

## Ortsteil Langefeld

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

412 Einwohner, Flächengröße 4,79 km<sup>2</sup>, rd. 86 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortmittelpunkt des Hauptortes liegt in rd. 11,5 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Die Besiedlung des Ortsteils Langefeld ist überwiegend in Form einer einzeiligen Bebauung beiderseits des Esenser Postweges erfolgt. Bis zum heutigen Tag ist der Siedlungscharakter eines Straßendorfes in Langefeld erhalten geblieben. In jüngerer Zeit wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 erste Schritte zur Entwicklung eines Ortskernes vorbereitet. In diesem Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet beiderseits des Blomberger Weges im Einmündungsbereich des Blomberger Weges in den Esenser Postweg festgesetzt worden. Eine kleinere Splittersiedlung befindet sich im Bereich der Gemeindestraße „Deepe Delle“. Die Entwicklung eines Dorfkerns unter Einbeziehung dieser Splittersiedlung scheiterte an fehlender Verkaufsbereitschaft für die erforderlichen Grundstücksflächen und einer im Planbereich befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle im Haupterwerb.

Ansonsten ist im Ortsteil Langefeld vereinzelt Splitterbebauung landwirtschaftlichen Ursprungs vorzufinden.

### Freiflächennutzungen

Die Freiflächen Langefelds werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

### Verkehrerschließung

Langefeld wird durch den Esenser Postweg verkehrstechnisch erschlossen. Zwischen der Gemeindestraße „Zum Hohehahn“ und der „Langefelder Straße“ ist der Esenser Postweg als Kreisstraße K 123 gewidmet. Die K 123 ist auch die Haupteerschließungsstraße des Straßendorfs Langefeld.

Im Nordöstlichen Siedlungsbereich Langefelds trifft die Kreisstraße auf die Kreisstraße 122 „Langefelder Straße“. Über die K 122 „Langefelder Straße“ wird in ca. 2 km Entfernung in Höhe des Ortseingangs von Middels-Westerloog die Bundesstraße 210 „Wittmunder Straße“ und damit ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erreicht.

Die Regionalbuslinien 420 Aurich - Wittmund - Jever und zurück, 473 Aurich - Esens - Bengersiel und zurück sowie 474 Aurich - Middels - Wittmund und zurück stellen die ÖPNV-Verbindungen zwischen den Städten Aurich, Wittmund, Jever, Esens und dem Ortsteil Langefeld.

Die Buslinie 472 Langefeld - Plaggenburg - Egels IGS und zurück dient im Wesentlichen dem Schulbetrieb und hat keine Verbindung zum ZOB Aurich.

Darüber hinaus hat der Ortsteil Langefeld mit dem Anrufbus eine ÖPNV - Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Langefeld wird von den Buslinien 420, 473 und 474 werktäglich mit 4 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 6 Fahrten mittags, 5 Fahrten nachmittags und 3 Fahrten abends aus Richtung Aurich sowie 4 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 1 Fahrt mittags, 5 Fahrten nachmittags und 2 Fahrten abends in Richtung Aurich bedient.

Die Buslinien 472 und 477 dienen überwiegend dem Schulbetrieb und enthalten keine ZOB-Bedienung. Sie wurde daher bei der o. a. Fahrtenauflistung nicht berücksichtigt.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Langefeld flächendeckend im sogenannten Haustürbetrieb mit 2 Fahrten vormittags und 2 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

Langefeld wird an Werktagen tagsüber gut durch den ÖPNV aus Richtung Aurich bedient. In Richtung Aurich liegt zumindest in den Morgen- und Mittagsstunden und eingeschränkt auch in den Abendstunden ein gutes bis befriedigendes ÖPNV-Angebot vor.

Die gemessen an der Bedienungshäufigkeit gute ÖPNV-Anbindung Langefelds ist im Hinblick auf die Struktur des Straßendorfes zu relativieren. Die Bedienungshäufigkeit bezieht sich im Wesentlichen auf die Haltestelle „Krull“ an der Kreisstraße 122. Bushaltestellen im Verlauf der Erschließungsstraße des Straßendorfes werden deutlich weniger und im Wesentlichen im Rahmen des Schulbusbetriebs ohne Anbindung an den ZOB Aurich bedient. Um die Bushaltestelle „Krull“ mit Verbindung zum ZOB Aurich und den Städten Wittmund, Jever und Esens zu erreichen, müssen die Fahrgäste aus Langefeld aus südwestlicher Richtung bis zu 1,8 km und aus nordöstlicher Richtung bis zu 1 km Entfernung überwinden.

