
Krempel	524	1,5	12
Neuenwalde	1.712	3,5	90
Sievern	1.556	3,5	82
<b>Gesamt</b>	<b>18.499</b>		<b>892</b>

Die für den Zeitraum von 15 Jahren ermittelte Eigenbedarf (WE je 1.000 EW) kann sich aufgrund eines tatsächlich höheren Bedarfs in Langen als Grundzentrum und zentrales Siedlungsgebiet noch erhöhen.

### 2.2 Landschaftsrahmenplan

(1) Ein Landschaftsplan für die Stadt Langen liegt nicht vor. Wesentliche Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft werden daher dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Cuxhaven aus dem Jahr 2000 entnommen. Der LRP stellt einen wichtigen Beitrag zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar und dient der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen im Landkreis Cuxhaven. Er hat zwar nur einen gutachterlichen und keinen rechtsverbindlichen Charakter, gleichwohl sind seine Darstellungen als wichtige Grundlage bei der Aufstellung von Bauleitplanverfahren anzuerkennen.

(2) Der LRP enthält umfangreiche und detaillierte Informationen über den Zustand von Natur und Landschaft sowie über Schutzgebiete und -objekte, die hier im einzelnen nur sehr reduziert behandelt oder in der Planzeichnung dargestellt werden können und müssen. Deshalb bleibt die Berücksichtigung des LRP auf jeden Fall für nachfolgende verbindliche Bauleitplanverfahren unerlässlich.

(3) Einige für die räumliche Entwicklung besonders wichtige Informationen und Darstellungen wurden aus dem Kartenwerk des LRP in den FNP übernommen. Das betrifft insbesondere die Umgrenzung des Nationalparks "Niedersächsisches Wattenmeer", die Grenzen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Des Weiteren wurden Waldflächen, Standorte von besonders geschützten Biotopen gemäß § 30 NNatG sowie Naturdenkmale nachrichtlich übernommen.

(4) Die räumliche Entwicklung der FNP-Neuaufstellung mit seinen Änderungsbereichen wurde bereits im wesentlichen mit den Aussagen des LRP in Einklang gebracht. Keine der im FNP dargestellten neuen Bauflächen oder Entwicklungsmaßnahmen steht in einem unvereinbaren Konflikt zum Natur- und Landschaftsschutz. Die detaillierte Struktur und Gestaltung der einzelnen Flächen bleibt ggf. im Rahmen der nachfolgenden Planungen noch zu klären. Da der FNP jedoch nur Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen enthalten soll, bleibt die genaue und endgültige Ermittlung der erforderlichen Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

### 2.3 Spielleitplanung

Mit dem Blick auf die speziellen Interessen von Kindern und Jugendlichen wurde 2006 eine "Spielleitplanung" nach einem Modell aus Rheinland-Pfalz für die Ortschaften Langen und Debstedt ins Leben gerufen. Der Spielleitplan besteht aus einer planerischen Darstellung aller für Kinder und Jugendlichen wichtigen Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsbereiche und einer Liste von Verbesserungspotentialen sowie einer umfangreichen Dokumentation des Prozesses. Die Ergebnisse der Spielleitplanung haben jedoch keine konkreten Auswirkungen auf die Inhalte des FNP, da sie zwar auf die Ausgestaltung neuer Baugebiete abzielen, aber für die groben Darstellungen des FNP zunächst ohne Belang bleiben.





### 3.1.3 Gewerbliche Bauflächen

(1) Der Bedarf an reinen Gewerbe- oder Industriegebieten ist regional sehr unterschiedlich und hat sich seit Bestehen der Autobahn auf den Standort in Debstedt nahe der Anschlussstelle Debstedt konzentriert. Zwar sind auch in den Ortschaften Holßel, Sievern und Langen ältere Gewerbeflächen vorhanden, Erweiterungsbedarfe bestehen für diese Flächen jedoch nicht. Die Gewerbefläche Sonnenberg nordöstlich von Krempel wird komplett zur Gewinnung von Solarenergie genutzt. In den Ortschaften Imsum, Neuenwalde und Hymendorf sind dagegen überhaupt keine Gewerbegebiete vorhanden und werden dort zur Zeit auch nicht benötigt.

(2) Im RROP 2012 sind für das Stadtgebiet von Langen zwei großflächige Schwerpunktbereiche als Voranggebiete für Industrie und Gewerbe dargestellt, zum einen in Debstedt, nahe zur Autobahn mit der Anschlussstelle Debstedt, und zum anderen zwischen Langen und Imsum in Nachbarschaft zu den industriell genutzten Gebieten südlich im Stadtgebiet von Bremerhaven.

(3) Die Fläche bei Imsum wird als langfristige Perspektive verstanden. Ein konkreter Entwicklungsbedarf besteht zur Zeit aus Sicht der Stadt Langen für diese Fläche nicht. Dagegen hat sich das Gewerbegebiet in Debstedt aufgrund der günstigen Lage im Kreuzungspunkt von Kreisstraße (K66), Landesstraßen (L120, L118) und der Autobahn sehr gut entwickelt. Dem potentiell vorhandenen Gleisanschluss kommt zwar keine Bedeutung mehr zu, aber er stellt eine Möglichkeit dar, deren erneute Belebung in Zukunft nicht völlig ausgeschlossen ist.

(4) Die im bisher wirksamen FNP dargestellte gewerbliche Baufläche ist noch nicht vollständig belegt. Ungefähr 18 ha stehen noch zur Verfügung. Allerdings handelt es sich überwiegend um rückwärtige, also nicht direkt an einer Straße liegenden Flächen und zudem um einen schwierigen feuchten Baugrund. Daher ist dieser Bereich auch für die Landwirtschaft weniger gut geeignet, weshalb er seinerzeit für die Landwirtschaft verzichtbar und für die gewerbliche Nutzung prädestiniert erschien.

(5) Wahrscheinlich ist der Boden aber für zahlreiche gewerbliche Nutzungsarten noch weniger geeignet als für Landwirtschaft, denn trotz der in jüngerer Zeit angestiegenen Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken, wurden die angebotenen Grundstücke auf dem schwierigen Baugrund von interessierten Gewerbebetrieben nicht angenommen. Um solchen höheren betrieblichen Ansprüchen genügen zu können, werden Baugrundstücke in besserer Lage und mit einem besseren Baugrund benötigt. Aus diesem Grund soll eine neue ca. 11 ha große gewerbliche Baufläche (Änderungsbereich De12) entwickelt werden, die direkt von der L 120 erschlossen werden kann und dort den Betrieben eine stärkere Präsenz erlaubt.

### 3.1.4 Sonderbauflächen

(1) Bereits im bisher wirksamen FNP sind zahlreiche Sonderbauflächen, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO und Sonstige Sonderbauflächen gemäß § 11 BauNVO dargestellt und wurden im wesentlichen in die FNP-Neuaufstellung übernommen. In der jüngeren Vergangenheit waren vor allem Sondergebiete für Handel und Einkauf, Reitanlagen, Windparks und eine

Biogasanlage hinzugekommen. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung werden zwar keine neuen Sonderbauflächen entwickelt, aber die Sonderbauflächen Windenergie (Windparks) werden insgesamt korrigiert und in ihren Umgrenzungen mit den Grenzen der Vorranggebiete Windenergienutzung des RROP in Übereinstimmung gebracht.

- Windparks

(2) Im Gebiet der Stadt Langen befinden sich insgesamt sechs Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Windpark: Nördlich von Krempel (Änderungsbereich Kr6); beidseitig der Autobahn zwischen Holßel und Neuenwalde (Änderungsbereiche Ho10 und Ne12); beidseitig der Kreisstraße K 66 zwischen Sievern und Debstedt (Änderungsbereiche Si9 und Si10) und östlich der Autobahn zwischen Hymendorf und Debstedt (Änderungsbereich Hy5). Außerdem wurde 2011 mit der 82. FNP-Änderung eine kombinierte Sonderbaufläche für „Windenergieanlagen und Photovoltaikanlagen“ bei Debstedt beschlossen.

(3) Die Windenergieanlagen (WEA) eines weiteren Windparks südwestlich von Holßel (Dorum-Sachsen-lingen - Änderungsbereich Ho11) stehen zwar in der benachbarten Samtgemeinde Land Wursten, aber aufgrund der Grenzlage erstreckt sich die Sonderbaufläche Windenergie auch auf das Stadtgebiet von Langen. Diese Fläche wird erstmals mit der Neuaufstellung im FNP als Sonderbaufläche dargestellt.

(4) Zukünftig soll die Genehmigung von WEA und deren Repowering allein auf Basis des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) durchgeführt werden. Gemäß § 1 (4) BauGB wird der FNP an die Ziele der Raumordnung angepasst. Dazu wird die Darstellung der Sonderbauflächen Windenergie im FNP in ihren Umgrenzungen an die entsprechenden Darstellungen des RROP 2012 im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme angepasst. Die Darstellung der kombinierten Sonderbaufläche für „Windenergieanlagen und Photovoltaikanlagen“ bei Debstedt wird in diesem Zusammenhang bis auf eine geringfügige Überlappung auf die alleinige Nutzungsart „Solarpark“ (zuvor „Photovoltaikanlagen“) reduziert.

(5) Die bisher im FNP verankerten Einschränkungen wie die Begrenzung der Anzahl der WEA, die genaue Standortbestimmung der WEA, die Festlegung von Nennleistungen oder die Begrenzung der Bauhöhen über Terrain entfallen ersatzlos. Über das RROP hinausgehende eigene Regelungen werden nicht getroffen. Regelungen für WEA unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit oder eine Ausschlussplanung für diese Anlagen sind ebenfalls nicht beabsichtigt.

(6) Zu erwähnen ist noch die Planung eines Testfeldes mit sehr großen Windenergieanlagen nördlich von Hymendorf, die jedoch weder im RROP dargestellt ist noch im FNP der Stadt Langen dargestellt werden soll. Das RROP legt in der Zeichnerischen Darstellung keinen Standort fest, regelt die Zulässigkeit eines Testfeldes aber textlich außerhalb der Vorranggebiete Windenergienutzung in der Beschreibenden Darstellung. Die Regelungen des RROP sind zusammen mit dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens eine ausreichende Grundlage für die Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, sodass eine Darstellung des Testfeldes im Flächennutzungsplan nicht zwingend notwendig ist.

- Sonderbauflächen allgemein

Die nachfolgend aufgeführten Sondergebiete wurden unverändert in die FNP-Neuaufstellung übernommen:

- |            |  |
|------------|--|
| Holßel     | - Reitsport Alte Dorfstraße;   |
| Neuenwalde | - Reitsport Theesberg;<br>- Reitanlage Debstedter Chaussee;<br>- Sport und Wochenendhäuser südlich von Neuenwalde (ehem. Sandabbaufäche);  |
| Hymendorf  | - Sport und Wochenendhäuser (ehem. Sandabbaufäche);  |
| Sievern    | - Wochenendhäuser Sieverner See;   |
| Imsum      | - Golfübungsgelände;   |
| Langen     | - Reitanlage am Narbensweg;<br>- Einkaufszentrum Sieverner Straße;<br>- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb am Rathaus;<br>- Handel und Einkauf;<br>an der Leher Landstraße;<br>- Wochenendhäuser südlich der Bahn;<br>- Biogasanlage Heuweg; |
| Debstedt   | - Reiterhof An der Alten Mühle;<br>- Therapeutische Reitanlage Spadener Weg;<br>- Großflächiger Handelsbetrieb mit Verkauf an Wiederverkäufer im Gewerbegebiet;<br>- Solarpark Debstedt (BAB A 27).  |

In Holßel gibt es außer dem Windpark keine Sonderbauflächen. Abgesehen von den Korrekturen bei den Windparksflächen besteht derzeit kein konkreter Bedarf an neuen Sonderbauflächen oder Erweiterungen.

### 3.2 Gemeinbedarf, Sport- und Spielflächen

(1) Die nachfolgend aufgeführten Gemeinbedarfsflächen wurden in die FNP-Neuaufstellung übernommen und dabei teilweise dem Bestand entsprechend korrigiert:

- |            |   |
|------------|---|
| Krempel    | - Feuerwehr;<br>- Versammlungstätte mit Kindergarten und Jugendräumen;                  |
| Holßel     | - Kirche und Gemeindehaus;<br>- Kindergarten;<br>- Feuerwehr;                           |
| Neuenwalde | - Klosteranlage mit div. Nutzungen;<br>- Feuerwehr;<br>- Schule / Kindergarten / Sport; |
| Hymendorf  | - Kirche;<br>- Feuerwehr / Dorfgemeinschaftshaus;<br>- Museum (Moorkate);               |

- |          |   |
|----------|---|
| Sievern  | - Feuerwehr;<br>- Feuerwehrübungsgelände;<br>- Dorfgemeinschaftshaus;<br>- Kindergarten / Jugend / Senioren;  |
| Imsum    | - Dorfgemeinschaftshaus / Feuerwehr / Kindergarten / Festplatz;   |
| Langen   | - Rathaus;<br>- Amtsgericht;<br>- Schule Lankenweg (Gymn.);<br>- Feuerwehr;<br>- Grundschule Hinschweg mit Sport / Kindergarten<br>- Kindergarten Weißdornweg;<br>- Gemeinschaftshaus;<br>- Kindergarten Kapellenweg;<br>- Kirche Kapellenweg;<br>- Schulzentrum Nordeschweg;<br>- Kindergarten In der Ohe; |
| Debstedt | - Feuerwehr / Kindergarten / Jugend;<br>- Dorfgemeinschaftshaus / Museum;<br>- Kirche;<br>- Dorfgemeinschaftshaus.  |

(2) Zwei bereits bestehende aber im bisher wirksamen FNP nicht enthaltene Gemeinbedarfsnutzungen werden im Sinne einer Berichtigung in der FNP-Neuaufstellung dargestellt:

- |            |   |
|------------|---|
| Krempel    | - Feuerwehrübungsgelände (Änderungsbereich Kr4);    |
| Neuenwalde | - Kindergarten Kleine Hörne (Änderungsbereich Ne2). |

(3) Vollständig entfallen sind zahlreiche kleinere Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Post, da die Funktion der ehemaligen Postämter seit einiger Zeit überwiegend von privaten Geschäften im Sinne einer Agentur mit übernommen worden sind. Die aufgelösten Postflächen sind in den jeweils angrenzenden Nutzungsarten aufgegangen. Die Änderungen werden im einzelnen im A4-Planwerk (Arbeitsmappe) dargestellt (Anlage 1).

(4) Die beiden nachfolgend aufgeführten Sport- und Spielflächen waren im bisher wirksamen FNP als Grünflächen dargestellt. Da diese jedoch in einem erheblichen Umfang mit Sporthallen bebaut sind wurde die Nutzungsart bei der Übernahme in die FNP-Neuaufstellung als reine Sport- und Spielfläche korrigiert:

- |         |  |
|---------|--|
| Langen  | - Sportzentrum Nordeschweg (Tennis, Leichtathletik-Kampfbahn, Fußball, Schwimmhalle etc.); |
| Sievern | - Sporthalle Burgstraße (TSV Sievern).   |

### 3.3 Verkehr

- Straßenverkehr

(1) Die Hauptverkehrsstraßen (Autobahn BAB A 27, Landesstraßen und Kreisstraßen) sind als Verkehrsflächen farblich dargestellt und dabei dem Bestand entsprechend angepasst. Außerdem sind einige Parkplätze durch Symbol gekennzeichnet und zwei Parkplätzen sind auch entsprechende Verkehrsflächen zugeordnet, und zwar:

Sievern - Parkplatz am Sieverner See;

Imsum - Parkplatz am Ochsenturm;

- Straßenverbindungen in Aussicht genommen

(2) In Zusammenhang mit Änderungsbereichen in Sievern und Debstedt wurden zukünftig erforderliche Straßenverbindungen bzw. Zufahrten als unverbindliche Vorbemerkungen gekennzeichnet, und zwar:

Sievern - Lange Straße (Änd.bereich Si4);

Debstedt - Im Busch (Änd.bereich De2);  
- Dulmer Acker (Änd.bereich De8).

