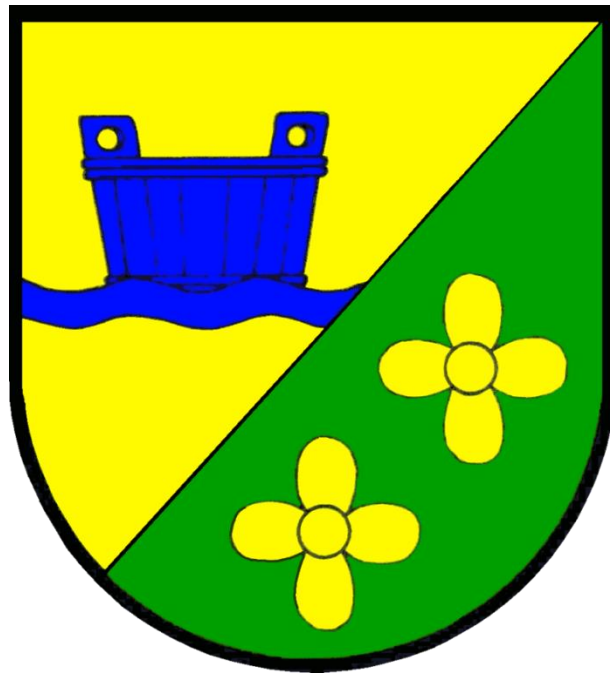


STAND: JANUAR 2022



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

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

ERLÄUTERUNG – TEIL I – INNENENTWICKLUNG

Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Loit, Kreis Schleswig-Flensburg

1 Ausgangssituation

1.1 Lage im Raum

Loit liegt etwa 17 km nordöstlich von Schleswig an der Bundesstraße 201, mit ca. 259 Einwohnern verfügt derzeit über ca. 128 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf die Ortsteile Loit und Muschau sowie einige Außenbereiche innerhalb des Gemeindegebietes.