#### Infrastrukturausstattung

Im Ortsteil Langefeld fehlen Infrastruktureinrichtungen des Bildungsbereichs und der medizinischen Versorgung.

Im Bereich Freizeit und Kultur prägt der örtliche Boßelverein das Dorfgemeinschaftsleben. In Langefeld ist eine Dorfgaststätte mit Saalbetrieb ansässig.

Darüber hinaus ist in Langefeld ein Möbelhaus mittlerer Größe ansässig.

#### Bestand der Bauleitplanung

Der Siedlungsbereich Langefelds ist, mit Ausnahme der Splittersiedlung Deepe Delle, im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 248 überplant einen Bereich im Einmündungsbereich des Blomberger Weges in den Esenser Postweg. Der Bebauungsplan Nr. 207 überplant Flächen des nordöstlichen Siedlungsbereichs der Ortschaft Langefeld. In beiden Bebauungsplänen werden Dorfgebiete festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 276, im westlichen Grenzbereich des bebauten Ortsteils Langefeld zum Ortsteil Dietrichsfeld ein Sondergebiet für Photovoltaik festgesetzt.

Die vorhandenen Bauleitpläne im Ortsteil Langefeld entsprechen den vorhandenen Nutzungen. Änderungen/Ergänzungen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

#### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Der Ortsrat bemüht sich in Langefeld zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln. Aufgrund der Siedlungsstruktur des Straßendorfes und in Kenntnis der Vorgaben der Landesplanung konzentrieren sich diese Bemühungen zunehmend auf kleinere unbebaute Flächen zur Ortsabrundung und Bebauung größerer Lücken im Verlauf des Straßendorfes.

#### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Langefeld wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 12 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Da die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Langefeld vorherrschend ist ergibt sich ein Bedarf von 12 Bauplätzen und rd. 1,1 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebieten sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2018 befanden sich im Ortsteil Langefeld 17 Baulücken. Davon sind 5 (30 %) als mittelfristig verfügbare Bauplätze auf den errechneten Bauplatzbedarf bis 2030 anzurechnen. Es verbleibt eine rechnerische Nachfrage nach 7 Bauplätzen bis 2030.

In Langefeld sind mehrere Flächenbereiche als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt:

- eine rd. 0,5 ha (ca. 5-6 Bauplätze) große Fläche im Einmündungsbereich des Esenser Postweges in die Langefelder Straße
- eine rd. 0,5 ha (ca. 5-6 Bauplätze) große Fläche östlich der Hohehahner Straße im Einmündungsbereich der Hohehahner Straße in den Esenser Postweg;
- eine rd. 0,3 ha (ca. 3 Bauplätze) große Fläche östlich der Gemeindestraße Zum Hohehahn im Einmündungsbereich der Straße Zum Hohehahn in den Esenser Postweg, sowie
- eine rd. 0,5 ha (ca. 5-6 Bauplätze) große Fläche zwischen den Hausgrundstücken Esenser Postweg 271 und 281.

Insgesamt besteht somit ein Baulandpotential von 21 Bauplätzen auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

#### Verfügbares Baulandpotential

Fast die Hälfte des ermittelten mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs ist im Ortsteil Langefeld über die Bebauung vorhandener Baulücken abzudecken.

Für die im Flächennutzungsplan der bebauten Ortslage Langefeld dargestellten Wohnbauflächen besteht, bis auf die Fläche im Einmündungsbereich des Esenser Postweges in die Langefelder Straße (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze), **bis dato** keine Verkaufsbereitschaft. **Diese besteht nun für Flächen an der Straße Zum Hohehahn.**

#### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt Langefeld über keine wesentlichen Grundstrukturen der Versorgung.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Langefeld sind mit dem Boßelverein und der Dorfgaststätte Ansätze eines Dorfgemeinschaftslebens vorhanden.

Der Ortsteil Langefeld ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden.

Die gemessen an der Bedienungshäufigkeit gute ÖPNV-Anbindung Langefelds ist jedoch im Hinblick auf die Struktur des Straßendorfes zu relativieren. Die Bedienungshäufigkeit bezieht sich im Wesentlichen auf eine Haltestelle an der Kreisstraße 122. Um diese Bushaltestelle zu erreichen, müssen die Fahrgäste aus Langefeld aus südwestlicher Richtung bis zu 1,8 km und aus nordöstlicher Richtung bis zu 1 km Entfernung überwinden.

