

Ministerium für Inneres, ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Landesplanungsbehörde

Amt Süderbrarup  
Der Amtsvorsteher  
- Hauptamt -  
Königstraße 5  
24392 Süderbrarup

nur per Mail an: [hauptamt@amt-suederbrarup.de](mailto:hauptamt@amt-suederbrarup.de)

Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: 07.09.2021  
Mein Zeichen: IV 624 - 63726/2021  
Meine Nachricht vom: /

Daniel Möller  
[daniel.moeller@im.landsh.de](mailto:daniel.moeller@im.landsh.de)  
Telefon: +49 431 988-1828  
Telefax: +49 431 988-6-141828

13. Dezember 2021

**nachrichtlich:**

mit einer Kopie für  
die Gemeinde Loit  
durch das Amt Süderbrarup

Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg  
Kreisentwicklung, Bau und Umwelt  
Flensburger Straße 7  
24837 Schleswig

nur per Mail an: [pit.kortuem@schleswig-flensburg.de](mailto:pit.kortuem@schleswig-flensburg.de)

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung  
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

im Hause

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungs-gesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungs-gesetzes vom 1. September 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 508);**

- **56. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup und**
- **Bebauungsplans Nr. 2 „Baugebiet Muschau“ der Gemeinde Loit, Kreis Schleswig-Flensburg**
- **Frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Planungsanzeige gem. § 11 Abs. 1 LaplaG – Schreiben vom 07.09.2021**
- **Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 13.10.2021**

Mit dem im Betreff genannten Schreiben wird die Aufstellung der 56. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup für zehn Teilbereiche in der Gemeinde Loit sowie des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loit angezeigt. Die Aufstellung der Änderung erfolgt, um in den Teilbereichen eine weitere wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlich vorhandene und die derzeit konkret geplante Nutzung anzupassen. Die Gesamtfläche der Änderung umfasst ca. 7,14 ha.

Die Teilbereiche 1 bis 6 liegen in der Ortslage von Loit, der Teilbereich 7 liegt östlich des Sportplatzes im Osten des Gemeindegebietes und die Teilbereiche 8 bis 10 befinden sich im Ortsteil Muschau.

Insgesamt sollen ca. 0,66 ha Flächen, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden. Ca. 0,69 ha Flächen, die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, sollen zukünftig als Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Bei ca. 3,16 ha Flächen entfällt zukünftig die Darstellung als Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf), diese sollen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 soll im Nordwesten des Ortsteils Muschau auf einer ca. 0,87 ha großen Fläche mit acht Wohnbaugrundstücken der örtliche Wohnungsbedarf gedeckt werden.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Loit wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (**LEP**; *Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719*), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (**LEP-Entwurf 2020**; Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17.11.2020 – IV 60 - 7813/2020-UV –; *Amtsbl. Schl.-H. 2020 Seite 1621*) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (**RPI V**; *Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*).

Die Gemeinde Loit nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Insofern bildet sie keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau und deckt den örtlichen Bedarf (Ziff. 2.5.2 LEP 2010 bzw. 3.6.1 LEP-Entwurf 2020). Dabei ist der wohnbauliche Entwicklungsrahmen zu berücksichtigen. Hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist Folgendes festzuhalten: Der schleswig-holsteinische Landtag hat am 27.10.2021 dem vorgelegten Entwurf des Landesentwicklungsplanes zugestimmt. Vorgesehen ist nun, dass am 16. Dezember 2021 die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein erfolgt, so dass der Landesentwicklungsplan am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten kann. Damit ergäbe sich ein neuer wohnbaulicher Entwicklungsrahmen: Im Zeitraum 2022 bis 2036 können in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 gebaut werden. Für die Gemeinde Loit wären 129 Wohneinheiten (WE) zugrunde zu legen, dies entspräche einem Entwicklungsrahmen von 13 WE. Davon abzuziehen sind die Möglichkeiten der Entwicklung im Innenbereich, dieses Potenzial wird laut Begründung mit einer WE angegeben. Die Ausführungen zu den Innenentwicklungsmöglichkeiten sind im Grundsatz nachvollziehbar.

Sollte der LEP jedoch wider Erwarten nicht zu dem angedachten Zeitpunkt in Kraft treten, so wäre der derzeitige wohnbauliche Entwicklungsrahmen anzuwenden. Dieser liegt bei 13 WE abzüglich der Baufertigstellungen ab dem Jahr 2018 sowie den Innentwicklungsmöglichkeiten. Gemäß der amtlichen Statistik ist bis einschließlich 2020 eine Baufertigstellung zu verzeichnen, so dass sich ein Rahmen von maximal 11 WE ergäbe.

Vorgesehen sind acht Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2. Zudem sind im Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Auch wenn die Rücknahme von Bauflächen durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ausdrücklich begrüßt wird und diese der Grundintention des am 12. Mai 2021 geführten Planungsgesprächs zwischen der Gemeinde und der Landesplanung entspricht, führt nach hiesiger Einschätzung der verbleibende Bestand an Wohn- und Mischbauflächen trotzdem dazu, dass der ab 2022 zur Verfügung stehende wohnbauliche Entwicklungsrahmen überschritten wird. Dies insbesondere durch die Darstellung einer Wohnbaufläche südlich angrenzend an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 (Teilbereich 10) sowie die weiter enthaltene Mischbaufläche beidseits der *Osterholzer Straße*. Kritisch geprüft werden sollte zudem die Mischbaufläche westlich der Dorfstraße (Hausnummern 22 und 24). Hier sind offensichtlich weitere unbebaute Flächen vorhanden, die möglicherweise ein zusätzliches Entwicklungspotenzial aufweisen. In der *Untersuchung zur Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen und potenziellen Wohnbauflächen in der Gemeinde Loit* sind diese nicht thematisiert worden.

Zudem ist zu beachten, dass die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen zeitlich angemessen über den Planungszeitraum des LEP verteilt erfolgen soll.

Die Gemeinde sollte daher auch im Bereich beidseits der *Osterholzer Straße* die Darstellung im Flächennutzungsplan anpassen, um die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Muschau zu ermöglichen. Dies würde auch der Intention der Gemeinde entsprechen, die den „Ortsteil bewusst als Schwerpunkt der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung gewählt“ hat, da „im eigentlichen Hauptort Loit die landwirtschaftliche Nutzung deutlich im Vordergrund steht“.

Für die wohnbauliche Entwicklung ist die Zahl der möglichen Wohneinheiten für den gesamten Bereich der Wohnbaufläche anzugeben. Sollte der zur Verfügung stehende wohnbauliche Entwicklungsrahmen nicht eingehalten werden können, wäre eine abschnittsweise Entwicklung vorzunehmen. Diese wäre dann auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes umzusetzen.

Hinsichtlich der übrigen Teiländerungsbereiche bestehen keine Bedenken.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für **Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht** sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

gez. Daniel Möller