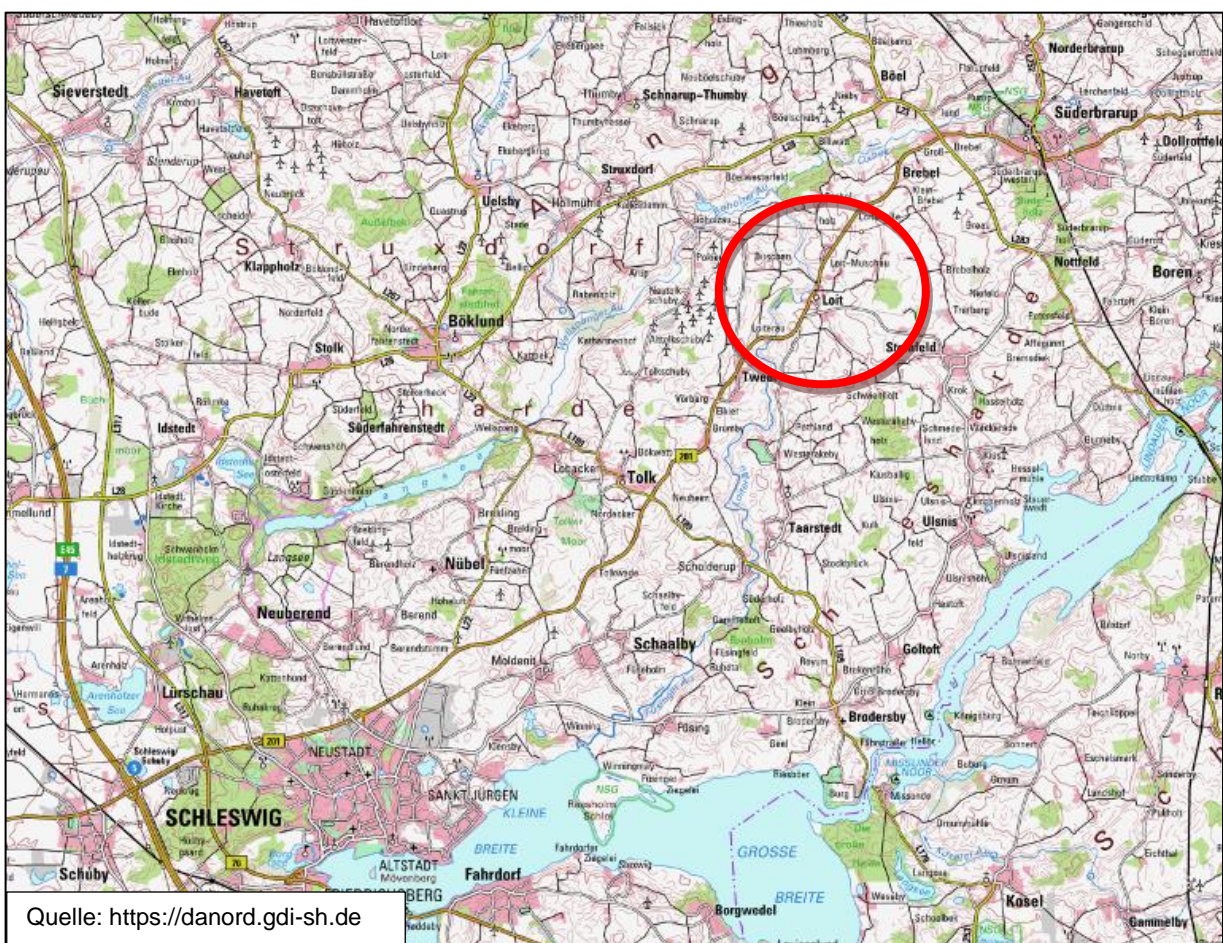


Abbildung 1: Übersichtskarte

Hauptort der Gemeinde ist der Ortsteil Loit, wobei inzwischen im Ortsteil Muschau mehr Wohneinheiten vorhanden sind, als in Loit selbst. Die Gemeinde Loit verfügt nicht mehr über eine eigene Grundversorgung (Kindergarten, Schule, Nahversorgung, Arzt, etc.). Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs wie u.a. Kommunalverwaltung, Fachärzten sowie weiterführenden Schulen sind im unmittelbar angrenzenden Untertzentrum Süderbrarup gewährleistet; die kreisangehörige Stadt Schleswig kann zur Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs beitragen.

Das Gemeindegebiet bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Wanderer und Fahrradfahrer an Feldern und Wäldern vorbei die Natur zu erkunden, und dient als Ausgangs- oder Zielort für Touren in die Schleiregion und durch Angeln. Das dörfliche Leben zeichnet sich insbesondere durch die vielen Aktivitäten der Vereine und Verbände aus.

Die Gemeinde hat sich Ihren ländlichen Charme erhalten. Der Ort grenzt südöstlich an das Tal der Loiter Au an und wird von großen landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Das eigentliche Dorf Loit liegt mit seinen großen Hofanlagen am östlichen Ortsrand oberhalb der Niederungskante und nah der Kirche. Diese thront über dem Ort, umrahmt von einer kompakten Bebauung.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die Gemeinde Loit liegt gem. der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) im ländlichen Raum sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Laut **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) ist das Gebiet der Loiter Au als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Gem. Teilfortschreibung des Regionalplanes - Sachthema Windenergie an Land für den neuen Planungsraum I (2020) sind im Gemeindegebiet keine Windenergie-Eignungsflächen dargestellt. Die nächstgelegene Eignungsfläche ist die Fläche PR1_SLF_081 mit einer Entfernung von mind. 1.500 m westlich des bebauten Siedlungsbereiches Loits sowie die Eignungsfläche PR1_SLF_087 ca. 1.000 m südlich der Ortslage.

Im **Flächennutzungsplan** des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup sind für die Gemeinde Loit (Stand 36. Änderung, Oktober 2011) die Bauflächen in den Ortslagen Loit und Muschau als gemischte Bauflächen (M) oder Wohnbauflächen (W) dargestellt. Im Westen Loits ist eine Gemeinbedarfsfläche für den Sportplatz dargestellt.

In einer 39. Änderung wurden im Jahr 2013 im Süden der Ortslage Loit ein Sondergebiet ergänzt.

Über das aktuell laufende Planänderungsverfahren werden im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ortslagen Loit und Muschau entsprechend des vorhandenen Bestandes und des aktuellen Bedarfes neu geordnet.

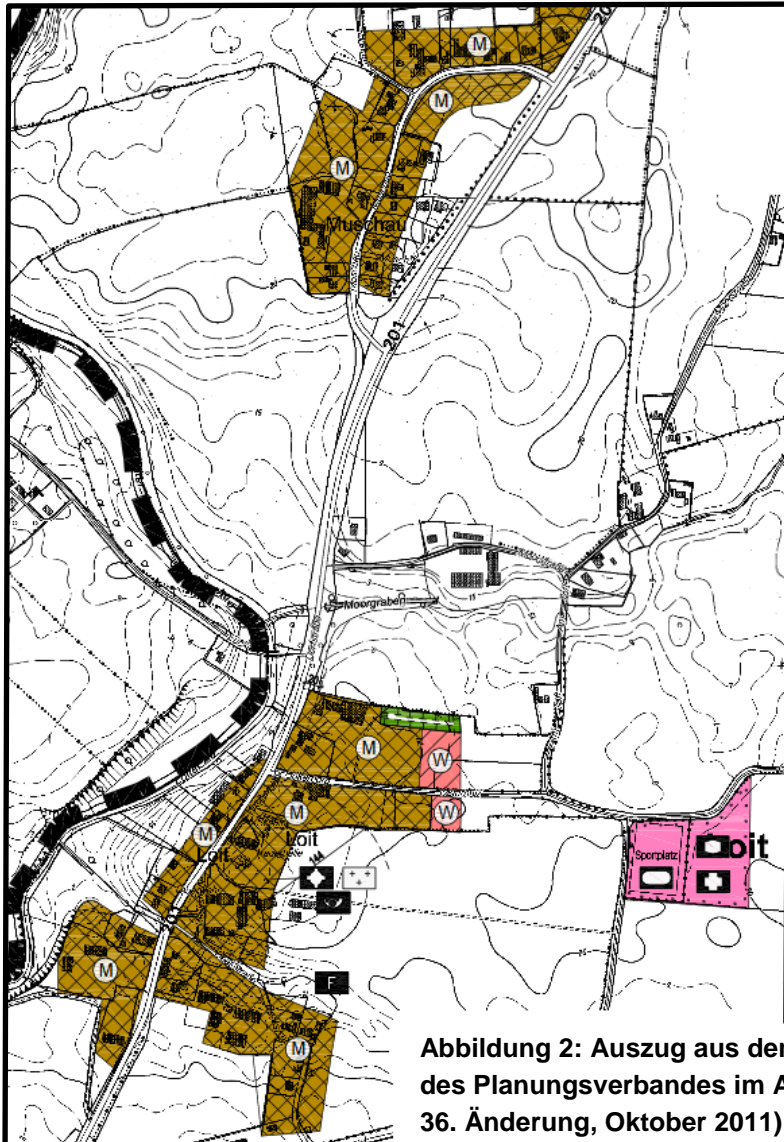
Die Gemeinde verfügt über einen **Bebauungsplan** aus dem Jahr 2013 (Bebauungsplan Nr. 1; Sondergebiet) sowie eine **Satzung nach § 35 BauGB** aus dem Jahr 1998 (für den Bereich Loitmoor).