- Bahnverkehr

(3) Das Stadtgebiet von Langen wird von der eingleisigen Bahnstrecke Bremerhaven-Bederkesa durchquert, die in der Vergangenheit auch zur Erschließung des Gewerbegebietes in Debstedt benötigt wurde. Die Strecke wird aber nur noch durch den Verein „Museumsbahn Bremerhaven-Bederkesa e.V.“ genutzt. Für den allgemeinen Personennahverkehr oder den Güterverkehr ist die Strecke bedeutungslos geworden. Als Museumsbahn soll die Bahnstrecke erhalten und gefördert werden.

(4) Die Wiederbelebung eines regelmäßigen Bahnbetriebs erschien bisher als unrealistisch. In den Planzeichnungen wird daher nur die für den Museumsverkehr benötigte Hauptstrecke dargestellt. Für Anschlussgleise innerhalb des Gewerbegebietes wird in absehbarer Zeit kein konkreter Bedarf mehr gesehen. Falls Gleisanschlüsse für einzelne Gewerbegrundstücke in ferner Zukunft erneut Bedeutung bekommen, müssten die dafür benötigten Flächen und Strecken neu festgestellt werden. Die bisher dargestellten Anschlussgleise im Gewerbegebiet Debstedt sind jedenfalls obsolet und werden aufgehoben.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

- Trinkwasser / Trinkwassergewinnung

(1) Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasserverbände Wesermünde-Mitte und Wesermünde-Nord sowie durch die SWB Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG und ist für das gesamte Stadtgebiet sichergestellt.

(2) Der Wasserversorgungsverband Wesermünde-Nord unterhält ein Wasserwerk in Holbel. Die SWB versorgt die Ortschaften Langen, Debstedt und Imsum mit Trinkwasser und unterhält ein Wasserwerk in Langen mit den dazugehörigen Anlagen, Fördereinrichtungen, Rohwasserleitungen, Fernmeldekabel und Grundwassermessstellen und ist Nutznießerin eines Wasser-

schutzgebietes, das sich teilweise über das Stadtgebiet erstreckt. Die Wasserwerke sind als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt.

- Löschwasser

(1) Die Löschwasserversorgung wird hauptsächlich über das Trinkwasser-Leitungsnetz gewährleistet. Die notwendige Versorgung soll mit 500 Litern pro Minute über 2 Stunden sichergestellt werden. Grundsätzlich gilt § 25 (8) der Wasserversorgungssatzung: Feuerlöschwasser aus vorhandenen Hydranten wird den Verbandsmitgliedern zur Erfüllung ihrer Aufgaben nur in der Menge zur Verfügung gestellt, die das vorhandene Rohrnetz mengen- und druckmäßig zulässt.

(2) Grundsätzlich gilt in einem Umkreis mit einem Radius von 300 m um einen Hydranten an einer Wasserleitung DN 100 der Löschwasserbedarf als gesichert (Löschbereich). Dieser Nenndurchschnitt entspricht allerdings noch nicht überall dem Standard. In einigen Bereichen sind noch geringere Leitungsquerschnitte DN 65 vorhanden.

- Niederschlagswasser

(1) Im Stadtgebiet sind sehr unterschiedliche Bodenstrukturen anzutreffen. Die meisten Ortschaften befinden sich im Geestbereich oder an seinen Rändern und verfügen meist über versickerungsfähige Böden. Lediglich in Hymendorf liegt Hochmoor und in Imsum Marschboden vor. In den Geestbereichen kann das Niederschlagswasser im allgemeinen jeweils vor Ort versickert werden. Die öffentlichen Straßen und Wege werden weitestgehend über Regenwasserkanäle entsorgt.

(2) In Gebieten mit geringen Versickerungsfähigkeiten und hohen Grundwasserständen besteht ein Entwässerungssystem mit Kanälen und Gräben, die zum einen in der Zuständigkeit des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände im Altkreis Wesermünde mit den Unterhaltungsverbänden Nr. 82 Geeste und Nr. 83 Land Wursten sowie des Wasser- und Bodenverbandes Grauwall-Gebiet, zum anderen in der Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes Hadeln und des Wasser- und Landschaftspflegeverbandes Bederkesa liegen. Das Vorflutsystem mit seinen Gräben und Schöpfwerken ist teilweise sehr komplex und deshalb in den Planzeichnungen nicht dargestellt. Außerdem sind Verbandsgewässer bzw. -anlagen von den geplanten Änderungen nicht betroffen.

(3) Gem. § 6 Abs. 6 der Verbandssatzung des Unterhaltungsverbandes Nr. 21 Hadeln „*muss der maschinelle Einsatz von Grabenräumgeräten jederzeit möglich sein. Der Verband kann einen Räumstreifen an den Gewässern von 5, 00 m Breite entschädigungslos in Anspruch nehmen. In diesem Bereich sind Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen nur mit Zustimmung des Verbandes zulässig.*“ Gemäß Absatz 10 „*ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung und von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung unzulässig. Bei verrohrten Gewässern bemisst sich die Entfernung von der äußeren Bauwerkskante.*“

(4) Sofern überschüssiges Wasser in die Vorflut eingeleitet werden muss, so ist dabei ein gedrosselter Ablauf von 1,0 l/s\*ha (sogenannter Grundabfluss bzw. Meliorationsabfluss) zu berücksichtigen. Ggf. können also Regenwasserrückhalteeinrichtungen erforderlich sein. Der Drosseleinleitung ist ein Sandfang mit Abscheidemöglichkeit gegenüber Leichtstoffen vorzuschalten. Die Voraussetzungen für die Versickerung, die Herstellung von Regenwasserrückhaltebecken oder die Einleitung in die vorhandene Vorflut sind jeweils im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen im Einzelfall zu prüfen.

(5) Neben der Entwässerungsfunktion bieten die vorhandenen Grabensysteme auch die Möglichkeit zur Umsetzung externer Kompensationsmaßnahmen in Form von Gewässerrenaturierungen. Der Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände nennt hier ausdrücklich das Gewässer II. Ordnung "Große Beek".

- Abwasser

(1) Mit dem 2010 erfolgten Anschluss des westlichen Teils von Hymendorf an das Abwassernetz sind nunmehr bis auf den östlichen Teil von Hymendorf und die Reitanlage am Narbensweg am nördlichen Ortsrand von Langen sämtliche Siedlungsbereiche an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Der Wasser- und Abwasserverband Wesermünde-Nord unterhält in seinem Entsorgungsgebiet zwei Kläranlagen. Es liegen zwar keine Angaben über die derzeitigen Kapazitäten vor, es gibt aber auch keine Hinweise auf Entsorgungsengpässe. Die Abwasserentsorgung ist ausreichend und gesichert.

(2) In den Ortschaften sind einige Pumpwerke durch Symbol gekennzeichnet. Drei Pumpwerken ist eine entsprechende Flächendarstellung zugeordnet, und zwar:

Sievern	-	Pumpwerk an der K 66;
Langen	-	Pumpwerk Imsumer Straße;
Debstedt	-	Pumpwerk Langener Straße.

- Elektrizität (Freileitungen)

Das Gebiet der Stadt Langen wird von mehreren Hochspannungsfreileitungen der E-On Netz GmbH durchquert, die in den Planzeichnungen dargestellt sind. Eine 110 kV-Leitung führt in Nord-südrichtung zwischen Krempel und Debstedt mit einer Abzweigung südlich von Hymendorf in östlicher Richtung. Eine weitere 110 kV-Leitung verläuft um Langen herum und überquert dabei den Westen von Debstedt.

- Erdgas (Haupt-Gasleitung)

Das Stadtgebiet wird von einer unterirdischen Erdgas-transportleitung ETL 69 Bremerhaven-Cuxhaven der Gasunie Deutschland Services GmbH in nordsüdlicher Richtung durchquert. Die Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt und verläuft westlich parallel zur Autobahn bis Debstedt und dort mit einer Abzweigung zu einer Regelstation im Gewerbegebiet Debstedt.

- Energieversorgung

(1) Die Versorgung mit Strom wird durch unterschiedliche private Anbieter gewährleistet. Die Versorgung der Stadt Langen mit elektrischer Energie erfolgt durch die EWE Netz GmbH und ist gewährleistet. Die EWE betreibt ein flächendeckendes unterirdisches Netz aus 20 kV-Leitungen.

(2) Die Versorgung mit Gas wird ebenfalls durch unterschiedliche private Anbieter gewährleistet. Das örtliche Gasnetz wird durch die EWE Netz GmbH verwaltet und betreut.

- Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation wird ebenfalls durch unterschiedliche private Anbieter gewährleistet. Das örtliche Telekommunikationsnetz wird durch die EWE Netz GmbH und die Deutsche Telekom AG verwaltet und betreut.

- Post

Die Versorgung mit Postdiensten wird neben der Deutschen Post auch durch private Brief- und Paketdienste gewährleistet.

- Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrage des Landkreises. Die Entsorgung bzw. Ablagerung des Mülls findet auf der Deponie Grauer Wall bei Speckenbüttel statt, die von der Bremerhavener Entsorgungsgesellschaft (BEG) betrieben wird.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

(1) Der ÖPNV bedient das Stadtgebiet und seine Ortschaften vor allem durch mehrere Buslinien, teilweise jedoch eingeschränkt als Schulbus. Die wichtigsten Verbindungen sind die Linien Bremerhaven-Cuxhaven (550) über Sievern und Holbel, Bremerhaben-Ottern-dorf (528) über Neuenwalde und Krempel, Bremerhaben-Bederkesa (525) über Debstedt sowie ein Schulbus (527) mit Haltestellen am Gymnasium Langen, am Schulzentrum Langen und an der Grundschule Neuenwalde.

(2) Die Regionalbahn Bremerhaven-Cuxhaven durchquert zwar das Stadtgebiet bei Imsum, die Bahn hält jedoch nicht mehr in Imsum. Der nächste aktive Bahnhof ist Bremerhaven-Lehe, in einer Entfernung von ca. 3 km zur Langener Stadtgrenze bzw. ca. 4,5 km zum Langener Ortszentrum. Eine weitere Bahnstrecke wird nur noch von der Museumsbahn Bremerhaben-Bederkesa e.V. betrieben und ist für den ÖPNV ohne Bedeutung.

- Nicht motorisierter Verkehr

(1) Die Ortschaften der Stadt Langen entsprechen überwiegend typisch landwirtschaftlich geprägten Siedlungen ohne speziell ausgebaute Radwegenetze. Auch im eher städtisch geprägten Zentrum von Langen sind gesonderte Radwege eher selten. Sowohl in den ländlichen Ortschaften als auch in den zentral gelegenen Wohngebieten wird der innerörtliche Radverkehr in der Regel über die Fahrbahn geleitet. Die meisten vorhandenen Radwege befinden sich straßenbegleitend entlang der Landes- und Kreisstraßen.

(2) Es besteht ein allgemeines Netz von Feld- und Waldwegen, die auch zum Wandern gut geeignet sind. Dem Verlauf des Alten Ritzebütteler Postweges folgend durchquert ein überregionaler Wanderweg das Gebiet der Stadt Langen in nordsüdlicher Richtung. Die vielen landschaftlich attraktiven Naherholungsbereiche sind von den Wohngebieten aus zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar.

### 3.5 Grünflächen

(1) Die bisherigen Darstellungen der öffentlichen Grünflächen umfassen Parkanlagen, Sportplätze, Spielplätze, Campingplätze, Badeplätze, Friedhöfe, Dauerkleingärten, Schießstände, Reitplätze, Verkehrsbegleitgrün und private Grünflächen wurden weitestgehend unverändert bzw. geringfügig berichtigt in die Neuaufstellung übernommen. Neue Grünflächen werden nicht dargestellt. Lediglich am nördlichen Siedlungsrand von Sievern wird die besondere Zweckbestimmung einer bestehenden Grünfläche als Hundeeübungsplatz spezifiziert.

(2) Die Sportanlagen am Langener Schulzentrum entsprechen aufgrund der umfangreichen baulichen Anlagen und Versiegelungen nicht dem Charakter einer Grünfläche. Die frühere Darstellung als Grünfläche wurde daher in Sport- und Spielfläche geändert.

### 3.6 Wasserflächen

Die dargestellten Wasserflächen wurden aus den Planzeichnungen des bisher wirksamen FNP übernommen und teilweise dem Bestand entsprechend berichtigt und ergänzt. Ein verhältnismäßig großer Teich auf dem Klinikgelände in Debstedt war bisher lediglich durch ein Symbol als Badestelle gekennzeichnet. Zusätzlich wurde nunmehr die Wasserfläche des Teiches dem Bestand entsprechend dargestellt. Ergänzend sind auch einige Hauptgräben farblich gekennzeichnet um die Orientierung im Planungsprozess zu erleichtern.

### 3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Gebiet der Stadt Langen befinden sich mehrere Sandabbaugebiete. In einigen Gebieten findet aktuell ein Abbau statt und weitere Gebiete sind für den zukünftigen Abbau vorbestimmt. Mit der FNP-Neuaufstellung werden vier neue Abbauflächen nachrichtlich dargestellt, und zwar die Änderungsbereiche Kr5 nördlich von Krempel, Ho7 südöstlich von Holbel sowie Ne9 und Ne10 südlich von Neuenwalde.

### 3.8 Landwirtschaft

(1) Die Ortschaft Langen weist bereits einen deutlichen städtischen Charakter auf und ist auch insgesamt eher städtisch strukturiert während die anderen Ortschaften mehr oder weniger noch durch die Landwirtschaft geprägt werden. Insgesamt ist die Landwirtschaft ein wichtiger Wirtschaftszweig für die Stadt Langen.

(2) In den vergangenen Jahrzehnten ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Niedersachsen wie anderswo kontinuierlich gesunken. Neben der allgemeinen landwirtschaftlichen Produktivität auf einer immer geringeren Bewirtschaftungsfläche hat die Landwirtschaft zunehmend als Energielieferant durch die Erzeugung von Biogasanlagen oder Energiepflanzenanbau Bedeutung gewonnen.

(3) Gemäß RRÖP sind Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen, insbesondere durch Flächenansprüche Dritter, so gering wie möglich zu halten. In Vorranggebieten und Vorsorgegebieten für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ist die bestehende Grünlandbewirtschaftung durch landwirtschaftliche Betriebe zu sichern und unter Zuhilfenahme bestehender Förderprogramme besonders zu unterstützen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung der Dörfer so zu lenken, dass landwirtschaftliche Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung geschützt und in ihrer Entwicklung nicht

behindert werden. Diesen Zielsetzungen entsprechend wurde im Rahmen der FNP-Neuaufstellung bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Gunsten neuer Bauflächen sehr zurückhaltend verfahren.

(5) Mit der FNP-Neuaufstellung soll möglichst keine Reduzierung von besonders wertvollen landwirtschaftlichen Flächen oder Beeinträchtigung von Waldgebieten erfolgen. Mit den geplanten neuen Baugebieten verringert sich jedoch der Anteil landwirtschaftlicher Flächen. Dabei handelt es sich überwiegend um eher geringwertige Ackerflächen und zu einem geringen Anteil Intensivgrünland. Dadurch gehen der Landwirtschaft zwar Wirtschaftsflächen verloren, jedoch in einem verhältnismäßig verträglichen Umfang und es sind keine besonders ertragreichen Flächen.

### 3.9 Wald

(1) Mit der Neuaufstellung des FNP werden keine Veränderungen der Waldgebiete vorgenommen. Sämtliche dargestellte Waldgebiete wurden aus vorangegangenen Planverfahren unverändert übernommen. Langen verfügt zwar über mehrere große Waldgebiete, ist aber nicht gerade durch Waldreichtum gekennzeichnet. Ein erheblicher Mangel an bewaldeten Naherholungsgebieten besteht trotzdem nicht. Insbesondere der große Erholungswald „Friedrichsruh“ in Langen trägt ganz erheblich zur hohen Lebensqualität in der Stadt bei.