Aus planerischer Sicht sollte die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Langefeld aufgrund der geringen Einwohnerzahl, dem sich daraus ergebenden geringen Eigenentwicklungspotential sowie aufgrund des geringen Infrastrukturbestands und einem gering ausgeprägten Dorfgemeinschaftsleben nicht vordringlich gefördert werden. Auch die Einbindung in den ÖPNV ist nur vordergründig als gut zu bewerten. Aufgrund der relativ weiten Haltestellenentfernungen und der relativ großen Entfernung zum Stadtzentrum Aurich ist die fahrplanbezogen gut bewertete ÖPNV-Anbindung deutlich zu relativieren.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch die relativ kurze Entfernung von 4,5 Straßenkilometer zum mit Grundinfrastruktur gut aufgestellten Nachbarort Blomberg zu erwähnen.

Im Sinne einer nachhaltigen Landesplanung ist daher eine Erschließung umfangreicher Bauflächen in Langefeld nicht zu fördern.

Um aus landesplanerischer Sicht eine geordnete städtebauliche Eigenentwicklung zu gewährleisten ist der Neubaubedarf im Ortsteil Langefeld vorrangig über eine stetige Reduzierung der vorhandenen Baulücken und die Überplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen abzudecken. Im Fall von Langefeld lässt sich mit den anzurechnenden Baulücken fast die Hälfte der errechneten Nachfrage bis 2030 abdecken.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine der Eigenentwicklung angepasste Fortführung der Dorfkernbildung am Blomberger Weg bzw. im Einmündungsbereich des Blomberger Weges und der Hohehaner Straße in den Esenser Postweg im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklung förderwürdig. Die dafür geeigneten Flächen sind derzeit aber noch als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt und daher nach den Vorgaben der Raumordnung nur nachrangig geeignet.

Alternativ, und aus Sicht der Raumordnung vorrangig, wäre die Beibehaltung des typischen Straßendorfes mit einer Verdichtung umfangreicherer unbebauter Lücken im Verlauf des Straßendorfes umzusetzen.

Im langfristigen Siedlungsentwicklungskonzept für den Ortsteil Langefeld werden alle der im obigen Text beschriebenen Baulandpotentiale Langefelds aufgenommen. Für die langfristige Bauentwicklung Langefelds wurde der Erhalt und Weiterentwicklung des Straßendorfes gewählt und im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes dargestellt. Im Hinblick auf eine langfristige Siedlungsentwicklung soll eine nachrangige Entwicklung eines Dorfkernes im Einmündungsbereich des Blomberger Weges und der Hohehaner Straße in den Esenser Postweg jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher werden in diesem Bereich ebenfalls langfristige Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt.

**Aufgrund der nun vorliegenden Verfügbarkeit gemischter Bauflächen (ca. 3 Bauplätze) östlich der Gemeindestraße Zum Hohehahn soll ein Flächentausch mit der bisher dargestellten Fläche östlich Hohehahner Straße (ca. 5 Bauplätze) erfolgen. Diese Flächen sollten zukünftig als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.**

**Da es sich um einen Flächentausch, innerhalb des Ortsteils, in etwa der gleichen Größenordnung handelt, bleibt die Flächenbilanz unverändert. Aus planerischer Sicht sollte die Einbeziehung des bereits bebauten Grundstücks Zum Hohehahn 20 als Schlusspunkt der Bebauung erfolgen.**

#### Ökologische Wertigkeit

Die ökologische Wertigkeit der langfristigen Siedlungsentwicklungsflächen zwischen den Hausgrundstücken Esenser Postweg 271 und 281 (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze) wurde gering bewertet.

Für die Flächen im Einmündungsbereich des Esenser Postweges in die Langefelder Straße (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze), die Flächen östlich der Hohehahner Straße im Einmündungsbereich der Hohehahner Straße in den Esenser Postweg (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze) und die Flächen für eine Dorfkernbildung am Blomberger Weg bzw. im Einmündungsbereich des Blomberger Weges in den Esenser Postweg (rd. 1,6 ha, ca. 18 Bauplätze) sind mit geringer bis mittlerer Wertigkeit eingestuft.

Abbildung 1: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Langefeld