Derzeit wird der Bebauungsplanes Nr. 2 im Nordosten der Ortslage Muschau aufgestellt. Weiterhin ist für die gesamte Ortslage Loit die Aufstellung einer **Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB** angestrebt.

Nach Karte 1 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum V (2002) ist der Bereich der Loiter Au großflächig als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (hier: Schwerpunktbereiche und Verbundsysteme) dargestellt.

In der Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes sind die Niederungsbereiche der Loiter Au als strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte gekennzeichnet.

Im **Entwurf des Landschaftsrahmenplanes** für den neuen Planungsraum I (Oktober 2018) liegen Teile im Süden des Gemeindegebietes zudem in einem Trinkwasserschutzgebiet.



Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Loit aus dem Jahr 1999 sind neben den damals vorhandenen Siedlungsflächen, Biotopstrukturen und Denkmälern auch Ausschlussflächen für eine Siedlungserweiterungen und angedachte Grenzen der Siedlungsentwicklung dargestellt.

Der nächstgelegene Bestandteil des **europäischen Netzes „Natura 2000“** ist das FFH-Gebiet 1324-391 ‚Wellspanger-Loiter-Oxbek-System und angrenzende Wälder‘ unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich Loits in der Loiter Au Niederung.

1.3 Planungsanlass

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

2 Potenzialflächen im Innenbereich

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

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

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

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

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

- In der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

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

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

Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Loit wird aufgrund der ländlichen Bebauungsstruktur eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.500 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulässt.

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

Vorgehensweise

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

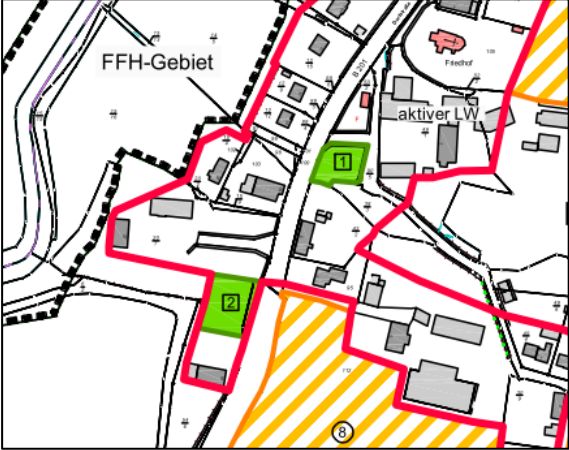
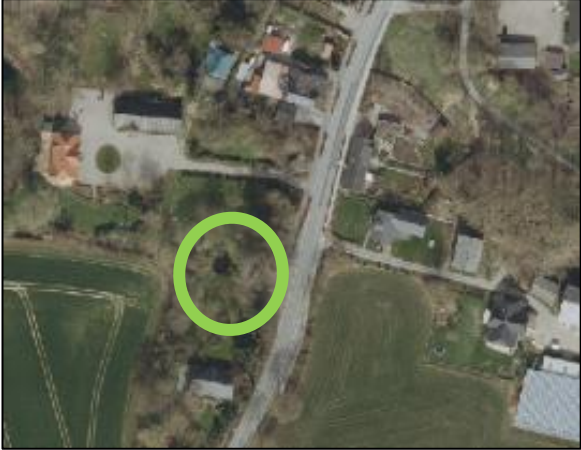
Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

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

3 Ergebnisse

Die Gemeinde Loit verfügt aktuell über zwei Potenzialflächen im Innenbereich. Im Folgenden wird die Beschreibung und Bewertung dieser Flächen aufgezeigt und erläutert:

Fläche 1	Potenzialfläche mit Baurecht
Standort: Dorfstraße 3 / 5 Potenzialtyp: A Anzahl Baugrundstücke: 1	Flurstück: Teil aus 38/3 Größe, ca.: 750 m ²
Ansicht / Lage:	
	
Beschreibung: Darstellung im FNP: Mischgebiet (M) Ausweisung im BPL: keine Darstellung im LP: keine Derzeitige Nutzung: private Grünfläche	
Erschließung: vorhanden (Dorfstraße und Beekstraße) Immissionen: Immissionen durch Landwirt und B 201 möglich Denkmalschutz: angrenzend an ein denkmalgeschütztes Gebäude Baugrund: - Sonstiges: am Rande des Grundstücks verläuft ein verrohrtes Verbandsge- wässer, zu dem Abstandstreifen eingehalten werden müssen.	
Bemerkungen: klassische Baulücke	
Koordinaten: 32545180/6051690	

Fläche 2	Potenzialfläche mit Baurecht
Standort: Dorfstraße 22 / 24 Potenzialtyp: A Anzahl Baugrundstücke: 1	Flurstück: Teil aus 54/6 Größe, ca.: 1.100 m ²
Ansicht / Lage:	
	
Beschreibung: Darstellung im FNP: Mischgebiet (M) Ausweisung im BPL: keine Darstellung im LP: keine Derzeitige Nutzung: private Gartenfläche	
Erschließung: vorhanden (Dorfstraße) Immissionen: Immissionen durch Tischlerei, Landwirt und B 201 möglich Denkmalschutz: angrenzend an ein denkmalgeschütztes Gebäude Baugrund: - Sonstiges: aufgrund der aktuellen Nutzung, Bebauung und Bepflanzung nur eingeschränkt bebaubar.	
Bemerkungen: klassische Baulücke	
Koordinaten: 32545180/6051690	

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Loit (Ortsteile Loit und Muschau) zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Typ A	2 Bereiche für 2 Grundstücke
Typ B	0 Bereiche für 0 Grundstücke
Typ C	0 Bereiche für 0 Grundstücke

Die Fläche 1 des **Typs A (Potenzialflächen mit Baurecht)** ist als klassische Baulücke vorhanden und bebaubar. Die Fläche 2 liegt als klassische Baulücke im Süden der Ortslage vor, die Bebaubarkeit der Fläche ist aktuell jedoch aufgrund der aktuellen Nutzung als angelegter Hausgarten, durch die Bebauung mit Nebenanlagen und Mauern sowie durch die dichte Bepflanzung nur eingeschränkt möglich.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind in den Innenbereichen der Gemeinde Loit nicht vorhanden. Gleiches gilt für weitere alte landwirtschaftliche Bausubstanz.

In der jüngeren Vergangenheit sind in Loit kaum Leerstände zu verzeichnen gewesen. Diese konnten jeweils in kurzer Zeit wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde erwartet derzeit auch keine Veränderung dieses Zustandes.

Die Gemeinde Loit geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 15 Jahren (bis 2036) ein Neubau von 1 Wohneinheit im Innenbereich der Ortslage realisieren lässt, die entspricht 50% der Potenzialflächen der Kategorie A.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Loit (2022 bis 2036)

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

Wohnungsbestand am 31.12.2020	129 WE
Nach LEP (2021) von 2022 bis 2036 anzusetzen (10 %)	13 WE
Wohngebäude in Bau	0 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich (Typ A)	<u>1 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036	12 WE

ERLÄUTERUNG – TEIL II – SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1 Allgemeines

Die Gemeinde Loit, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde zunächst die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erfasst und bewertet.

Da im Innenbereich der Gemeinde keine Flächen vorhanden sind, die für die Ausweisung eines neuen Baugebietes die entsprechende Größe aufweisen, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innenbereichs betrachtet werden.

Der Gemeinde liegen immer wieder konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Um diese Anfragen und den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde auf Grundlage der verbleibenden Wohnungsentwicklung von ca. 12 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines entsprechend großen Baugebietes geeignet sein könnten.

Diese Flächen sollen räumlich an die Ortslage Loit oder Muschau angrenzen. Betrachtet werden sollen auch größere Freiflächen im Innenbereich, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet wären.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Strukturwandel

Bereits seit Jahrzehnten ist auch die Gemeinde Loit den Bedingungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft unterworfen. Betriebe werden wegen mangelnder Hofnachfolge oder aufgrund allgemeiner Konzentrationsprozesse (Zusammenlegung mehrerer Betriebe, Zupachtungen bzw. Flächenveräußerung) aufgegeben. Insbesondere die Hofstellen und die vorhandene Bausubstanz werden damit funktionslos oder sind damit untergenutzt. Dieser Wandel hat sich in der Gemeinde Loit in den letzten 30 Jahren bereits teilweise vollzogen. Innerhalb der Ortslagen Loit und Muschau sind jedoch noch einige landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung aktiv. Zudem sind einige kleinere Gewerbebetriebe (2 Tischlereien, Lackiererei, Autohändler mit Werkstatt, Ceravis-Umschlagplatz, u.a.) in den beiden Ortslagen ansässig.