(2) Waldgebiete werden durch die geplanten neuen Baugebiete nicht beeinträchtigt. Der gemäß RRÖP angestrebte Waldabstand von 100 m bei der Bauleitplanung wird durch Neubaugebiete nicht unterschritten. Die Erhaltung von Waldfunktionen und die Entwicklung von Waldflächen bleibt gewahrt. Ein im FNP dargestelltes Waldstück westlich des Änderungsbereiches La17 am Kohlhofsweg in Langen erfüllt die Voraussetzungen für Wald im Sinne des NWaldLG aufgrund der geringen Größe und der Struktur eigentlich nicht und außerdem bleibt die Verringerung des Waldabstands durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche ohne Auswirkung für diese Gehölzfläche.

### 3.10 Boden, Natur und Landschaft

(1) Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

(2) Die o.g. gesetzlich festgelegten Zielsetzungen wurden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung beachtet. Es wurden ausschließlich siedlungsinterne oder zumindest siedlungsnahen Flächen, insbesondere auch Baulücken, für neue Baugebiete beansprucht. Damit konnte der Umfang der in Anspruch genommenen neuen Bauflächen auf insgesamt ca. 22 ha begrenzt werden. Bereits bebaute Teilflächen sind darin nicht enthalten. Dabei macht die Erweiterung des Gewerbegebietes in Debstedt (De12) allein die Hälfte des in Anspruch genommenen Bodens aus.

### 3.11 Zuordnungsdarstellungen

Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB im Geltungsbereich des FNP können gem. § 5 (2a) BauGB den Flächen, auf den Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Als Grundlage dafür wäre aber eine das gesamte Stadtgebiet erfassende Eingriff-/Ausgleichskonzeption, die zur Zeit jedoch nicht vorliegt. Bei Entwicklungsplanungen durch privatwirtschaftliche Vorhabenträger ist zudem eine Festlegung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen im voraus nicht möglich. Zuordnungsdarstellungen erfolgen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung daher nicht.

### 3.12 Kennzeichnungen

#### 3.12.1 Deichverteidigung

(1) Im Stadtgebiet von Langen sind bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Der Küstenabschnitt bei Imsum liegt im Tidebereich der Nordsee und wird durch einen Deich vor Hochwasser geschützt. Die Deiche sind bereits in der Plangrundlage (ALK) hinreichend deutlich dargestellt. Änderungen am Verlauf des Deiches sind nicht vorgesehen.

(2) Auch der Bereich hinter dem Deich hat eine Bedeutung für die Deichverteidigung. Dort müssen Flächen freigehalten werden, um bei Gefahr durch Beschädigungen des Deiches Boden zur Reparatur entnehmen zu können. In Bebauungsplänen gilt ein Streifen von 50 m Breite hinter dem Deich als Deichverteidigungsbereich. Diese 50 m breite „Anbauverbotszone“ ist in den Planzeichnungen der FNP-Neuaufstellung nachrichtlich dargestellt.

#### 3.12.2 Altlasten

(1) Das Altlastenkataster des Landkreises Cuxhaven umfasst 14 Standorte für Altablagerungen:

- 352 030 401: Gemarkung Sievern, Flur 102, Flurstück 28
- 352 030 402: Gemarkung Holßel, Flur 34, Flurstück 26,
- 352 030 403: Gemarkung Holßel, Flur 21, Flurstücke 22/3 und 18,
- 352 030 404: Gemarkung Holßel, Flur 28, Flurstücke 4/2 und 5,
- 352 030 405: Gemarkung Imsum, Flur 8, Flurstück 38,
- 352 030 406: Gemarkung Langen, Flur 16, Flurstück 120,
- 352 030 407: Gemarkung Krempel, Flur 11, Flurstück 14,
- 352 030 408: Gemarkung Neuenwalde, Flur 17, Flurstück 9,
- 352 030 409: Gemarkung Debstedt, Flur 2, Flurstück 31/13 und Flurstück 43/1,

- 352 030 410: Gemarkung Langen, Flur 16, Flurstück 107,
- 352 030 411: Gemarkung Langen, Flur 16, Flurstücke 102, 103, 104/6,
- 352 030 412: Gemarkung Debstedt, Flur 109, Flurstück 64,
- 352 030 413: Gemarkung Neuenwalde, Flur 21, Flurstück 12/1
- 352 030 414: Gemarkung Debstedt, Flur 17, Flurstück 35.

(2) Die Altlastenflächen sind in den Planzeichnungen gekennzeichnet. Die Flächen sind überwiegend mit einem hohen Gefährdungspotential bewertet.

#### 3.12.3 Sonstige Kennzeichnungen

- Richtfunktrassen (entfallen)

(1) Im bisher wirksamen FNP waren zwei Richtfunkstrecken in nordsüdlicher Richtung dargestellt, deren nördlicher Zielpunkt der Militärstandort Cuxhaven-Altenwalde war. Diese Richtfunkstrecken werden jedoch nicht mehr benötigt und sind entfallen.

(2) Es gibt auch zahlreiche privatwirtschaftliche Richtfunktrassen für die Mobiltelefonie. Aufgrund der kurzzeitigen Veränderungen bei diesen Richtfunktrassen erachtet die Bundesnetzagentur (BNetzA) es jedoch nicht für sinnvoll, diese Trassen in langfristig wirksamen Plänen darzustellen. Nach Auffassung der BNetzA ist es völlig ausreichend, zukünftig nur bei B-Plänen mit Bauhöhen über 20 m, zusätzlich auch die Bundesnetzagentur (BNetzA) bezüglich ggf. betroffener Richtfunkstrecken zu beteiligen.

- Überschwemmungsgebiete

Das Deichvorland ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

- Bauverbotszone am Deich

Gemäß § 16 NDG (Niedersächsisches Deichgesetz) besteht in einem Abstand von 50 m zum Deich grundsätzlich ein Bebauungsverbot. Dementsprechend ist eine „50m-Anbauverbotszone“ in den Planzeichnungen nachrichtlich dargestellt. Ausnahmen können von der zuständigen Deichbehörde erteilt werden.

- Bereiche für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Seit 2010 ist auch der westliche Teil von Hymendorf an das öffentliche Abwasserkanalsystem angeschlossen. Somit sind nur noch der östliche Teil von Hymendorf und die Reitanlage Narbensweg am nördlichen Rand der Ortschaft Langen als einzige Flächen gekennzeichnet, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

## 4 Restriktionen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften und Nutzungsregelungen

### 4.1 Nachrichtliche Übernahmen

#### • Natur- und Landschaftsschutz

(1) Im Gebiet der Stadt Langen befinden sich zahlreiche Schutzobjekte und Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes, die sämtlich in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Es handelt sich um den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ sowie die bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Außerdem sind besonders geschützte Biotop- und Naturdenkmale gekennzeichnet.

(2) Dem LRP sind auch naturschutz- und landschaftsschutzwürdige Bereiche zu entnehmen. Diese werden zwar nicht in den Planzeichnungen des FNP dargestellt, sind jedoch besonders geeignet für externe Kompensationsmaßnahmen.

#### • Baudenkmale

Gemäß § 5 (4) BauGB sollen die nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Gemäß Denkmalliste des Landkreises Cuxhaven stehen im Gebiet der Stadt Langen folgende Gebäude oder bauliche Anlagen unter Denkmalschutz:

##### Debstedt

- Kirchenstraße 5, ev. Kirche;
- Kirchenstraße 5, Kirchhof mit alten Grabsteinen;
- Kirchenstraße 5, Einfriedung mit Lindenreihe;
- Am Markt, Marktplatz

##### Holßel

- Alte Dorfstraße, ev. Kirche
- Alte Dorfstraße, Kirchhof mit alten Grabsteinen
- Alte Dorfstraße, Feldsteineinfriedung
- Alte Dorfstraße 13, Wohnwirtschaftsgebäude I
- Alte Dorfstraße 13, Wohnwirtschaftsgebäude II
- An der Schule 5, ehemalige Schule
- Holßeler Feld 7, Wohnwirtschaftsgebäude

##### Hymendorf

- Hymendorfer Straße 77, Wohnwirtschaftsgebäude
- Hymendorfer Straße 77, Querdurchfahrtscheune
- Hymendorfer Straße 101, Wohnwirtschaftsgebäude

##### Imsum

- Beim Ochsenturm, ehem. Kirchturm;
- Beim Ochsenturm, Kirchhof mit alten Grabsteinen;
- Weserdeich;

##### Langen

- Debstedter Straße/Friedhof, Erbbegräbnis;
- Debstedter Straße/Friedhof, Vermessungsstein;
- Leher Landstraße 14, Villa, Garten, Einfried., Brunnen;
- Leher Landstraße 55, Villa, Garten, Einfriedung;

##### Neuenwalde

- Am Friedhof, Friedhofsbereich mit alten Grabsteinen
- Bederkesaer Straße 21, ehemalige Zehntscheune
- Bederkesaer Straße 23, Stiftsgebäude
- Bederkesaer Straße 23, Schuppen
- Bederkesaer Straße 25, ev. Kirche
- Krempler Straße 8, Villa
- Mühlentrift 1, Wohnhaus mit Einfriedung

##### Sievern

- Lange Straße 11, Wohnwirtschaftsgebäude
- Lange Straße 13, Wohnwirtschaftsgebäude
- Schlipp 8, Wohnwirtschaftsgebäude

Die genannten Objekte sind in der Planzeichnung durch Symbol gekennzeichnet.

#### • Bodendenkmale

Für das Gebiet der Stadt Langen sind zahlreiche kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde vorhanden. Es handelt sich um Grabhügel, Gräberfelder, Großsteingräber und Heidedeiche oder Reste steinzeitlicher Siedlungen oder andere Objekte und Bereiche. Die Objekte sind auf Grundlage der archäologischen Landesaufnahme im FNP und durch Symbol gekennzeichnet. Desweiteren gibt es zahlreiche Bereiche, in denen noch archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Die Bereiche sind ebenfalls in den Planzeichnungen gekennzeichnet. Allerdings beschränkt sich die Darstellung dieser Objekte oder Fundbereiche in der Hauptsache auf die besiedelten Bereiche.

#### • Wasserschutzgebiete

Den beiden Wasserwerken in Holßel und in Langen bzw. den zu ihnen gehörenden Trinkwasserbrunnen sind Wasserschutzgebiete (WSG) zugeordnet und in den Planzeichnungen dargestellt und je nach Schutzstatus als WS II, WS III A oder WS III B gekennzeichnet.

#### • Erdgastransportleitung

Das Stadtgebiet von Langen wird in nordsüdlicher Richtung von der Erdgastransportleitung ETL 0069,000 Bremerhaven-Cuxhaven der Gasunie Deutschland Services GmbH durchquert. Sie verläuft ungefähr parallel nahe der Autobahn und ist in den Planzeichnungen nachrichtlich dargestellt.

### 4.2 Vermerke

(1) Im bisher wirksamen FNP waren mehrere textliche Vermerke enthalten, deren Zieldefinition mittlerweile entweder umgesetzt, überholt oder einfach für die weitere Planung nicht erforderlich sind.

(2) Besonders zu erwähnen ist der ehemalige Vermerk "Grünzone anstreben" bei der Ortschaft Langen südlich der Bahn, im Osten um Langen herum und abgrezend gegenüber dem Siedlungsbereich von Debstedt. Da Langen und Debstedt unzweifelhaft einen gemeinsamen Siedlungsbereich darstellen ist dieser Vermerk ebenfalls nicht mehr relevant. Zudem sind die allgemein geltenden Prämissen der Stadtplanung für den Umgang mit der offenen Landschaft ausreichend.



## 5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger

### 5.1 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben, die entweder nur geringfügige Anregungen allgemeiner und formeller Art enthielten oder überhaupt keine Anregungen geschweige denn Bedenken enthielten. Die Gesamtheit der eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung ist in dem Dokument „Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB“ detailliert dargelegt.

#### 5.1.1 Träger öffentlicher Belange

(1) Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen des FNP-Entwurfes vorgestellt, die aufgrund der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange vorgenommen wurden:

(2) Der Änderungsbereich Ho5 in Holßel wurde zurückgenommen, da die vorhandenen örtlichen Baulandpotentiale zumindest mittelfristig ausreichend erscheinen und zudem die direkte Nachbarschaft zu einer offiziell noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstelle mit Schweinehaltung problematisch für Umsetzung eines Wohngebietes ist.

(3) Der Änderungsbereich De11 (Bahnhofstraße) wurde aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Umgebung in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

(4) Der Änderungsbereich De12 (Ge-Erweiterung) wurde mit Rücksicht auf die nahe gelegenen gemischten Bauflächen am östlichen Siedlungsrand von Debstedt teilweise als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt (Planzeichen Nr. 15.6).

(5) Der Änderungsbereich De13 (Ge-Aufhebung) wurde zurückgenommen. Aufgrund der zunehmenden Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken kann die Stadt Langen derzeit nicht auf diese Fläche verzichten, obwohl es sich hier um einen schwierigen Baugrund handelt, der nach Auffassung der Landwirtschaft auch für den Ackerbau eher weniger geeignet bzw. weniger ertragreich ist.

(6) Im Änderungsbereich De4 (Birkengrund) wurde eine Maßnahmefläche in Anpassung an den B-Plan Nr. 63 storniert.

(7) Es wurden mehrere Bereiche mit Gruppen von Baudenkmalen überarbeitet und teilweise als Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet.

(8) Parallel zur Deichlinie bei Imsum wurde die gemäß § 16 NDG (Niedersächsisches Deichgesetz) geltende 50m-Bauverbotszone eingetragen.

(9) Eine auf einem verfülltem Bereich östlich an der Autobahn zwischen Hymendorf und Neuenwalde im bisher wirksamen FNP dargestellte Wasserfläche wurde storniert.

(10) Einige Verkehrsverbindungen wurden als unverbindliche Vorbemerkungen ergänzt oder korrigiert (Sievern Si4, Debstedt De2 und De8)

#### 5.1.2 Bürger

(1) Im Rahmen der gem. § 3 (1) BauGB durchgeführten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden. Eine Stellungnahme bezieht sich konkret auf den Änderungsbereich La2 in Langen. Die andere Stellungnahme geht auf mehrere sehr unterschiedliche und allgemeine Aspekte des FNP-Entwurfes ein.

- Zum Änderungsbereich Langen La2:

(2) Anregungen: Die Eigentümerinnen von zwei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die direkt am westlichen Siedlungsrand von Langen liegen, äußern Bedenken wegen der Maßnahmefläche La2, da zu diesen Grundstücken eine 12 m breite Zufahrt erforderlich ist.

(3) Behandlung: Die Änderung ist formeller Art. Die bereits im wirksamen FNP von 1981 als Fläche für „Schutzpflanzungen“ dargestellte Fläche wird dem ursprünglichen Nutzungsziel entsprechend im Entwurf der FNP-Neuaufstellung als „Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“ dargestellt. Konkrete Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen oder die ggf. bereits rechtlich verbindlichen Maßnahmen ergeben sich daraus nicht. Die Erschließung der Grundstücke bleibt gewährleistet.

- Zum FNP-Entwurf allgemein:

(4) Anregungen: Die zweite Stellungnahme ist von einer großen thematischen Breite und zielt dabei auf allgemeine städtebauliche Prämissen genauso wie auf in der Zuständigkeit von Fachbehörden liegende Sachthemen, auf Detailfragen der städtebaulichen Gestaltung die über die „Grundzüge“ eines Flächennutzungsplanes deutlich hinausgehen sowie auf diverse andere Aspekte der Planung und des FNP-Entwurfes. Eine durch die geplanten wesentlichen Änderungsbereiche entstehende Betroffenheit lässt die Stellungnahme dagegen nicht erkennen.

(5) Behandlung: Die vorgebrachten Hinweise zur denkmalgeschützten Villa Leher Landstraße 14 haben zur Korrektur der Darstellung zum Denkmalschutz beigetragen. Die Darstellungen selbst beruhen auf den Angaben der Unteren Denkmalbehörde. Im übrigen wurden die Anregungen zur Kenntnis genommen. Dabei ist zu erwähnen, dass die angesprochenen allgemeinen Aspekte grundsätzlich zum städteplanerischen Handwerk gehören und soweit erforderlich bei der Bearbeitung der FNP-Neuaufstellung beachtet wurden.

## 5.2 Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

(1) Die im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der Auslegung abgegebenen Stellungnahmen enthielten zahlreiche Bemerkungen und Anregungen zu den Berichtigungen und Korrekturen, die auf Grundlage der Bestandssituationen und aktueller gesetzlicher Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO, PlanzV 90) beruhen und weder Nutzungsänderungen darstellen noch bauliche Entwicklungen mit Eingriffssachverhalten vorbereiten und deshalb auch nicht überarbeitet werden mussten.

(2) Die Gesamtheit der eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung ist in dem Dokument „Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie aus der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB“ detailliert dargelegt.

### 5.2.1 Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Planänderungen nach der Offenlegung vorgenommen:

1. Die Grenzen mehrerer Windparks wurden korrigiert und dabei an die Grenzen der Vorranggebiete Windenergieerzeugung des RROP angepasst.
2. Die bekannten Altlastenflächen wurden vollständig in die Planzeichnungen übernommen.
3. Östlich bei Neuenwalde am Neuenwalde-Ahlener-Randkanal wurde eine im wirksame FNP ehemalige Grünfläche als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft dargestellt (Ne3).
4. Die Denkmalliste des Klosters Neuenwalde wurde um die Angabe eines Schuppens ergänzt.
5. Die als unverbindliche Vorbemerkung vorgesehene Verkehrsverbindung im Bereich zwischen Langen und Debstedt wurde überarbeitet. Die Hauptverbindung führt nun zum Heuweg und eine Nebenverbindung zum Buschweg bleibt bestehen.
6. Das Blatt Nr. 2 (Anlage zur Begründung) wurde aktualisiert. Dabei wurden insbesondere die Rohstoffvorkommen für Torf und Sand überarbeitet.

### 5.2.2 Nachträgliche Ergänzungen

Im Anschluss an das Beteiligungsverfahren wurden von den kommunalen Behörden noch weitere Anregungen gemacht, die zu folgenden Planergänzungen führten:

1. Eine bereits im wirksamen FNP dargestellte Wohnbaufläche am Kohlhofsweg in Langen wurde geringfügig erweitert, um dort eine zweireihige Bebauung zu ermöglichen (La17).
2. In der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage und Sportanlagen“ nordöstlich von Sievern musste die Lage eines Hundeübungsplatz dargestellt werden (Si11).

### 5.2.3 Bürger

Aufgrund der Anregungen von Bürgern wurden folgende erhebliche Planänderungen im Bereich der Ortschaft Sievern nach der Offenlegung vorgenommen:

1. Änderungsbereich Si2 am Hörn

Der Änderungsbereich Si2 am Hörn wird der Umgebung entsprechend insgesamt in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

2. Änderungsbereich Si4 am Grasweg Ecke Drifthun

Der Änderungsbereich Si4 am Grasweg Ecke Drifthun wird der Umgebung entsprechend im nördlichen Bereich in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

Mit diesen beiden Änderungen werden die im Entwurf vorgeschlagenen Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft zurückgenommen. Die Darstellungen des bisher wirksamen FNP stehen aber teilweise im Widerspruch zum Bestand. Sie werden auch den Nutzungsbedürfnissen der Grundeigentümer nicht gerecht sind daher auch nicht mehr angemessen. Mit der Entscheidung für die Darstellung gemischter Bauflächen entspricht die Stadt Langen der Prämisse zur Verdichtung der Innenbereiche. Eine Einschätzung möglicher erheblicher Eingriffe, z.B. in die Gehölzbestände, ist im voraus nicht möglich. Allerdings werden mit dem FNP auch keine Eingriffe in den Gehölzbestand vorbereitet oder gerechtfertigt.

## 5.3 Erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

(1) Nach der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat sich die Notwendigkeit von zwei unerheblichen Korrekturen ergeben, für die eigenständige Änderungsverfahren aufgrund der Geringfügigkeit unangemessen wären. Deshalb wurde der Entwurf der FNP-Neuaufstellung nach der Auslegung wie folgt geändert:

- Im Bereich der bestehenden kombinierten Grünfläche für Sport-/Parkanlagen nördlich von Sievern ist ein Hundeübungsplatz (Si11) dargestellt bzw. abgegrenzt worden.
- Am Kohlhofsweg, am südlichen Rand von Langen, ist eine zweireihige Wohnbebauung geplant, wofür die Verbreiterung einer bestehenden Baufläche erforderlich geworden ist (La17).

(2) Die erneute Auslegung und die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nicht auf die nachträglichen Änderungen beschränkt. Infolgedessen wurden von den Trägern öffentlicher Belange zahlreiche Bemerkungen und Anregungen aus den vorangegangenen Verfahrensschritten wiederholt, bzw. es wurde auf die älteren Stellungnahmen verwiesen. Diese wiederholten Anregungen wurden bereits im Rahmen der vorangegangenen Verfahrensschritte abgearbeitet und werden deshalb an dieser Stelle nicht erneut behandelt. Neben den wiederholten Anregungen sind aber auch neue Anregungen zu Änderungsbereichen vorgebracht worden, die vor der erneuten Auslegung nicht geändert worden sind.

(3) Die Gesamtheit der eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung ist in dem Dokument „Behandlung der Anregungen aus der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB aufgrund von Planänderungen nach der Offenlegung“ detailliert dargelegt.

### 5.3.1 Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Planänderungen nach der erneuten Offenlegung vorgenommen:

Aufgrund der noch bestehenden Betriebsgenehmigungen von landwirtschaftlichen Betrieben in Debstedt können Konflikte bei der Entwicklung von zwei Bauflächen am Dulmer Acker (De8) und an der Bahnhofstraße (De11) nicht ausgeschlossen werden. Die beiden Änderungsbereiche wurden deshalb zurückgenommen. Die Begründung und die Anlagen wurden entsprechend korrigiert.

### 5.3.2 Sonstige Berichtigungen

Im Zuge der Entwurfsüberarbeitung wurden Berichtigungen redaktioneller Art ohne inhaltliche Relevanz für die Neuaufstellung durchgeführt.

So wurde die Umgrenzung des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer an die Vorgaben der Planzeichenverordnung PlanzVO 90 angepasst und die 50m-Abbauverbotszone am Weserdeich wurde geringfügig korrigiert.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(1) Unter der Zielsetzung einer möglichst hohen Qualität der Wohn- und Arbeitsbedingungen wurden bei der Entscheidung für die geplanten neuen Wohnbauflächen sowohl die Eignung der Standorte als auch die möglichen Auswirkungen für die bereits bestehenden Nutzungen gleichermaßen beachtet.

(2) Die geplanten neuen Wohnbauflächen liegen in Bereichen mit wenig Straßenverkehr, eingebettet in bestehende Wohngebiete oder an Siedlungsrändern im Übergang zur offenen Landschaft. Die geplanten Mischbauflächen befinden sich in typischen landwirtschaftlich geprägten Lagen mit ortsüblichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr und Viehhaltungen in der Umgebung.

(3) Das Gewerbegebiet östlich von Debstedt rückt mit seiner Erweiterung (De12) zwar näher an die Ortschaft heran, was jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der ansässigen Bevölkerung führen wird, sofern bei der Realisierung geeignete Schutzmaßnahmen zur Emissionsreduzierung innerhalb des Gewerbegebietes oder an seinen Rändern umgesetzt werden. Die vollständige Belegung des Gewerbegebietes wird zu mehr Straßenverkehr führen, der jedoch größtenteils nicht durch Debstedt fließen wird, sondern direkt zur nahe gelegenen Autobahn.

(4) Die geplanten FNP-Änderungen führen nicht zu erheblichen Benachteiligungen oder Beeinträchtigungen der ansässigen Bevölkerung und gewährleisten aufgrund ihrer Lage- und Umgebungsqualitäten auch den zukünftigen Bewohnern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### 6.2 Wirtschaft und Arbeitsplätze

(1) Mit den geplanten Änderungen des FNP wird vor allem die Realisierung neuer Wohnbauflächen die Erweiterung einer großen gewerblichen Baufläche vorbereitet. Die zusätzlichen Mischbauflächen haben eher einen Verdichtungs- und Abrundungseffekt für den bebauten Siedlungsbereich. Das Angebot an Bauflächen fördert zunächst die Bautätigkeit und unterstützt damit zunächst die örtliche Bauwirtschaft.

(2) Die Erweiterung des Gewerbegebietes in der sehr günstigen Lage an der Landesstraße L120 steigert die Attraktivität des Gewerbebestandes insgesamt. Mit dieser Entwicklung soll die Niederlassung neuer Betriebe gefördert und das Angebot an Arbeitsplätzen in Langen gesteigert werden. Nachteilige Auswirkungen auf Wirtschaft und Arbeitsplätze ergeben sich durch die FNP-Neuaufstellung nicht.

### 6.3 Belange der Landwirtschaft

(1) Mit der FNP-Neuaufstellung wird die Inanspruchnahme von bisher unbebauten und teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Entwicklung neuer Baugebiete oder deren Erweiterung vorbereitet. Mit der späteren baulichen Entwicklung werden diese Flächen dann der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen.

(2) Die geplante bauliche Entwicklung ist für die Zukunft der Stadt Langen und ihrer Bevölkerung aber notwendig und geboten. Es wird dringend benötigter Wohnraum für die Menschen geschaffen, Handwerk und Wirtschaft gefördert sowie Arbeitsplätze geschaffen und gesichert. Einer möglichen Abwanderung von Menschen und Betrieben in benachbarte Gemeinden wird entgegengewirkt. Insgesamt ist die Weiterentwicklung der Stadt als Lebensraum und als Gewerbeort unumgänglich und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen daher unvermeidlich.

(3) Der ökologische Wert von Ackerflächen und von Intensivgrünland ist vergleichsweise gering. Auch die Ertragswerte von Ackerflächen auf eher sandigen und schluffigen Bodenschichten sind vergleichsweise am geringsten. Zudem macht die Nutzung als Maisacker eine besonders intensive Düngung erforderlich und trägt zusätzlich zur ökologischen Geringwertigkeit bei. Diese Flächen sind für die Nahrungsmittel- oder Futtermittelproduktion nicht zwingend erforderlich. Der Maisanbau dient zunehmend der Beschickung von Biogasanlagen, also zur Wärme- und Energiegewinnung.

(4) Mit der baulichen Entwicklung erhöht sich der Grundwert der Flächen erheblich. Ein wirtschaftlicher Verlust entsteht für die Grundeigentümer somit nicht. Es werden auch nur Flächen in einem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe werden durch die heranrückende Wohnbebauung nicht ihrer Entwicklung behindert. Für einen größeren Betrieb am Heuweg nordöstlich von Langen wurde in diesem Zusammenhang wegen einer großen geplanten Wohnbaufläche (De1) auch ein Geruchs-Immissionsgutachten erstellt (Anlage 5), mit dem Ergebnis, dass Behinderungen weder für den bestehenden Betrieb noch für seine Entwicklung zu befürchten sind.

### 6.4 Sport, Freizeit und Erholung

(1) Die geplanten Änderungen des FNP fügen sich in die vorhandenen Strukturen ein und haben keinerlei negativen Auswirkungen auf bestehende Sport-, Freizeit- und Erholungsbereiche. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um siedlungsinterne oder siedlungsnahere Bereiche, die bisher mehr oder weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden.

(2) Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung werden zwar keine neuen Sport-, Freizeit- oder Erholungsbereiche geplant, aber mit der Realisierung der neuen Wohngebiete werden auch Naherholungsfunktionen in deren Umgebung entwickelt. Als konkretes Beispiel ist hierbei eine Maßnahmefläche mit Spielplatz im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 107 "Malerwinkel" zu nennen, deren weitere Entwicklung mit der Realisierung der Wohnbaufläche De1 (Im Busch) einhergehen soll.

## 6.5 Verkehr

(1) Die Stadt Langen verfügt über ein Netz übergeordneter Verkehrsstraßen mit einem angemessenen bzw. ausreichenden Umfang und Zustand. Für Erweiterungen oder Ergänzungen besteht zur Zeit und auch mittelfristig keine Notwendigkeit. Bei einigen kleineren örtlichen Erschließungsstraßen besteht aber durchaus teilweise ein Ausbau- oder Erneuerungsbedarf. Für den Flächennutzungsplan ist das jedoch nicht relevant.

(2) Für die Erschließung einiger neuer Baugebiete in Debstedt werden zusätzliche Zufahrtsstraßen benötigt. Das gilt für die Änderungsbereiche De1 und ~~De12~~. Die übrigen Änderungsbereiche liegen an bereits vorhandenen Straßen, die insgesamt für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehrsmengen ausreichend dimensioniert sind. Dies gilt auch für das Gebiet in Neuenwalde (Schafdam). Das Entstehen von Verkehrsempfässen ist nicht zu erwarten.

(3) Eine besondere Beachtung verdient die Situation im Bereich der Änderungsflächen D1 und D3 in Debstedt (Im Busch). Bis vor wenigen Jahren war eine neue Anbindung in Verlängerung der Straße Malerwinkel an die Langener Straße in Höhe der Freileitung geplant. Durch die zwischenseitlich erfolgte Ansiedlung des NettoMarktes an dieser Stelle ist diese Option nunmehr entfallen und eine ältere Planungsvariante mit der Verlängerung der Straße Malerwinkel über den Heuweg bis nach Debstedt hinein ist wieder aktuell geworden. Diese Verbindung soll nur für den Ziel- und Quellverkehr, jedoch nicht für den Durchgangsverkehr als Alternativstrecke zur L 120 (Debstedter Straße/Langener Straße) genutzt werden. Dies soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Gestaltung des Straßenraumes und des Ausbaustandards Berücksichtigung finden.

## 6.6 Natur und Landschaft

(1) Grundsätzlich sind mit dem FNP zunächst keine direkten Auswirkungen verbunden, aber als Planungsgrundlage für die verbindliche Bauleitplanung bereitet er Eingriffe in Natur und Landschaft und eventuell auch in andere Schutzgüter gem. § 1 (6) 7 BauGB vor. Deshalb wurden auch im Rahmen der FNP-Neuaufstellung für die Stadt Langen bei den Voruntersuchungen und den Entscheidungen für die Lage und den Zuschnitt neuer Baugebiete auch die Kriterien einer möglichen Vermeidung und Minimierung berücksichtigt.

(2) In der FNP-Neuaufstellung der Stadt Langen wurden mit dem Ziel der Eingriffsminimierung von vornherein für neue Bauflächen nur solche Bereiche ausgewählt, die als weniger empfindlich zu bewerten sind.

Dabei handelt es sich überwiegend um geringwertige Ackerflächen und zu einem sehr geringeren Anteil um Intensivgrünland. Der Umfang anderer Biotoptypen bleibt marginal und unbedeutend. Bedeutende Gehölzbestände sind von den Änderungen nicht betroffen oder werden zumindest in ihrem Bestand nicht gefährdet.

(3) Waldgebiete werden nicht direkt berührt und der gemäß RROP angestrebte Abstand zu Waldflächen wird durch neue Baugebiete nicht unterschritten. Nur mit der Erweiterung einer vorhandenen Baufläche am Kohlhofsweg (La17) rückt die bauliche Nutzung näher an ein kleines Waldstück herang, das aufgrund seiner geringen Größe und seiner Struktur die Kriterien für Wald im Sinne des NWaldLG eigentlich nicht erfüllt. Gebiete an den Rändern der Beek-Niederung in Debstedt wurden bereits im Vorlauf der Entwurfsplanung kritisch geprüft und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde reduziert. Der Änderungsbereich De11 an der Bahnhofstraße wurde zudem insgesamt zurückgenommen.

(4) Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind für die Entwicklung neuer Bauflächen nur vorbelastete Standorte innerhalb von Siedlungsbereichen oder an dessen Rändern ausgewählt und damit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes von vornherein minimiert worden. Die Auswahl der geplanten neuen Bauflächen war bereits zu Planungsbeginn unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgt. Dabei wurden die Bedenken der UNB uneingeschränkt berücksichtigt und mehrere in die Betrachtung einbezogene Bauflächen sind entweder reduziert oder sogar vollständig zurückgenommen worden.