Denkmalschutz

In der Gemeinde Loit befinden sich gem. Landschaftsplan des Amtes Süderbrarup einige archäologische Denkmale. Hierbei handelt es sich überwiegend um Grabhügel im Bereich entlang der Loiter Au.

Zudem sind die Kirche mit Umgebung und ein Wohngebäude in der Dorfstraße in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen.

Landschaftsschutz

Loit grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet 1324-391 ‚Wellspanger-Loiter-Oxbek-System und angrenzende Wälder‘.

Immissionsschutz

Die Ortslage Loit wird durchquert von der Bundesstraße B 201, der Ortsteil Muschau grenzt direkt an die B 201 an. Die Bundesstraße kann Auswirkungen auf die potenziellen Wohnbauflächen haben.

3 Erfassungskriterien

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

4 Vorgehensweise

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

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

Hierbei wurden für jede Potenzialfläche folgende Punkte untersucht:

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

Die Bewertungsskala reicht hierbei von sehr negativ - - über -, 0, + bis sehr positiv + +.



Beispielbewertungen der untersuchten Punkte:


- Darstellung im Flächennutzungsplan:
 - - Maßnahmenfläche
 - + + Wohnbaufläche
- derzeitige Nutzung:
 - - Biotop
 - + + Ackerfläche / Brache
- Erschließung:
 - - keine Erschließungsmöglichkeit
 - + + Erschließung vollständig vorhanden
- städtebauliche Integration:
 - - keine Anbindung an die bebaute Ortslage
 - + + Lage im Innenbereich

- Immissionen:
 - - unmittelbar angrenzend an störendes Gewerbe oder aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sowie Straßenverkehrslärm
 - + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Denkmalschutz:
 - - Kulturdenkmal oder archäologisches Denkmal auf oder unmittelbar angrenzend an die Fläche
 - + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Topographie:
 - - sehr steile Hanglagen
 - + + sehr ebenes Gelände
- Landschaftsbild:
 - - exponierte, sehr gut einsehbare Lage innerhalb empfindlicher Landschaftsbestandteile
 - + + gering / nicht einsehbare Lage

5 Bewertungen der einzelnen Potenzialflächen



Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert:

Fläche 1		Nördlich Muschau, beidseitig Brebelholz
Lage:		<p>Nördlich der Ortslage Muschau, beidseitig der Straße Brebelholz, nördlich der Bebauung der Liebesallee</p> <p>Größe, ca.: 1,3 ha für bis zu 12 Grundstücke</p>
		
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche 1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die nördlich an die vorhandene Bebauung Muschaus anschließt. Sie erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Nordwesten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die vorhandene Straße Brebelholz erfolgen.</p>
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	teilweise: Mischgebiet (MI), überwiegend: Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	keine	o
Derzeitige Nutzung:	Ackerfläche	++
Erschließung:	über Brebelholz vorhanden	++
Städtebauliche Integration:	maßvolle Erweiterung, südliche Bereiche sehr gut eingebunden	++
Immissionen:	keine Beeinträchtigung erkennbar	++
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigung erkennbar	++
Topographie:	eben bis leicht bewegt	+
Landschaftsbild	im Süden gering, im Norden bedingt einsehbar	+
Sonstiges:	bauliche Entwicklung in Richtung des FFH-Gebietes, aber mit großem Abstand	o
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche 1 ist sehr gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Eine FFH-Vorprüfung wird voraussichtlich erforderlich sein. Die Knicks innerhalb der Fläche müssen ausgeglichen werden.</p> <p>Die nordöstliche Teilfläche steht im Besitz der Gemeinde; die nordwestliche Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung; die südliche Fläche steht aktuell nicht für eine Bebauung zur Verfügung.</p>		
		Summe: + 12

Fläche 2		Muschau, westlich B 201
Lage:		<p>östlich der Ortslage Muschau, westlich der B 201, eingeschlossen in die Bebauung Muschaus</p> <p>Größe, ca.: 0,8 ha für bis zu 4 Grundstücke</p>
		
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche 2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die östlich an die vorhandene Bebauung Muschaus anschließt. Sie erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Osten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist durch zwei Verbindungen an die Straße Muschau gegeben und kann hierüber ausgebaut werden.</p>
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	außerhalb der Grenzen der Siedlungsentwicklung	-
Derzeitige Nutzung:	Grünlandfläche	+
Erschließung:	Anschluss an Muschau möglich	+
Städtebauliche Integration:	sehr gute Einbindung in den baulichen Bestand	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch B 201 und Lackiererei zu erwarten	--
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigung erkennbar	++
Topographie:	eben	++
Landschaftsbild	gering einsehbar	++
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche 2 ist nur dann für eine Siedlungsentwicklung geeignet, wenn durch 2 Gutachten die Immissionsschutzfragen geklärt werden kann. Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.</p>		
		Summe: + 7