(5) Trotz der Vorbelastungen sind insbesondere durch die größeren Neubauflächen erhebliche Veränderungen des Landschaftsbildes möglich, die jedoch durch geeignete Maßnahmen weiter minimiert oder abgeschwächt werden können. Das kann durch größere Abstände gegenüber landschaftsprägenden Bereichen, durch die Abstufung von Bauhöhen, die Verringerung der baulichen Dichte sowie durch die Anpflanzung kompakter Siedlungsgehölze, Wallhecken, Alleen und zahlreicher Einzelbäume erfolgen.

(6) Solche detaillierten Maßnahmen sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung jedoch nicht verbindlich festzulegen, sondern müssen der verbindlichen Bauleitplanung überlassen bleiben. Für die Flächennutzungsplanung beschränken sich die Mittel der Eingriffsminimierung allein auf die Auswahl von möglichst unempfindlichen Standorten sowie auf die Größe und den Zuschnitt der Bauflächen. In diesem Sinne sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei diesem Verfahren hinreichend berücksichtigt worden.

(7) Die Realisierung sämtlicher neuer Bauflächen führt vor allem zur unvermeidbaren Versiegelung von bisher unversiegeltem aber eher geringwertigem Boden in weniger empfindlichen Bereichen. Empfindliche Landschaftsbestandteile werden nicht erheblich beeinträchtigt. Besonders gefährdete und schützende Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird entsprochen.

## 6.7 Empfehlungen für Anpflanzungen

(1) Mit der Flächennutzungsplanung wird die Nutzungsart von Flächen vorbereitet, jedoch keine konkreten Maßnahmen festgelegt. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde soll an dieser Stelle aber auf Gehölzpflanzungen hingewiesen werden, die als Kompensation zulässig sind, wenn sie sachgerecht mit folgenden standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen durchgeführt werden:

Eiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*).

## 6.8 Umweltschutz

(1) Die Realisierung der geplanten neuen Wohn- und Mischbauflächen wird voraussichtlich in keinem Fall zu erheblichen Belästigungen oder Beeinträchtigungen von bestehenden Wohngebieten führen, auch wenn der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr der Neubaugebiete teilweise durch bestehende Wohngebiete hindurch geführt werden muss. Die vorhandenen Verkehrsmengen sind in den meisten betroffenen Bereichen verhältnismäßig gering und der zusätzliche Verkehr führt weder zu erheblichen Belästigungen noch Beeinträchtigungen.

(2) Erhebliche Veränderungen sind nur im Bereich zwischen Langen und Debstedt mit der in Aussicht genommenen Straßenverbindung über den Malerwinkel, dem Heuweg und der Land Wurster Straße unter Anbindung des Buschweges zu erwarten. Damit werden sich die Verkehrsverläufe ändern und durch die Neubaugebiete wird der Verkehr zunehmen. Für eine genauere Einschätzung der Veränderungen hat die Stadt Langen eine Untersuchung der bestehenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) an drei Standorten durchgeführt (1. Stettiner Straße / Karkpatt; 2. Land Wurster Straße; 3. Im Busch / Ruschwinkel), die als Grundlage für Prognosen und die Ermittlung voraussichtlicher Lärmbelastungen benötigt wurde (Anlage 4).

(3) Als Ergebnis der Untersuchung wurde mit der geplanten Straßenverbindung eine Zunahme des Verkehrs an allen drei untersuchten Standorten prognostiziert, die jedoch nur in wenigen Fällen zu einer geringen Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete führen würde. Nutzungseinschränkungen oder besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden jedoch nicht erforderlich oder es überwiegen in der Abwägung andere Belange, wie z.B. das Landschafts- und Ortsbild in Zusammenhang mit Lärmschutzwällen, die als landschaftsuntypische Elemente zu bewerten sind.

(4) Grundsätzlich sind auch Belästigungen oder Beeinträchtigung der geplanten Wohnbaufläche und Mischflächen durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe möglich. Das betrifft jedoch nur Änderungsbereiche in

Debstedt. So schliesst der Änderungsbereich De9 (Dulmer Acker Ost) im Norden zwar ein Wohnhaus mit ein, grenzt im Süden aber an die Hofanlage eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinderhaltung, allerdings mit einem eher geringen Viehbestand. Im Rahmen einer sinnvollen Siedlungsentwicklung ist es geboten, innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten zu nutzen und die Lücke zwischen Wohnhaus und Hof baulich zu schliessen. Ob das Grundstück neben dem Hof auch zum betriebsunabhängigen Wohnen geeignet ist, wäre im Rahmen eines konkreten Planvorhabens zu klären.

(5) Die Verkehrsmengen auf der Kreisstraße wurden im Jahr 2010 mit einer DTV von 1.012 Kfz/24h, einem Schwerlastanteil von ca. 13 %, und einer prognostizierten Verkehrszunahme von 2 % festgestellt. Auf dieser Grundlage wurde eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung durchgeführt (Anl. 4; S. 7). Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18805 für Mischgebiete von tags 60 dB eingehalten und 45 dB für den Nachtzeitraum um 2 dB überschritten. Der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel von 57 dB liegt aber noch innerhalb des Lärmpegelbereiches II gem. DIN 4109 mit 56-60 dB. Und da moderne Türen und Fenster bereits den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II genügen, ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Außenbauteile der Wohngebäude.

(6) Einer besonderen Betrachtung sind die Änderungsbereiche De1 und De3 (Malerwinkel / Im Busch) zu unterziehen, denn ca. 240 m nördlich befindet sich am Heuweg ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb mit seinem erheblichen Rinderbestand. Und langfristig ist noch eine Erweiterung des Viehbestands geplant. Außerdem soll ein Endlager für die bestehende Biogasanlage gebaut werden. Zur Klärung der möglichen Geruchsbelästigungen bzw. der möglichen Einschränkungen für die Entwicklung dieses Betriebes wurde ein Geruchs-Immissionsgutachten in Auftrag gegeben (Anlage 5). Darin kamen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte für ein Wohngebiet auch unter Berücksichtigung einer Aufstockung des landwirtschaftlichen Betriebes um weitere 500 Milchkühe eingehalten werden. Zwar wird es im Bereich des geplanten Wohngebietes zu Geruchswahrnehmungen in geringem Umfang kommen, deren Häufigkeit wird jedoch deutlich unter dem Grenzwert von 10 % der Jahresstunden liegen. Die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes wird somit durch die geplante neue Wohnbaufläche nicht in Frage gestellt.

## 6.9 Bodendenkmale

Für den Änderungsbereich De1 in Debstedt (Im Busch) sind denkmalschützende Belange berührt. Es handelt sich um einen Bereich mit bekannten vereinzelt archäologischen Bodenfunden und es ist mit weiteren Funden zu rechnen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind dort voraussichtlich Probegrabungen durchzuführen und der Erhaltungszustand der möglicherweise noch vorhandenen Bodenfunde zu untersuchen. Für die übrigen neuen Bauflächen liegen keine Informationen über Bodendenkmale vor.

## 6.10 Kompensationsbedarf

(1) Der Bereich **Ne5 „Schafdammm“** in Neuenwalde besteht aus Intensivgrünland (GI), Acker (AC) und einem einzelnen unbebauten Obst- und Gemüsegarten. Ein bereits bebautes Grundstück kann hier unberücksichtigt bleiben. Der Änderungsbereich ist für eine reihenartige Bebauung geeignet. An deren Rückseite wäre voraussichtlich ein 5 m breiter Pflanzstreifen zur Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft anzulegen, mit dem der erforderliche Kompensationsbedarf realisiert werden kann. Der restliche Bedarf mit einem Wert von 0,17 WP/ha bliebe extern zu realisieren.

(2) Die Änderungsbereiche **De1 und De3 Debstedt „Im Busch“** befinden sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Debstedt. Sie werden bisher insgesamt als Ackerflächen (AC) genutzt und enthalten keinerlei Gehölzstrukturen. Für die größere Fläche **De1** wurde in Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Langen Nr. 107 „Malerwinkel“ bereits vor einigen Jahren eine Rahmenplanung angefertigt. Diese Rahmenplanung wurde aufgrund eines geplanten SB-Marktes später geringfügig verändert. Geblieben ist jedoch eine verhältnismäßig große interne Kompensationsfläche unterhalb der Freileitung. Zusätzlich kann für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes noch ein Kompensationsguthaben aus dem B-Plan-Verfahren Langen Nr. 107 "Malerwinkel" verrechnet werden. Nach Abzug einer Nachbelastung durch die 1. Änderung des B-Planes im Jahr 2010 bleibt im Ergebnis noch eine Überkompensation in Höhe von 0,291 WP/ha für eine Verrechnung zur Verfügung.

(3) Die kleinere Fläche **De3** stellt eine nur geringfügige Abrundung der Siedlungskante dar und würde maximal drei Bauplätze ermöglichen. Gegenüber der offenen Landschaft wäre voraussichtlich ein Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Kompensationsbedarf wurde gemeinsam mit dem größeren Änderungsbereich De1 ermittelt. Insgesamt wird für die beiden Änderungsbereiche noch ein Kompensationsguthaben in Höhe von 0,196 WP/ha übrig bleiben.

(4) Mit dem Änderungsbereich **De6 Debstedt „Spadener Weg“** soll die Möglichkeit zur Bebauung mit Einfamilienhäusern in zweiter Reihe vorbereitet werden. Es wären maximal 8 Häuser möglich. Der Änderungsbereich wird bisher fast ausschließlich als Intensivgrünland (GI) genutzt, und zwar als Pferdeweide.

(5) Nur geringfügig reichen Hausgärten von vorhandenen Wohnhäusern in den Änderungsbereich hinein. Diese Erweiterung der vorhandenen Wohnbaufläche ist mit einer umfangreichen Schutzpflanzung gegenüber der offenen Landschaft verbunden, die bereits als Maßnahme fläche im FNP-Entwurf dargestellt ist. Diese Maßnahme fläche bietet zugleich auch ein ausreichendes Kompensationspotenzial. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

(6) Die kleinere Fläche **De9** ist bereits teilweise bebaut. Lediglich ein weiterer Bauplatz in direkter Nachbarschaft zu einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung wäre denkbar. Da der Tierbestand verhältnismäßig klein ist, könnte eine Wohnnutzung trotz einiger Geruchsbelästigungen durchaus vertretbar sein. Zumindest für den Landwirt, für Familien- und Betriebsangehörige wäre diese Möglichkeit sinnvoll. Die Genehmigungsfähigkeit wäre später auf Basis des § 34 oder 35 BauGB festzustellen. Ein Nachweis externer Kompensationsmöglichkeiten ist in diesem Verfahren deshalb verzichtbar.

(7) Der Änderungsbereich **De12 „Gewerbegebiet an der L 120“** in Debstedt besteht fast vollständig aus Ackerflächen (AC) ohne irgendwelche Gehölzstrukturen. Die Erhaltung der bedeutenden Heckenstrukturen am südlichen Rand werden nicht gefährdet. Zusätzlich durchquert ein Feldweg die Fläche. Es ergibt sich eine Zunahme gewerblicher Bauflächen um ca. 11 ha. Darin werden voraussichtlich noch Kompensationsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (Hecken) in einer Gesamtgröße von ca. 0,732 ha enthalten sein. Der Anteil an Bau- und Verkehrsflächen wird voraussichtlich bei 10,295 ha bei einem Versiegelungsgrad von durchschnittlich 80 % liegen. In der Bilanz ergibt sich voraussichtlich ein Gesamteingriff in Höhe von 4,845 WP/ha.

(8) Bei Realisierung sämtlicher beschriebener Kompensationsmöglichkeiten, würde im Ergebnis ein restlicher Kompensationsbedarf mit einem Wert von 4,874 WP/ha bleiben. Demgegenüber steht ein Guthaben mit einem Wert von 5,400 WP/ha im Rahmen der „Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven“. Der Nachweis weiterer externer Kompensationsflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung ist somit nicht erforderlich. Details der Eingriff-Ausgleich-Ermittlung sind in der Anlage 3 „Bewertung der geplanten neuen Bauflächen“ dargelegt.

# **FNP Stadt Langen**

**(Neuaufstellung)**

## **Umweltbericht**

**Teil II der Begründung**





# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

(1) Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) legt die Stadt Langen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest. Ziel der Planung ist sowohl die Bewahrung als auch eine behutsame Weiterentwicklung bestehender Strukturen unter punktuellen Erweiterungen und Ergänzungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt. Insgesamt werden 7 neue Baugebiete vorbereitet, 6 davon allein in Debstedt. Nach der Auslegung ist noch die Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche am Kohlhofsweg in Langen hinzugekommen. Im übrigen handelt es sich bei den geplanten Änderungen um eher geringfügige Berichtigungen und formelle Korrekturen.

(2) Aufgrund der allgemeinen Stagnation bei den Bevölkerungszahlen beschränkt sich die Stadt Langen auf eine zurückhaltende Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung nur weniger neuer Wohnbauflächen zur Sicherstellung ausreichender Baulandangebote in nächsten 15 Jahren. Dabei sollen keine neuen eigenständigen Siedlungsbereiche entstehen, sondern die bereits bebauten Siedlungsbereiche sollen verdichtet, geschlossen und abgerundet werden. Nur eine kleine neue Wohnbaufläche befindet sich in Neuenwalde (Ne5). Die übrigen neuen Wohnbauflächen beschränken sich auf den gemeinsamen Hauptsiedlungsbereich von Langen und Debstedt. In den übrigen Ortschaften werden überhaupt keine neuen Wohnbauflächen entwickelt. Im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sollen wichtige Bereiche nicht beeinträchtigt, geschweige denn in Anspruch genommen werden.

(3) Eines der wichtigsten Ziele ist die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Förderung der Wirtschaft sowie der ansässigen Unternehmen. Die Attraktivität des Standortes Langen, insbesondere des Gewerbegebietes Debstedt, soll für ansiedlungswillige Unternehmen verbessert, die Angebote von Grundstücken sollen erweitert werden und dabei für die unterschiedlichsten betrieblichen Anforderungen geeignet sein. Dementsprechend wird das Gewerbegebiet um eine Fläche erweitert (De12), die direkt an der Landesstraße L 120 liegt und neben dieser guten Lage auch über bessere Bodenverhältnisse verfügt als die noch vorhandenen Grundstücke südlich davon.

(4) Die Vorbereitung der neuen Bauflächen erfolgt insbesondere unter der Prämisse einer nachhaltigen Planung, der Vermeidung von Splittersiedlungen, der Berücksichtigung wirtschaftlich günstiger Erschließungen, minimierter ökologischer Beeinträchtigungen, Beschränkung der Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Grund und Boden auf einen unbedingt erforderlichen Umfang, Vermeidung von unnötigem Verkehr, die Nutzung und Stärkung des ÖPNV und Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

(5) Mit der Neuaufstellung des FNP sollen zugleich auch einige geringfügige Korrekturen, Klarstellungen, Anpassungen der dargestellten Nutzungen an die bereits vollständig verwirklichten Nutzungen von bestehenden Baugebieten vorgenommen werden.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Fachplanungen und ihre Bedeutung für die FNP-Neuaufstellung

(1) Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen ist auch die Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Hinsichtlich der archäologischen Fundbereiche ist das niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) maßgeblich. Grundlage für die Waldbelange ist das niedersächsische Waldgesetz (LWaldG).

(2) Bei der Auswahl neuer Baugebiete wurde die Anforderung gem. § 136 BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich beachtet. Gleichwohl sind in einigen Änderungsbereichen gewisse Beeinträchtigungen oder Belästigungen durch Gerüche aus der Landwirtschaft möglich oder wahrscheinlich. Das betrifft vor allem den Änderungsbereich De9 in Debstedt, in dessen Nachbarschaft sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehbeständen befindet.

(3) Für die Änderungsbereiche „Im Busch“ (De1 und De3) wurde ein Geruchs-Immissionsgutachten erstellt. Gemäß Vorabschätzung des Gutachters werden die Grenzwerte für ein Wohngebiet auch unter Berücksichtigung einer Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes am Heuweg um weitere 500 Milchkuhe eingehalten. Es wird zwar in geringem Maße zu Geruchswahrnehmungen kommen, deren Häufigkeit wird jedoch deutlich unter dem Grenzwert von 10 % der Jahresarstunden liegen.

(4) Für den Änderungsbereich De12, eine gewerbliche Baufläche an der L120 in Debstedt, gibt es noch keine konkreten Nutzungsperspektiven. Aufgrund der Nähe zum bebauten und bewohnten Siedlungsbereich könnten aber für die nächstgelegenen Wohnhäuser am Siedlungsrand von Debstedt erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Lärm und Gerüche aus dem Gewerbegebiet entstehen. Für die verbindliche Bauleitplanung ist daher voraussichtlich ein qualifiziertes Lärm-Gutachten unverzichtbar. Im Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Änderungsbereiches vorsorglich mit dem Planzeichen Nr. 15.6 (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) gekennzeichnet.

(5) Neben den genannten gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften sind auch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Cuxhaven und der Landschaftsrahmenplan (LRP) heranzuziehen.

### 1.3 Darstellungen der FNP-Neuaufstellung

(1) Die Darstellungen der FNP-Neuaufstellung umfassen zahlreiche Korrekturen in Anpassung an die real vorhandenen Nutzungen sowie geringfügige Nutzungsänderungen in bereits bebauten Bereichen, ohne dabei einen zusätzlichen Eingriff im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes vorzubereiten. Einige weitere Änderungen beinhalten nur geringfügige Erweiterungen oder Abrundungen von bestehenden Bauflächen mit nur geringer Umweltrelevanz.

(2) Von erheblicher Umweltrelevanz sind zweifellos sämtliche Neubaugebiete. Jede bauliche Entwicklung ist unvermeidlich mit der Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen sowie mehr oder weniger mit Eingriffen in Grünstrukturen, in den Lebensraum von Klein- und Bodenlebewesen und mit Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden.

(3) Mit der FNP-Neuaufstellung werden die folgenden Änderungen als neue Bauflächen oder als Erweiterung bestehender Flächen dargestellt;

1. Wohnbauflächen (W):
  - Neuenwalde - Schafdam (Ne5);
  - Debstedt - Im Busch (De1 und De2);
  - Langen - Kohlhofsweg (La17).
2. Gemischte Bauflächen (M):
  - Debstedt - Dulmer Acker (De9).
3. Gewerbliche Bauflächen (G):
  - Debstedt - Gewerbegebiet an der L 120 (De12).

(4) Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in Debstedt wird die Darstellung der Nutzungsart teilweise durch eine beschränkende Kennzeichnung ergänzt, und zwar mit dem Planzeichen Nr. 15.6 "Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes."



## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

(1) Mit der FNP-Neuaufstellung wird die Entwicklung und Realisierung neuer Wohngebiete, neuer Mischgebiete und eines neuen Gewerbegebietes bzw. die Erweiterung solcher Gebiete in Neuenwalde und Debstedt vorbereitet:

1. Wohnbauflächen (W):
  - Neuenwalde - Schafdamm (Ne5);
  - Debstedt - Im Busch (De1 und De3);
  - Langen - Kohlhofsweg (La17)
2. Gemischte Bauflächen (M):
  - Debstedt - Dulmer Acker (De9);
  - Sievern - Hörn (Si2);
  - Sievern - Grasweg (Si4);
3. Gewerbliche Bauflächen (G):
  - Debstedt - Gewerbegebiet an der L 120 (De12).

#### • Wohnbaufläche Neuenwalde Ne5

**Beschreibung:** (1) Die geplante Wohnbaufläche am Schafdamm liegt am Rande einer kleinen Splittersiedlung im Westen von Neuenwalde. Der Siedlungsbereich wird durch eine eher kleinteilige gemischte Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt, die typisch ist für ländliche Bereiche, wobei die Wohnnutzung das Erscheinungsbild dominiert. Der Straßenverkehr ist der geringen Größe der Siedlung entsprechend sehr gering. Der ebenfalls minimale Durchgangsverkehr beschränkt sich auf land-/forstwirtschaftliche Nutzungen in der näheren Umgebung.

(2) Geplant ist eine straßenbegleitende Bebauung an der Nordseite der Straße Schafdamm in Anschluss an die bestehende Bebauung und unter Einbeziehung eines bereits bebauten Grundstückes. Der Änderungsbereich endet ungefähr in Höhe der auf der südlichen Straßenseite vorhandenen Bebauung und erlaubt die Realisierung von voraussichtlich 9 Wohneinheiten. Auf der Rückseite grenzt der Änderungsbereich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

**Auswirkungen:** Mit den wenigen neuen Wohnhäusern wird die bereits vorhandene Wohnbebauung sinnvoll und in einem angemessenen geringerem Umfang ergänzt. Beeinträchtigung durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Zwar ergeben sich aus der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche gelegentliche Immissionen, die jedoch typisch für Wohngebiete in ländlichen Bereichen sind und daher nicht als erhebliche Beeinträchtigung oder Belästigung zu bewerten sind.

#### **Bewertung:**

Die Realisierung des Änderungsbereiches Ne5 hat weder für die vorhandene noch für die zukünftige Bevölkerung erheblich negative Auswirkungen. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

#### • Wohnbauflächen Debstedt De1 und De3

**Beschreibung:** (1) Die geplanten Wohnbauflächen am Buschweg liegen am nördlichen Rand der Hauptsiedlungsflächen zwischen Debstedt und Langen und schließen die bebauten Bereiche zwischen den beiden Ortschaften. Im Norden grenzen die Änderungsbereiche an Ackerflächen. Im übrigen ist die Umgebung durch Wohnnutzung geprägt. Es bestehen keine erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrslärm und überhaupt keine Beeinträchtigungen aus gewerblichen Nutzungen.

(2) Nördlich der Änderungsbereiche befindet sich ein großer landwirtschaftlicher Betrieb in einer Entfernung von ca. 240 m zu den baulichen Anlagen und ca. 350 m und mehr zu den Güllebehältern und Silageflächen. Zur Klärung der möglichen Geruchsbelästigungen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche am Buschweg bzw. der möglichen Einschränkungen für die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes Sancken wurde ein Geruchs-Immissionsgutachten in Auftrag gegeben. Gemäß Vorabschätzung des Gutachters werden die Grenzwerte für ein Wohngebiet auch unter Berücksichtigung einer Aufstockung des landwirtschaftlichen Betriebes Sancken um weitere 500 Milchkühe eingehalten. Es wird zwar in geringem Maße zu Geruchswahrnehmungen kommen, deren Häufigkeit wird jedoch deutlich unter dem Grenzwert von 10 % der Jahresstunden liegen.

(3) Geplant ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit ca. 70 Wohneinheiten, das zusätzlich zur inneren Erschließung auch eine durchgehende Verkehrsverbindung vom Malerwinkel nach Debstedt mit Anschluss an den Heuweg und ggf. der Anbindung des Buschweges einschließt. Damit soll eine Verteilung des Verkehrs in östliche und westliche Richtung erreicht werden. Schleichverkehre über die schmalen Querstraßen (Debstedter Grenzweg, In der Ohe, Königsberger Straße) zur L 118 (Debstedter Straße, Langener Straße) sollen unterbunden werden.

(4) Zur Einschätzung der Verkehrsmengen, deren Zunahme, deren Verteilung und der zu erwartenden Lärmbelastungen für die benachbarten Wohngebiete wurden Verkehrszählungen in den möglichen Anschlussstraßen vorgenommen. Auf Grundlage dieser Werte und einer Entwicklungsprognose wurden die voraussichtlichen Lärmpegel in den von der Verkehrszunahme betroffenen benachbarten Wohngebieten überschläglich ermittelt (Anlage 4).

(5) Im Ergebnis konnten für alle drei betrachteten Immissionsorte (IO) an der Stettiner Straße (IO1), am Buschweg (IO2) und an der Land Wurster Straße (IO3) keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55 dB für den Tageszeitraum festgestellt werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 45 dB für den Nachtzeitraum werden dagegen voraussichtlich sowohl in der Stettiner Straße als auch in der Land Wurster Straße überschritten, bleiben dabei jedoch innerhalb des Lärmpegelbereiches II gem. DIN 4109.

**Auswirkungen:** (1) Infolge der Realisierung der geplanten Wohngebiete De1/De3 wird zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entstehen, der sich aber über die geplante Straßenverbindung zwischen Langen und Debstedt verteilen kann. Die Option der Bewohner für die jeweils kürzere Fahrstrecke in östliche oder westliche Richtung führt zu einer Minimierung der Fahrstrecken und zur Verteilung der Verkehrsmengen.

(2) Die Verkehrsmengen und der Verkehrslärm wird an den betrachteten Immissionsorten zwar zunehmen, sich dabei aber nicht auf einen einzigen Immissionsort konzentrieren. Insgesamt bleiben die Verkehrsmengen in sämtlichen Straßen auch zukünftig so gering, dass erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen der vorhandenen oder der zukünftigen Anwohner durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Nutzungseinschränkungen oder Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

(3) Hinsichtlich der Immissionen aus der Landwirtschaft kann es zu gelegentlichen Belästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen kommen, die jedoch als typische Vorbelastung für Wohngebiete in ländlichen Bereichen als nicht erheblich zu bewerten und von den Bewohnern hinzunehmen sind. Auch gelegentlich auftretende Geruchswahrnehmungen durch den großen Rinderbestand des Betriebes am Heuweg sind unvermeidlich, deren Häufigkeit bleibt jedoch deutlich unter dem Grenzwert von 10 % der Jahresstunden.

**Bewertung:** (1) Der Ziel- und Quellverkehr wird zunehmen, sich dabei jedoch gleichmäßiger verteilen. Zusätzliche erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Die ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht machen keine erhöhten Schutzmaßnahmen erforderlich.

(2) Gelegentliche Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung werden voraussichtlich nicht erheblich sein und die Grenzwerte für Geruchsbelästigungen in Allgemeinen Wohngebieten mit maximal 10 % der Jahresstunden gem. GIRL werden deutlich unterschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

#### • Mischbaufläche Debstedt De9

**Beschreibung:** Der Änderungsbereich De9 liegt am östlichen Rand von Debstedt und schliesst dort eine Lücke zwischen bewohnten Bereichen und einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb mit einem Rinderbestand mittlerer Größe. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches steht bereits ein Wohnhaus und die Lücke bietet Raum für einen weiteren Bauplatz. Die auffallend geringen Abstände zwischen dem Betrieb und den genehmigten Wohnnutzungen in der Umgebung lassen auf ein geringes Konfliktpotential schliessen.

**Auswirkungen:** Die Möglichkeit zur Bebauung mit einem Wohnhaus direkt neben dem Betrieb müsste gutachterlich untersucht werden. Sinnvoll wäre zumindest eine bauliche Erweiterung des Betriebes oder vielleicht ein Wohnhaus für Familienmitglieder bzw. Mitarbeiter des Landwirts.

**Bewertung:** Es handelt sich hier um einen einzelnen Bauplatz ohne nennenswerte Auswirkungen für die Menschen in der Umgebung, der für Wohnzwecke nur eingeschränkt nutzbar ist, nämlich vorrangig für den landwirtschaftlichen Betrieb und dessen angehöriger Personenkreis.

#### • Gewerbefläche Debstedt De12

**Beschreibung:** (1) Der Änderungsbereich De12 liegt direkt an der Landesstraße L 120. Mit der geplanten Erweiterung rückt die gewerbliche Nutzung näher an den bebauten und bewohnten Siedlungsbereich von Debstedt heran. Der Abstand zwischen der vorhandenen Mischbaufläche und der geplanten Gewerbefläche verringert sich bis auf ca. 50 m. Wegen dieses geringen Abstands ist der westliche Teil der neuen Gewerbefläche vorsorglich als eingeschränkt nutzbar gekennzeichnet (Planzeichen 15.6).

(2) Konkrete Nutzungsabsichten bestimmter Betriebe liegen derzeit nicht vor. Zu den Emissionsprofilen der zukünftigen Betriebe kann daher zur Zeit keine Aussage gemacht werden. Aufgrund der kurzen Zufahrt zur Autobahn ist jedoch davon auszugehen, dass sich vor allem solche Betriebe an diesem Standort niederlassen werden, die besonders von der Nähe zur Anschlussstelle Debstedt abhängig sind. Der gewerbliche Verkehr in westliche Richtung durch Debstedt hindurch wird voraussichtlich einen nur geringen Anteil an der Gesamtverkehr haben.

**Auswirkungen:** (1) Mit dem Heranrücken der gewerblichen Bebauung an die Ortschaft wird der bisherige freie Blick in die offene Landschaft für die Bewohner am Ortsrand stark eingeschränkt. Ein breiter Grüngürtel mit kompakten Gehölzstrukturen kann diese Einschränkung jedoch etwas abschwächen.

(2) Die Beeinträchtigungen der Wohnqualität am Ortsrand werden zunehmen, obwohl an diesem Standort bereits eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm von der Landesstraße L120 und durch die typischen Immissionen aus der Landwirtschaft besteht. Die Zunahme von gewerblichen Immissionen wird jedoch in einem für Mischgebiete verträglichen Rahmen liegen, da der der Ortschaft zugewandte Teil des Gewerbegebietes bei der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich als eingeschränktes Gewerbegebiet (G<sub>Ee</sub>) festgesetzt wird.

**Bewertung:** Am östlichen Ortsrand von Debstedt erfahren die Bewohner durch die Einschränkung des freien Blicks in die offene Landschaft und durch die Zunahme gewerblich bedingter Immissionen eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnqualität, die jedoch in diesem Bereich bereits durch den Verkehrslärm der L120 und die Landwirtschaft vorbelastet ist. Aufgrund der vorbestimmten Einschränkung des Gewerbegebietes werden die zu erwartenden gewerblichen Immissionen in einem für Mischgebiete vertretbaren Rahmen bleiben. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

### • Wohnbaufläche (Erweiterung) Langen La17

**Beschreibung:** Bei dem Änderungsbereich La17 handelt es sich um eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen am Kohlhofsweg mit dem Ziel einer zweireihigen Bebauung. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an Ackerflächen. Intensive landwirtschaftliche Nutzungen oder ein besonders hohes Verkehrsaufkommen liegen nicht vor.

**Auswirkungen:** Mit der Realisierung dieses verhältnismäßig kleinen Wohngebietes werden Verdichtungspotentiale innerhalb von Langen genutzt. Der Ziel- und Quellverkehr im Kohlhofsweg wird geringfügig zunehmen. Mit der Bebauung einer bisher unbebauten Fläche wird aber auch der Grün- und Freiflächenbestand in diesem Raum abnehmen.

**Bewertung:** Die Realisierung des Änderungsbereiches La17 hat weder für die vorhandene noch für die zukünftige Bevölkerung erheblich negative Auswirkungen. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

**Beschreibungen:** (1) Jede Neubebauung stellt zwangsläufig einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, mit Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, insbesondere Kleintiere und Bodenlebewesen. Bei der Standortwahl für die sechs neuen Bauflächen wurden jedoch von vornherein unempfindliche siedlungsnaher oder -interne Bereiche ausgewählt. Überwiegend handelt es sich um Ackerflächen und Intensivgrünland mit wenigen Gehölzstrukturen. Empfindliche Biotoptypen, ausgewiesene Schutzgebiete oder Waldflächen werden nicht berührt. Hinweise auf besonders schützenswerte und gefährdeten Arten liegen ebenfalls nicht vor.

(2) Der **Änderungsbereich Ne5 Schafdam** umfasst neben Ackerflächen und Grünland auch ein bebauten Wohngrundstück und ganz im Osten eine unbebaute Gartenparzelle. Im Straßenraum stehen zahlreiche Laubbäume, und zwar im Westen in regelmäßigen Abständen einseitig gepflanzte jüngere Eichen, aber vor dem östlichen Teilbereich als Allee mit weniger aber sehr großen Eichen und größeren ungleichmäßigen Abständen. Die Abstände der Straßenbäume sind ausreichend für die Herstellung der Grundstückszufahrten.

(3) Die **Änderungsbereiche De1 und De3 Im Busch** umfassen ausschließlich Ackerflächen, die bisher für den Maisanbau genutzt wurden. Es gibt keinerlei Gehölze innerhalb der Änderungsbereiche.