Fläche 3		Südwestlich Muschau
Lage:		<p>Südwestlich der Ortslage Muschau</p> <p>Größe, ca.: 1,5 ha für bis zu 12 Grundstücke</p> <p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche 3 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die südwestlich an die vorhandene Bebauung Muschaus anschließt. Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Südwesten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über den Anschluss an die Straße Muschau erfolgen.</p> <p>Aufgrund ihrer Größe eignet sich diese Fläche für eine abschnittsweise Erschließung über mehrere Bauabschnitte und gestaffelt große Zeiträume.</p>
		
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	keine	o
Derzeitige Nutzung:	Ackerfläche	++
Erschließung:	Anschluss an Muschau möglich	+
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung mit geringer Einbindung	-
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch B 201 zu erwarten und durch die Autowerkstatt möglich	--
Denkmalschutz:	innerhalb archäologischem Interessengebiet	o
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	gut einsehbar	-
Sonstiges:	bauliche Entwicklung in Richtung des FFH-Gebietes, mit geringem Abstand	--
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche 3 ist für eine Siedlungsentwicklung nur bedingt geeignet. Durch ein Gutachten muss die Immissionsschutzfragen geklärt werden. Eine FFH-Vorprüfung wird voraussichtlich erforderlich sein.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>		
		Summe: - 2

Fläche 4		Nördlich Loit, östlich B 201
Lage:		<p>Nördlich der Ortslage Loit, östlich der Bundesstraße B 201</p> <p>Größe, ca.: 1,4 ha; davon ca. 0,5 ha für die neue Feuerwache</p> <p>für bis zu 10 Grundstücke</p>
		
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche 4 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die nördlich an die vorhandene Bebauung Loits anschließt. Über die Integration der neuen Feuerwache in die Fläche soll dem Immissionsschutz Rechnung getragen und die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich erreicht werden. Die Fläche erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Nordosten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann nur über die Fläche 4a an die Straße Am Toft erfolgen.</p> <p>Aufgrund ihrer Größe eignet sich diese Fläche für eine abschnittsweise Erschließung über zwei Bauabschnitte.</p>
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	außerhalb der Grenzen der Siedlungsentwicklung	-
Derzeitige Nutzung:	Grünland	+
Erschließung:	Anschluss an Am Toft möglich; aber lange Strecke	o
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung mit geringer Anbindung an die bestehende Ortslage	--
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch B 201 im Westen zu erwarten	--
Denkmalschutz:	innerhalb archäologischem Interessengebiet	o
Topographie:	leicht bewegt; zur B 201 hin steiler Abhang (innerhalb der Freihaltezone)	o
Landschaftsbild	gut einsehbar	-
Sonstiges:	sehr nah am FFH-Gebiet, aber keine Entwicklung zum Gebiet hin	-
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche 4 ist für eine Siedlungsentwicklung aufgrund der schlechten Einbindung nicht geeignet. Durch ein Gutachten muss die Immissionsschutzfrage geklärt werden. Eine FFH-Vorprüfung wird voraussichtlich erforderlich sein. Die Erschließung kann nur über die Fläche 4a erfolgen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>		
		Summe: - 6



Fläche 4a		Nördlich Loit, östlich B 201
Lage:		<p>Nördlich der Ortslage Loit, östlich der Bundesstraße B 201</p> <p>Größe, ca.: 1,0 ha; 1 Grundstück bereits bebaut.</p> <p>für bis zu 7 weitere Grundstücke</p>
		
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche 4a handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland/Weide genutzte Fläche, die nördlich an die Fläche 4 anschließt.</p> <p>Die Fläche schließt die durch die Erschließung der Fläche 4 zu erwartende Lücke zwischen der Straße Am Toft und der Fläche 4; sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Nordosten ohne Anbindung an die Ortslage.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann nur nach Abschluss der Bebauung der Fläche 4 über die dann bestehende Verbindung an die Straße Am Toft erfolgen.</p>
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	außerhalb der Grenzen der Siedlungsentwicklung	-
Derzeitige Nutzung:	Grünland / Weide	+
Erschließung:	nur nach Abschluss Fläche 4; Anschluss an Am Toft möglich	-
Städtebauliche Integration:	Erweiterung ohne Anbindung an die bestehende Ortslage	--
Immissionen:	keine Beeinträchtigung erkennbar	++
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigung erkennbar	++
Topographie:	eben	++
Landschaftsbild	gut einsehbar, ohne Anbindung an die Ortslage	--
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche 4a ist für eine Siedlungsentwicklung aufgrund der schlechten Einbindung nicht geeignet. Die Erschließung dieser Fläche könnte nur nach Abschluss der Bebauung der Fläche 4 erfolgen und würde selbst dann eine ungewollte bandartige Ausdehnung der Ortslage bedeuten.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>		
		Summe: + 1