(5) Der **Änderungsbereich De9 Dulmer Acker (Ost)** umfasst lediglich ein bereits bebauten Grundstück im Norden und eine unbebaute Weide direkt neben einem landwirtschaftlichen Betrieb. Das Wohngrundstück ist gärtnerisch gestaltet. Die Weidefläche enthält nur Grünland und keinerlei Gehölze. Mit dieser Änderung soll lediglich eine Lücke geschlossen werden können.

(7) Der **Änderungsbereich De12 Gewerbegebiet** umfasst zwei Acker mit einem dazwischen verlaufenden unbefestigten Feldweg. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an den Hüllenweg mit seinen ausgeprägten Baum-Strauchhecken. Zu erwähnen bleiben noch ein paar kleinere einzelne Straßenbäume an der L120.

**Auswirkungen:** (1) Mit der Realisierung der beschriebenen Änderungsbereiche werden die bisher unbebauten Flächen bebaut und durch Verkehrsflächen versiegelt, aber auch gärtnerisch gestaltet und begrünt. Die wenigen vorhandenen kleineren Gehölze bleiben wahrscheinlich nur teilweise erhalten. Dafür wird die Pflanzenvielfalt insgesamt gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung durch die gestalteten Gärten, neue zahlreiche Bäume und Sträucher sowie Hecken erheblich zunehmen. Die größeren vorhandenen Bäume können aber sämtlich erhalten werden.

(2) In den Neubaugebieten kann sich nach Einstellung der monokulturellen landwirtschaftlichen Nutzung eine artenreichere Fauna entwickeln. Zwar wird sich der Lebensraum der Bodenlebewesen durch die Versiegelung und Bebauung verringern, die Eingriffe in den verbleibenden Lebensraum werden sich jedoch ebenfalls durch die Einstellung der Landschaft, insbesondere des Maisanbaus, verringern. Mit der größeren Pflanzenvielfalt wird sich auch der Lebensraum vieler Insekten, Kerbtiere, Vögel und Kleinsäuger vergrößern und verbessern. Es können neue Habitate und Nahrungsbereiche entstehen.

**Ergebnisse:** (1) Es werden fast ausschließlich Ackerflächen und Grünland ohne umfangreiche Gehölzstrukturen überplant. Die vorhandenen größeren Gehölze können allesamt erhalten werden. Mit der zukünftigen Bebauung und Versiegelung wird der Lebensraum von Bodenlebewesen erheblich verkleinert.

(2) Zugleich entstehen mit der Realisierung der Planung auch Verbesserungen. Der stark bodenbelastende Maisanbau entfällt und damit auch die hohen Nitratreinträge. Dadurch verbessert sich der verbleibende Lebensraum für die Bodenlebewesen. Das Grünvolumen wird vielfältiger. Damit verbessern sich auch die Lebensbedingungen zahlreicher Tierarten.

### 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Kleinklima in einem bebauten Gebiet ist gegenüber einer freien landwirtschaftlichen Fläche grundsätzlich verändert. Aufgrund der Art und der geringen Größe der geplanten Bauvorhaben und der Erweiterungen bestehender Baugebiete ergeben jedoch keine Veränderungen, die als Beeinträchtigungen gesehen werden können oder überhaupt spürbare Auswirkungen für Luft und Klima haben. Die Stadt Langen partizipiert zudem an der vorteilhaften küstennahen Lage, die eine ausreichende Zufuhr frischer Seeluft gewährleistet. Das Schutzgut Luft und Klima wird nicht beeinträchtigt.

### 2.1.4 Schutzgut Boden

**Beschreibung:** (1) In den meisten geplanten Neubaugebieten liegt ein durch die bisherige intensive Landwirtschaft veränderter Boden vor. Die Überprägung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Die Entwicklung neuer Baugebiete führt zwangsläufig zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen, deren Umfang im Rahmen des FNP nur überschläglich ermittelt werden kann.

(2) Es werden neue Baugebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 24 ha brutto ausgewiesen, davon allein fast die Hälfte als Erweiterung des Gewerbegebietes (De12). Für Wohnbauland wird ein Versiegelungsgrad von 35 % angenommen, für Verkehrsflächen in Wohngebieten von 75 % und im Bereich der Gewerbefläche 80 % einschließlich der Verkehrsflächen. Mit dem Ziel der Eingriffsminimierung wurden von vornherein möglichst geringwertige Flächen für die Bebauung vorgesehen.

**Auswirkungen:** (1) Mit der Realisierung der neuen Bauflächen werden insgesamt ca. 14 ha bisher unversiegelte Fläche durch Bebauung und Verkehrsflächen neu und vollständig versiegelt. Dabei handelt es sich größtenteils um Ackerflächen für den Maisanbau und damit um sehr stark vorbelastete Böden. Trotzdem sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich, da die zusätzliche Überbauung und Versiegelung zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führt. Auf diesen Flächen kann der Boden seine natürlichen Funktionen wie Regelungs-, Speicher- und Filterfunktionen nicht mehr erfüllen.

(2) Mit der Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt aber auch der Düngemittelintrag. Die Nitratbelastung wird sich damit reduzieren. Der nicht überbaute Boden kann sich erholen. Die Ergebnisse der Biotopkartierungen, die Eingriffsbewertungen und die Einschätzung der Kompensationsbedarfe sind im Einzelnen in der Anlage 3 dargelegt.

**Ergebnis:** Aufgrund der Überformung durch die Landwirtschaft besteht meistens eine eher geringe Wertigkeit des Bodens. Gleichwohl wird mit der Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Daraus leiten sich erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

**Beschreibung:** Durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Der Umfang der zusätzlichen Versiegelung kann insgesamt ca. 14 ha betragen. Die Grundwasserneubildung erfolgt überwiegend über sehr versickerungsfähige Geestbereiche. Dort ist die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des sandigen Untergrundes durch geeignete Versickerungsmaßnahmen in der Regel vollständig möglich. Marsch- und Mooregebiete sowie Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt. Mit der Einstellung des Maisanbaus entfallen auch die erheblichen Nitratreinträge in den Boden.

**Auswirkungen:** Die Umsetzung der Planung führt zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die Versiegelung hat zwar nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, aber aufgrund des sandigen Untergrundes und unter Einsatz von Versickerungseinrichtungen kann das gesamte in den Geestbereichen anfallende Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung gebracht werden. Die Verringerung von Nitratreinträgen führt zu einer Verbesserung der Grundwasserqualität und der Bodenqualität.

**Ergebnis:** Mit der Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen wird die Grundwasserneubildung grundsätzlich beeinträchtigt. Dies kann jedoch durch geeignete Versickerungseinrichtungen kompensiert werden. Mit dem Fortfall der Nitratreinträge für den Maisanbau wird das Niederschlagswasser weniger belastet.

### 2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

**Beschreibung:** (1) Es sind insgesamt nur 3 neue Bauflächen in Neuenwalde und in Debstedt sowie 3 Erweiterungen in Langen und Sievern geplant. Bei den Standortentscheidungen für die Neubaugebiete wurden die Belange der Landschaftsgestaltung bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung berücksichtigt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Einige ursprünglich in Aussicht genommene Bauflächen wurden danach teilweise verkleinert oder sogar ganz zurückgenommen. Die verbliebenen geplanten neuen Bauflächen liegen insgesamt innerhalb bereits bebauter Ortsteile oder an deren Rändern. Insgesamt handelt es sich um erheblich überformte und vorbelastete Bereiche.

#### • Neue Bauflächen

(2) Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ergibt sich östlich bei Debstedt aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes (De12), mit der die Ortschaft und das Gewerbegebiet gewissermaßen zusammenwachsen. Dieser Effekt kann aber durch die Anpflanzung von kompakten Gehölzen entlang der Landesstraße L120 und der Entwicklung einer Gehölzfläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Ortsrand abgeschwächt werden. Für die am südlich des Änderungsbereiches verlaufenden Weges vorhandenen Gehölze und Wallhecken sind keine Eingriffe zu erwarten.

(3) Ebenfalls erheblich ist die Veränderung des Ortsbildes aufgrund der geplanten Wohnbauflächen De1 und De3 und deren schiere Größe sowie durch die in Aussicht genommene Verkehrsverbindung zwischen dem Malerwinkel und dem Heuweg bzw. der Land-Wursterstraße. Allerdings ist das Areal aufgrund seiner Strukturarmut stark vorbelastet, so dass sich mit der Realisierung auch die Chance für Verbesserungen ergibt.

(4) Der Änderungsbereich Ne5 am Schafdam in Neuenwalde ist bereits eindeutig durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen sind nicht erforderlich und mit der Realisierung bestehen Chancen auf Verbesserungen des Landschaftsbildes durch die Anlage von Wallhecken gegenüber der offenen Landschaft. Im Ergebnis wächst die Siedlung zwar weiter in die Landschaft hinein, führt dabei jedoch nicht zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftscharakters.

### • Erweiterung bestehender Bauflächen

(5) Der Änderungsbereich La17 am Kohlhofsweg in Langen liegt in einem stark vorbelasteten Gebiet, der eindeutig und überwiegend durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt wird. Mit der Realisierung wird die vorhandene Bebauung angemessen ergänzt. Im Ergebnis wächst die Siedlung zwar weiter in die Landschaft hinein, die Veränderung des Landschaftsbildes bleibt dabei jedoch nur wenig erheblich. Landschaftsprägende Gehölzstrukturen werden nicht beeinträchtigt.

(6) Die bisher unbebaute Weidefläche des Änderungsbereiches Si2 an der Straße Hörn in Sievern stellt ein belebendes Element im Ortsbild dar. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche wird langfristig die weitere bauliche Entwicklung dieses bisher noch landwirtschaftlich extensiv genutzten Innenbereiches vorbereitet. Konkrete Entwicklungspläne liegen zur Zeit jedoch nicht vor und es besteht die Chance, dass die Nutzung als Schafweide zumindest teilweise erhalten bleibt. Die vollständige bauliche Nutzung der Weide würde zu einem Verlust an Wohnqualität in diesem Quartier führen.

(7) Die bisher unbebaute Weidefläche des Änderungsbereiches Si4 an den Straßen Grasweg und Drifthun in Sievern stellt ebenfalls wie der o.g. beschriebene Änderungsbereich Si2 ein belebendes Element im Ortsbild dar. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche wird langfristig die weitere bauliche Entwicklung dieses bisher noch landwirtschaftlich genutzten Innenbereiches vorbereitet. Konkrete Entwicklungspläne liegen zur Zeit jedoch nicht vor. Die vollständige bauliche Nutzung der Weide würde zu einem Verlust an Wohnqualität in diesem Quartier führen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind jedoch nicht durch die mögliche bauliche Entwicklung gefährdet.

**Auswirkungen:** (1) Die Entwicklung von Neubaugebieten führt zwangsläufig zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Von den geplanten Neubaugebieten stellt die Erweiterung des Gewerbegebietes die gravierendste Veränderung der Ortsbildes dar. Der geringe Abstand von gerade noch 50 m zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortschaft kann als ein "Zusammenwachsen" gesehen werden. Dieser negative Effekt kann jedoch durch umfangreiche Gehölzentwicklungen abgeschwächt werden.

(2) Im übrigen wurden keine empfindlichen Landschaftsbereiche bei der Planung in Anspruch genommen. Die anderen Änderungsbereiche mit Wohnbauflächen und Mischbauflächen sind, sofern es sich nicht sowieso um Innenbereichsflächen handelt, als Erweiterung der bestehenden Siedlungsrande mit nur geringfügig verändertem Ortsbild zu bewerten.

**Ergebnis:** (1) Bis auf die Erweiterung des Gewerbegebietes bewirkt die Realisierung der geplanten Änderungsbereiche keine erhebliche Veränderungen des Orts-/Landschaftsbildes an den jeweiligen Standorten. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes östlich von Debstedt kann ein "Zusammenwachsen" mit der Ortschaft entstehen. Dieser Effekt kann aber durch die Entwicklung kompakter Gehölzstrukturen abgeschwächt werden.

(2) Die bauliche Entwicklung von bisher unbebauten Innenbereichen führt kleinräumig zu einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes für die jeweils benachbarten Wohngrundstücke. Zugleich wird mit der Verdichtung

der Innenbereiche aber die bauliche Entwicklung an den Siedlungsrande und in die bisher unbebaute Landschaft hinein vermieden oder zumindest minimiert.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

**Beschreibung:** (1) Neben Baudenkmalen sind auch archäologische Fundbereiche in den Planzeichnungen nachrichtlich dargestellt. Baudenkmale werden jedoch durch die Planung überhaupt nicht beeinträchtigt. Dagegen können archäologische Bodenfunde praktisch überall vorkommen und durch Eingriffe in den Boden möglicherweise auch zerstört werden.

(2) Gemäß der archäologischen Landesaufnahme sind nur im **Änderungsbereich De1 Im Busch** Bodenfunde bekannt und das Vorhandensein von weiteren Bodenfunden ist dort sehr wahrscheinlich. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss im Einzelfall festgestellt werden, ob Eingriffe in Fundbereiche unvermeidbar sind und ob die Eingriffe von der zuständigen Denkmalbehörde, jeweils nach Untersuchung über den Erhaltungszustand der Bodendenkmäler, zugelassen werden können.

**Auswirkungen:** Die im Bereich der Stadt Langen verzeichneten Baudenkmale und Bodendenkmale werden durch die vorbereitende Bauleitplanung selbst nicht gefährdet. Auch werden Eingriffe in archäologische Fundbereiche nicht zwangsläufig vorbereitet. Eingriffe in archäologische Fundbereiche können sich erst auf Grundlage der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

**Ergebnis:** Allein aus der FNP-Neuaufstellung ergeben sich noch keine Eingriffe in Bodendenkmäler. Für den Änderungsbereich De1 in Debstedt bedarf es jedoch genauer Betrachtungen bzw. Untersuchungen über den Erhaltungszustand von möglicherweise noch vorhandenen Bodendenkmälen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

(1) Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsggefüge.

(2) Die Überbauung von bisher unbebauten Flächen führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der bisherigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen jedoch als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

### 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

(1) Die mit der FNP-Neuaufstellung verbundenen Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und einem damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Dies kann durch Versickerungsmaßnahmen jedoch kompensiert werden.

(2) Die Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubaugebiete ist ebenfalls unvermeidlich. Durch kompakte Grüngürtel gegenüber der offenen Landschaft können die Auswirkungen jedoch auf das unbedingt notwendige Maß minimiert werden.

(3) Eine mögliche Zerstörung oder Gefährdung von Bodendenkmalen im Änderungsbereich De1 in Debstedt durch die Baumaßnahmen kann durch vorausgehende Untersuchungen und die Bergung von Bodenfunden vermieden oder zumindest minimiert werden.

(4) Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der dargestellten Neubaugebiete werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und der Kompensationsmaßnahmen beurteilt:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	
Mensch	Immissionsbelastung durch Verkehrslärm nur im Änderungsbereich De11 Bahnhofstraße	•
	Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	-
Pflanzen Tiere	Verbesserung des Lebensraumes und des Nahrungsangebotes für im Wald lebende Tiere	-
	Beeinträchtigung von Rastvogelbereichen durch Randbebauung der Bereiche	-
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention); Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	Reduzierung Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust an Oberflächenwasserretention	••
Luft Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	•
Wald	Funktionsbeeinträchtigung von Waldrändern	-
Kultur-/ Sachgüter	Unvermeidbare Eingriffe in archäologische Fundbereiche	•
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses von Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	-
••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich - nicht erheblich		



### 3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

#### 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Neubaugebiete

(1) Die mit der Bebauung und der Anlage von Verkehrsflächen verbundene Versiegelung des Bodens ist unvermeidbar. Die Bodenfunktionen gehen in den versiegelten Bereichen vollständig verloren. Zugleich entfallen die bisherigen Nitratreinträge aus der Landwirtschaft, die den Boden bisher erheblich belastet haben. Die unversiegelten Flächen können sich danach erholen und das Niederschlagswasser wird weniger belastet. Insgesamt wird der Zustand des Bodens trotz der Versiegelung verbessert.

(2) Die Entwicklung der Hausgärten sowie die Anpflanzung von Gehölzen und Hecken wird gegenüber der bisherigen intensiven Landwirtschaft zu einer Verbesserung der natürlichen Lebensräume für viele Tierarten führen. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch die dargestellten Neubaugebiete sinnvoll und angemessen weiterentwickelt und ergänzt. Die vorhandenen archäologischen Fundbereiche können untersucht und geborgen werden.

#### 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung

(1) Ohne die Entwicklung der geplanten neuen Baugebiete müssten viele junge Familien und andere Bauwillige ein Grundstück an einem anderen Ort finden und dabei wahrscheinlich deutlich weitere Wege mit dem Auto zum Arbeitsplatz und zu anderen Familienmitgliedern in Kauf nehmen. Jedenfalls werden durch die weiteren Wege mehr Schadstoffe in die Umwelt abgegeben. Die Fahrtzeiten nehmen zu und die Lebensqualität nimmt damit ab.

(2) Mit der Bebauung und Versiegelung andernorts könnten auch empfindlichere Bereiche als diejenigen, die in Langen ausgewählt wurden, beeinträchtigt werden. Auf den potentiellen Bauflächen in Langen würde weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben werden. Die Nitratreinträge bleiben unverändert. Chancen für eine Neugestaltung von beeinträchtigten Landschaftsbereichen bleiben ungenutzt. Im Baugewerbe bleiben Aufträge aus und dringend benötigte Arbeitsplätze entstehen andernorts.

(3) Im Ergebnis wäre dies ein ungünstigerer Zustand für die Umwelt allgemein und insbesondere für die Menschen in Langen.



## 4 Maßnahmen zur Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen

### 4.1 Grundsätzliches

(1) Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1(6)7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1(7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a(3) BauGB i.V.m. § 21(1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

(2) Die Standortentscheidung für die im Rahmen der FNP-Neuaufstellung dargestellten Neubauflächen beruht zunächst auf einer verhältnismäßig niedrigen Bestandsbewertung der Flächen. Weiterhin wurde das geringe Eingriffserfordernis in Zusammenhang mit der Erschließung sowie die voraussichtlich minimale Beeinträchtigung von Schutzgütern in den Baugebieten und in der Nachbarschaft berücksichtigt. Somit stellt bereits die Standortwahl eine Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen dar.

(3) Mit der Realisierung der einzelnen Neubaugebiete sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen möglich, die sich jedoch erst aus den jeweiligen Detailplanungen entwickeln lassen. Außerdem ist noch zu erwähnen, dass die Realisierung der dargestellten Neubauflächen nur schrittweise zur Deckung des jeweils aktuellen Bedarfes erfolgen soll.

### 4.2 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Grundsätzlich wären für sämtliche Neubaugebiete die Anwendung der nachfolgend genannten beispielhaften umweltbezogenen Zielvorstellungen sinnvoll und realistisch:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Minimierung der zulässigen Versiegelung durch die Bebauung und die Verkehrsflächen;
- Möglichst vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers jeweils vor Ort durch Versickerungsmulden, Retentionsflächen und ggf. Kleingewässer;
- Verbesserung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere durch standorttypische Laubgehölze und Wallhecken sowie deren ökologischer Vernetzung;
- Vermeidung von Eingriffen in Bereichen mit bekannten archäologischen Bodenfunden bzw. der Eingriffsminimierung auf das unbedingt erforderliche Maß



## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

(1) Im Rahmen der Vorplanung waren zunächst diverse andere bzw. zusätzliche potentiell zum Wohnen geeignete Standorte auch in den anderen Ortschaften der Stadt Langen in die Untersuchung einbezogen worden. Auf den Ergebnissen von gemeinsam mit betroffenen Behörden durchgeführten Ortsterminen beruhend wurden die in Aussicht genommenen Standorte reduziert oder teilweise verkleinert.

(2) In Imsum wurde eine Fläche an der Wurster Landstraße Höhe Entwässerungsgraben unter der Perspektive Wohnen untersucht und zurückgestellt, weil mit diesem Standort eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden wäre und in Imsum noch keine akute Verknappung freier Baugrundstücke vorliegt.

(3) In Holßel wurde ein Bereich in guter Ortslage (Dorf Holßel) unter der Perspektive Wohnen untersucht und zurückgestellt, weil ein benachbarter kleiner Schweinemastbetrieb seinen Betrieb zwar eingestellt hat, aber sich die Option zur Wiederaufnahme der Schweinemast offen hält. Außerdem besteht in Holßel noch keine akute Verknappung freier Baugrundstücke.

(4) In Debstedt wurden mehrere Standorte unter der Perspektive Wohnen untersucht und zurückgestellt oder verkleinert, weil mit der Realisierung erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden gewesen wären. So wurde auf eine Bebauung an der Südseite des Lehmkuhlenweges ganz verzichtet und eine Fläche am Spadener Weg verkleinert (Änderungsbereich De6), allerdings unter der Prämisse einer sehr kompakten und wirksamen Abschirmung durch Gehölzanpflanzungen gegenüber dem Niederungsbereich.

(5) In Hymendorf wurde ein Bereich mit der Darstellung im wirksamen FNP als Sonderfläche Sport westlich des Waldweges unter der Perspektive Wohnen untersucht und zurückgestellt, weil die Größe der verfügbaren Fläche auch den langfristigen örtlichen Bedarf an freien Grundstücken überschritten hätte.



## 6 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

(1) Grundsätzlich ergeben sich aus dem FNP keine direkten Auswirkungen auf Schutzgüter. Außerdem ist die Entwicklung des Straßenverkehrs in Zusammenhang mit der geplanten Verkehrsverbindung zwischen Malerwinkel und Heuweg zu beachten.

(2) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB war zunächst der Untersuchungsbedarf geklärt worden. Aufgrund der bereits im Vorfeld durchgeführten Betrachtung mit Ortsbesichtigungen und der daraufhin erfolgten Reduzierung der Bauflächen ist jedoch kein besonderer Untersuchungsbedarf im Rahmen der FNP-Neuaufstellung gegeben.

(3) Eine Untersuchung für den Änderungsbereich De1 aufgrund deines archäologischen Fundbereiches kann allein im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wären z.B. Probegrabungen durchzuführen.

(4) Untersuchungen hinsichtlich möglicher Geruchsbelästigungen aufgrund einer Viehhaltung (Änderungsbereich De9) können ebenfalls im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung oder einem Genehmigungsverfahren nach § 34 oder § 35 BauGB erfolgen.

(5) Als notwendig wird die Beobachtung der weiteren verkehrlichen Entwicklung im Bereich zwischen Langen Debstedt (Änderungen D1, D2, D3), insbesondere nach Abschluss der noch anhaltenden intensiven Bautätigkeiten im Bereich des B-Planes Nr. 107 „Malerwinkel“ gesehen. Desweiteren soll dann die verkehrliche Entwicklung aufgrund der geplanten Verbindung zwischen dem Malerwinkel und dem Heuweg unter möglicher Anbindung des Buschweges beobachtet werden. Unter Umständen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehren und allgemeine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen erforderlich.



## 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(1) Mit der FNP-Neuaufstellung klärt die Stadt Langen die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt und ihrer Ortschaften in den nächsten 15 Jahre. Dabei enthält der FNP neben zahlreichen kleineren Korrekturen, Anpassungen, Abrundungen und Nutzungsänderungen ohne nennenswerte Auswirkungen für die Umwelt auch mehrere neue Wohnbauflächen, Mischflächen und eine Gewerbefläche.

(2) Zu den wichtigsten Entwicklungsaufgaben gehört die Vorbereitung neuer Wohnbauflächen, um die anhaltende und zu erwartende Nachfrage nach Baugrundstücken, vor allem im Bereich im Hauptsiedlungsbereich um Langen als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen herum, befriedigen zu können. Dementsprechend konzentriert sich die Darstellung neuer Wohnbauflächen und Mischbauflächen auf Debstedt, insbesondere auf den Raum zwischen den Ortschaften Debstedt und Langen. Insgesamt sind dort vier neue Bauflächen entstanden, die ganz oder teilweise zum Wohnen vorgesehen sind. Daneben wurde lediglich in Neuenwalde ein weiteres kleines Wohngebiet mit ca. 9 Bauplätzen vorgesehen, da die Wohnbaufläche „Raddelskuhle“ wegen der Windenergieanlagen in der Nachbarschaft voraussichtlich auch in Zukunft wenig Akzeptanz finden wird.

(3) Neben dem in jüngster Zeit angestiegenen Bedarf an Wohnbauland haben auch die Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken in vorteilhafter Lage zugenommen, das heißt, möglichst zentral und besonders verkehrsgünstig. Demgemäß wurde eine bereits vor einigen Jahren mit einer Rahmenplanung untersuchte Fläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes in Debstedt aufgegriffen und als Darstellung in den FNP übernommen. Aufgrund der besonders vorteilhaften Lage direkt an der Landesstraße L 120 mit einer kurzen Anbindung an die Autobahn ist zu erwarten, dass sich hier kurz- und mittelfristig neue Betriebe ansiedeln werden, die das Angebot an Arbeitsplätzen in Langen erweitern.

(4) Eine weitere bedeutende Änderung des FNP betrifft die bestehenden Windparks, deren Grenzen an das RROP angepasst werden, wobei gleichzeitig die bisher bestehenden Restriktionen bezüglich der Gesamtleistung, der Höhe der einzelnen Windenergieanlagen (WEA) oder deren genauer Standort entfallen. Die Genehmigung von WEA und deren Repowering soll zukünftig allein auf Basis des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) durchgeführt werden. Dazu müssen jedoch die im FNP dargestellten Windparkflächen den im RROP dargestellten Flächen genau entsprechen.

(5) Die umweltrelevanten Auswirkungen der oben genannten wesentlichen FNP-Änderungen betreffen bei den neuen Bauflächen zunächst die Eingriffe in den Naturhaushalt und die Veränderungen des Landschaftsbildes. Die damit verbundenen unvermeidbaren Eingriffe wurden minimiert, indem vor allem siedlungsinterne oder an Siedlungsrändern gelegene geringwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne nennenswerte Gehölzbestände überplant wurden.

(6) Desweiteren wurden bei der Standortentscheidung für die neuen Bauflächen die Auswirkungen für die vorhandene wie auch für die zukünftige Bevölkerung berücksichtigt. So sind für die Neubaugebiete aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebungen fast überall geringe bzw. gelegentliche Geruchsbelästigungen unvermeidbar, die aber für Wohngebiete im ländlichen Raum typisch sind.

(7) Erhebliche Geruchsbelästigungen sind in den neuen Wohngebieten nicht zu erwarten. Das gilt auch für die Änderungsbereiche De1 und De3, in deren Nähe immerhin nennenswerte Viehbestände gehalten werden, die sich jedoch in Lee befinden, also auf der windabgewandten Seite nördlich oder östlich. Damit ergibt sich auch keine Einschränkung der Entwicklung der betroffenen Höfe durch ein Heranrücken der Wohnbebauung.

(8) Ein Geruchs-Immissionsgutachten für den Raum südlich eines großen landwirtschaftlichen Betriebes mit Erweiterungsbedarf am Heuweg und der baulichen Entwicklung am Buschweg hat bestätigt, dass die Geruchswahrnehmung im geplanten Wohngebiet deutlich unter 10 % der Jahresstunden bleiben wird und somit für Allgemeine Wohngebiete nicht zu beanstanden ist. Lediglich ein Grundstück am Dulmer Acker (De9) liegt direkt neben einem Hof mit Viehbestand und ist eigentlich nur für die bauliche Entwicklung der Höfe selbst geeignet, wobei das auch Wohnhäuser für die Landwirte, seiner Familie sowie für Betriebsangehörige einschließt.

(9) Mögliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch den bestehenden oder den zukünftigen Straßenverkehr erreichen zumindest in den neuen Wohngebieten kein erhebliches Ausmaß. In einigen bestehenden Wohngebieten wird mit dem Zuzug neuer Bewohner auch der Straßenverkehr geringfügig zunehmen. Daraus können sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Belästigungen ergeben.

(10) Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität kann am östlichen Siedlungsrand von Debstedt aufgrund des Heranrückens des Gewerbegebietes bis auf ca. 50 m entstehen. Dort wird der freie Blick in die offene Landschaft eingeschränkt oder ganz versperrt. Dieser Nachteil kann aber durch eine intensive Begrünung und der Anpflanzung von Gehölzen abgeschwächt werden. Hinsichtlich des Straßenverkehrs ist in diesem Bereich keine erhebliche Veränderung zu erwarten, da der zusätzliche gewerbliche Verkehr wahrscheinlich vor allem zur Autobahn fließen wird.

(11) Mit der Realisierung der neuen Bauflächen werden ca. 14 ha neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen dabei verloren. Auch die Neugewinnung von Trinkwasser wird beeinträchtigt, was jedoch durch geeignete Versickerungseinrichtungen kompensiert werden kann. Insbesondere durch die Bodenversiegelung entsteht ein hoher Kompensationsbedarf, der voraussichtlich mit einem Guthaben bei der "Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven" zur externen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gedeckt werden kann.

(12) Kultur- und Sachgüter sind kaum betroffen. Lediglich für die große Wohnbaufläche „Im Busch“ sind archäologische Fundbereiche bekannt, die aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und ggf. geborgen werden können.

### **Beschluss über die Begründung mit Umweltbericht**

Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Rat der Stadt Langen in der Sitzung am 24.03.2014 beschlossen.

(L.S.)

Langen, den 24. März 2014

gez. Krüger

.....  
Der Bürgermeister



## Erweiterung des Flächennutzungsplanes nach der Genehmigung

(1) Die Genehmigung der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung vom 05.08.2014 ist vom Landkreis Cuxhaven als Genehmigungsbehörde mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einer Maßgabe zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes erteilt worden. Diese Maßgabe betrifft eine Fläche, die im Zuge der Flurbereinigung (Verf.-Nr. 03 1806) der Stadt Langen während des Verfahrens zur FNP-Neuaufstellung zugeschlagen worden ist. Es handelt sich um einen ca. 31,8 ha großen Bereich nordwestlich von Krempele, der einen in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg und die westlich an diesen Weg angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einschließt.

(2) Die Aufnahme dieser Fläche in die Neuaufstellung war unterblieben. Da der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 1 BauGB aber für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist und da eine Darstellung für diese Fläche die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB nicht mit durchlaufen hat, musste sie der Maßgabe der Genehmigungsbehörde entsprechend als Fläche ohne Darstellung ("weiße Fläche") nachträglich in den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (Blatt Nr. 2 „Neuenwalde/Holßel/Krempele" und Blatt Nr. 9 „Krempele") einbezogen werden. Die geplante Darstellung soll zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden. In der Begründung ist darzulegen, warum die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden soll (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

(3) Bei dieser Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und um Wald, für die seitens der Stadt Langen einerseits keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind und sich andererseits für angrenzende im Flächennutzungsplan der Stadt Langen dargestellte Nutzungen keine Auswirkungen ergeben. Eine bauleitplanerische Berücksichtigung der Fläche noch während dieses Verfahrens hätte somit keinen planungsrechtlichen Nutzwert und würde das Verfahren zur Neuaufstellung nur unnötig verlängern. Da jedoch die städtebauliche Entwicklung mit den bevorstehenden konkreten Planverfahren und Bauvorhaben im wesentlichen auf dem Flächennutzungsplan beruhen, würde der Stadt Langen, den Ortschaften und vielen Betroffenen ein erheblicher Schaden durch die Verzögerung entstehen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung der zukünftig geplanten Nutzung kann und soll daher zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Grundzüge der Planung (§ 5 (1) Satz 1 BauGB) werden dadurch nicht berührt.

### Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Langen ist den o.g. in der Genehmigungsverfügung vom 05.08.2014 (Az: 63.4 61.20/01.09.00) aufgeführten Maßgaben / Auflagen / ~~Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am 29.09.2014 beigetreten.

(L.S.)

gez. Krüger

Langen, den .....

.....

Der Bürgermeister