Fläche 5		Nordöstlich Loit, nördlich Osterholzer Straße	
Lage:		 <p>Nordöstlich der Ortslage Loit, nördlich der Osterholzer Straße</p> <p>Größe, ca.: 0,5 ha</p> <p>für bis zu 3 Grundstücke</p>	
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche 5 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die östlich an die vorhandene Bebauung Loits anschließt.</p> <p>Die Fläche erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Osten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die Osterholzer Straße vorhanden.</p> <p>Aufgrund ihrer Lage eignet sich diese Fläche für eine gemeinsame Erschließung mit Fläche 6.</p>	
Ansicht:			
Übersicht:		Bewertung:	
Darstellung im FNP:	gemischte Bauflächen (M)	+	
Darstellung im LP:	keine	o	
Derzeitige Nutzung:	Grünland / Koppel	+	
Erschließung:	über Osterholzer Straße vorhanden	++	
Städtebauliche Integration:	maßvolle Erweiterung mit guter Anbindung an die bestehende Ortslage	++	
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Tischlerei möglich	-	
Denkmalschutz:	innerhalb archäologischem Interessengebiet	o	
Topographie:	eben	++	
Landschaftsbild	gut eingebunden	++	
Sonstiges:	-	o	
Bemerkungen:			
<p>Die Fläche 5 ist für eine Siedlungsentwicklung sehr gut geeignet, sofern durch ein Gutachten die Immissionsschutzfrage geklärt werden kann.</p> <p>Aufgrund Ihrer schmalen Ausdehnung empfiehlt es sich, diese Fläche in Zusammenhang mit Fläche 6 zu überplanen.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>			
		Summe: + 9	

Fläche 6		Nordöstlich Loit, südlich Osterholzer Straße	
Lage:		 <p>Nordöstlich der Ortslage Loit, südlich der Osterholzer Straße</p> <p>Größe, ca.: 0,6 ha</p> <p>für bis zu 3 Grundstücke</p>	
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche 6 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die östlich an die vorhandene Bebauung Loits anschließt.</p> <p>Die Fläche erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Osten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die Osterholzer Straße vorhanden.</p> <p>Aufgrund Ihrer schmalen Ausdehnung empfiehlt es sich, diese Fläche in Zusammenhang mit den Flächen 5 oder 7 zu überplanen.</p>	
Ansicht:			
Übersicht:		Bewertung:	
Darstellung im FNP:	gemischte Bauflächen (M)	+	
Darstellung im LP:	keine	o	
Derzeitige Nutzung:	Grünland	+	
Erschließung:	über Osterholzer Straße vorhanden	++	
Städtebauliche Integration:	maßvolle Erweiterung mit guter Anbindung an die bestehende Ortslage	++	
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Tischlerei zu erwarten	-	
Denkmalschutz:	innerhalb archäologischem Interessengebiet	o	
Topographie:	eben	++	
Landschaftsbild	durch Grünstrukturen gut eingebunden	++	
Sonstiges:	aufgrund der vorhandenen Nutzungen z.Zt. nicht sollständig bebaubar	o	
Bemerkungen:			
<p>Die Fläche 6 ist für eine Siedlungsentwicklung sehr gut geeignet, sofern durch ein Gutachten die Immissionsschutzfrage geklärt werden kann.</p> <p>Aufgrund Ihrer schmalen Ausdehnung empfiehlt es sich, diese Fläche in Zusammenhang mit den Flächen 5 oder 7 zu überplanen.</p> <p>Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.</p>			
		Summe: + 9	

Fläche 7		Östlich Loit, östlich Friedhof
Lage: 		<p>Östlich der Ortslage Loit, östlich des Friedhofes und der Kirche</p> <p>Größe, ca.: 1,5 ha. für bis zu 12 Grundstücke</p>
Ansicht: 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche 7 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die östlich an die vorhandene Bebauung Loits anschließt.</p> <p>Die Fläche erweitert die Ortslage in Richtung Osten, mit guter Anbindung an den Siedlungsbereich.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über eine Privatstraße an die Osterholzer Straße vorhanden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	keine	o
Derzeitige Nutzung:	Ackerfläche	++
Erschließung:	über Privatweg ausbaubar; ohne direkten Anschluss an innerörtliche Straßen	-
Städtebauliche Integration:	gute Anbindung an die bestehende Ortslage	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Tischlerei und landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten	-
Denkmalschutz:	unmittelbar angrenzend an die denkmalgeschützte Kirche und in archäologischem Interessengebiet	-
Topographie:	eben	++
Landschaftsbild	im Westen gut eingebunden, von Osten aus gut einsehbar	o
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen: Die Fläche 7 ist nur dann für eine Siedlungsentwicklung geeignet, wenn die Erschließung gesichert und durch ein Gutachten die Immissionsschutzfragen geklärt werden können und sofern durch die Bebauung der Fläche keine Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten sind. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.		
		Summe: + 3

Fläche 8		Südlich Loit, östlich B 201
Lage: 		<p>Südlicher Ortseingang der Ortslage Loit, östlich der B 201</p> <p>Größe, ca.: 1,6 ha. für bis zu 15 Grundstücke</p>
Ansicht: 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche 8 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die südlich an die vorhandene Bebauung Loits anschließt.</p> <p>Die Fläche erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Süden, mit guter Anbindung an den Siedlungsbereich. Sie wird von drei Seiten durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über Anschluss an die Beekstraße und die Dorfstraße möglich.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	keine	o
Derzeitige Nutzung:	Acker	++
Erschließung:	Anschluss an Beekstraße und Dorfstraße möglich	+
Städtebauliche Integration:	sehr gute Anbindung an die bestehende Ortslage; von 3 Seiten von Wohnbebauung umgeben	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch B 201, Tischlerei und Ceravis-Umschlagplatz zu erwarten	--
Denkmalschutz:	innerhalb archäologischem Interessengebiet	o
Topographie:	eben	++
Landschaftsbild	gut eingebunden	++
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen: Die Fläche 8 ist nur dann für eine Siedlungsentwicklung geeignet, wenn durch 2 Gutachten die Immissionsschutzfrage geklärt werden kann. Eine FFH-Vorprüfung wird voraussichtlich erforderlich sein. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.		
		Summe: + 7

Fläche 9		Südöstlich Loit, östlich Beekstraße
Lage:		
		<p>Südöstlich der Ortslage Loit, östlich der Beekstraße</p> <p>Größe, ca.: 1,5 ha. für bis zu 12 Grundstücke</p>
Ansicht:		Allgemeine Beschreibung:
		<p>Bei der Fläche 9 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die südöstlich an die vorhandene Bebauung Loits anschließt.</p> <p>Die Fläche erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Südosten, mit direkter Anbindung an den Siedlungsbereich.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über Anschluss an die Beekstraße und die Straße Friedland möglich.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Westen: gemischte Bauflächen übrige Flächen: Fläche für die Landwirtschaft	o/+
Darstellung im LP:	keine	o
Derzeitige Nutzung:	Acker	++
Erschließung:	Anschluss an Beekstraße und Friedland möglich	+
Städtebauliche Integration:	tw. Anbindung an die bestehende Ortslage	o
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Landwirt und Ceravis-Umschlagplatz zu erwarten	--
Denkmalschutz:	innerhalb archäologischem Interessengebiet	o
Topographie:	eben	++
Landschaftsbild	nach Süden und Westen gut eingebunden, von Norden gut einsehbar	o
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche 9 ist nur dann für eine Siedlungsentwicklung geeignet, wenn durch ein Gutachten die Immissionsschutzfrage geklärt werden kann. Aufgrund der Nähe zu einem großen landwirtschaftlichen Betrieb kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Fläche nicht bebaubar ist. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>		
		Summe: + 3 / 4

5.1 Übersicht der Flächenbewertungen

Fläche	F-Plan	L-Plan	Nutzung	Erschließung	Städtebauliche Integration	Immissionen	Denkmalschutz	Topographie	Landschaftsbild	Sonstiges	Summe
Muschau											
1	o	o	++	++	++	++	++	+	+	o	+ 12
2	o	-	+	+	++	--	++	++	++	o	+ 7
3	o	o	++	+	-	--	o	+	-	--	- 2
Loit											
4	o	-	+	o	--	--	o	o	-	-	- 6
4a	o	-	+	-	--	++	++	++	--	o	+ 1
5	+	o	+	++	++	++	o	++	++	o	+ 9
6	+	o	+	++	++	-	o	++	++	o	+ 9
7	o	o	++	-	++	-	-	++	o	o	+ 3
8	o	o	++	+	++	--	o	++	++	o	+ 7
9	o/+	o	++	+	o	--	o	++	o	o	+ 3/4

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

6 Ergebnis

In der Gemeinde Loit wurden 9 Flächen für eine potenzielle Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Augenscheinlich sind in Muschau die Flächen 1 und 2 sowie in Loit die Flächen 5, 6 und 8 aus städtebaulicher Sicht besonders für die zukünftige Siedlungsentwicklung geeignet.

Die Vorteile und Nachteile sowie evtl. Hinderungsgründe, die gegen eine Bebauung der einzelnen Flächen sprechen, wurden ausführlich dargelegt und dienen als Grundlage für die gemeindliche Abwägung.

Hierbei gilt es zu beachten, dass für die meisten Flächen eine Einschränkung aufgrund Immissionen (B 201, Landwirtschaft, Gewerbe) bestehen, die ggf. eine Bebaubarkeit der Flächen durch Wohnbebauung ausschließen können, auch wenn die Fläche in der vorliegenden Untersuchung eine gute Bewertung erhalten hat.

Ebenso entwickeln sich einige Flächen in Richtung oder in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet, sodass hier Voruntersuchungen erforderlich werden, die die Bebaubarkeit ebenfalls einschränken können.

Eine enge Abstimmung mit den Fachbehörden im Vorfeld ist bei den genannten Flächen unbedingt notwendig.

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

Aufgrund des eingeschränkten wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Gemeinde Loit von nur 12 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 sollten die Planungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen nur den örtlichen Bedarf abdecken. Ziel sollte nicht sein, mit den Wohngebieten auswärtige Bauwillige anzulocken, sondern den Einwohnern der Gemeinde Loit innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

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

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

Aufgestellt:
Busdorf, den 19.06.2019

Aktualisiert:
Busdorf, den 18.01.2022

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

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