

**Zusammenfassende Erklärung  
zur 56. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes  
im Amt Süderbrarup  
– für neun Teilbereiche in der Gemeinde Loit**

**Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Süderbrarup sollen neun Teilbereiche in der Gemeinde Loit an die tatsächliche Nutzung bzw. konkrete Bauvorhaben angepasst werden.

Für die Teilbereiche 1, 2, 3, 6 und teilweise 9 entfällt die bisherige Darstellung baulich zu nutzender Bereiche. Im Teilbereich 4, 5, 7 sowie teilweise 8 und 9 werden die Darstellungen an die tatsächliche bauliche Nutzung angepasst. Die Flächen werden zukünftig als Wohnbaufläche, Mischgebiet bzw. Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Für die Teile der Teilbereiche 8 und 9 liegen konkrete Planungen hinsichtlich einer Bebauung vor. Dementsprechend wird eine bislang unbeplante Fläche im Teilbereich 8 als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Teilbereich 9 werden unbeplante bzw. als Mischgebiet vorgesehene aber unbebaute Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Die Planung sieht im Wesentlichen eine Anpassung der Darstellungen des F-Planes an den tatsächlichen Bestand vor. Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich dadurch nicht. In den Teilbereichen 8 und 9 können sich bezüglich der neu entstehenden Bebauung immissionsschutzrechtliche Belange ergeben (z.B. Lärmimmissionen). Konkrete Gutachten sind ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: In den Teilbereichen 1-7 sowie teilweise 8 und 9 ist keine Änderung der Flächennutzung und somit auch nicht der Lebensraumeignung vorgesehen. Im Zuge der vorgesehenen Bebauung der nördlichen Teilbereiche 8 und 9 können bzw. werden Eingriffe in vorhandene Gehölze nicht zu vermeiden sein. Die Gehölzrodungen erfolgen unter der Berücksichtigung der gängigen Bauzeitenregelungen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe in das Knicknetz werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Schutzgut Fläche: Mit der Planung erfolgt eine Neuordnung der baulichen Entwicklung in der Gemeinde Loit. Überwiegend werden die Darstellungen des F-Planes an den tatsächlich vorhandenen Nutzungen angepasst. Insgesamt wird durch die Planung der zu erwartende Flächenverbrauch in der Gemeinde Loit reduziert.

Schutzgut Boden: Bodenversiegelungen werden durch die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht verursacht. Konkrete Planungen, die Bodenversiegelungen verursachen, sind für die Teilbereiche 8 und 9 vorgesehen. Notwendige Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Teilbereiche 1-7 werden an die tatsächlichen Nutzungen angepasst. Zusätzliche Versiegelungen erfolgen nicht.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht verändert. In den Teilbereichen 1-7 sind keine Veränderungen des Wasserhaushalts durch die Planung zu erwarten. Eine zusätzliche Bebauung wird für die Teilbereiche 8 und 9 vorbereitet. Bei Umsetzung

der Planung wird es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses kommen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind daher geeignete Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht verursacht. Für die neu überbauten Teilbereiche 8 und 9 werden Minderungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter: Archäologische Denkmale sind im Planbereich nicht bekannt. Die Kirche und der Kirchhof im Teilbereich 5 werden als Denkmale durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sachgüter sind von den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund durch die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Ergebnisse der **frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB** bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden durch die Landesplanungsbehörde des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein folgende Hinweise gegeben: Die Gemeinde Loit nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Insofern bildet sie keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau und deckt den örtlichen Bedarf. Dabei ist der wohnbauliche Entwicklungsrahmen zu berücksichtigen. [...] Die Ausführungen zu den Innenentwicklungsmöglichkeiten sind im Grundsatz nachvollziehbar. 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 Planungsgespräches 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. *Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird entsprechend angepasst. Die Pläne liegen im Anschluss erneut aus. Das Ministerium wird erneut am Verfahren beteiligt.*

Durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass gegen die 56. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup in der Gemeinde Loit bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Die in der Anlage in rot dargestellte Ortsdurchfahrt ist mit ihren Grenzen in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. *Die Hinweise werden beachtet: Die Grenzen der Ortsdurchfahrt werden in der Planzeichnung ergänzt.*
2. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S.1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 201 (B 201), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist auch entlang der südlichen Fläche des Teilbereiches 8 nachrichtlich in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes darzustellen. *Die Anbauverbotszone von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahn der Bundesstraße 201 liegt im Süden des Teilbereiches 8 knapp außerhalb des Plangeltungsbereiches und ist aufgrund der Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze in diesem Bereich nur schwer zu erkennen.*
3. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B 201 nicht angelegt werden. *Der Hinweis wird beachtet.*
4. Die Verkehrserschließung neuer Bebauungsgebiete zur B 201 ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Flensburg, abzustimmen. *Neue Baugebiete in der Umgebung der B 201 sind nicht geplant.*
5. Im Übrigen sind alle baulichen Veränderungen an der B 201 ebenfalls mit dem LBV.SH, Standort Flensburg, abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen. *Der Hinweis wird vom Planungsverband zur Kenntnis genommen.*
6. Nutzungsänderungen von Zufahrten zu Bundesstraßen außerhalb einer nach § 5 (4) FStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Unter Vorlage entsprechender Planunterlagen ist die erforderliche Sondernutzungserlaubnis bei dem LBV.SH, Standort Flensburg, zu beantragen bzw. anzupassen. Ich weise darauf hin, dass nach § 8a FStrG auch eine Änderung einer Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig ist. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll. *Der Hinweis wird vom Planungsverband zur Kenntnis genommen.*
7. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 201 berücksichtigt

wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Bundesstraße nicht gefordert werden. *Der Hinweis wird vom Planungsverband zur Kenntnis genommen.*

Seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg erfolgen Hinweise nur zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Loit. *Der Hinweis wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loit beachtet.*

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg erfolgen Hinweise nur zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Loit. *Der Hinweis wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loit beachtet.*

Aus planerischer Sicht wird durch den Fachdienst Regionalplanung des Kreises Schleswig-Flensburg darauf hingewiesen, dass für den Teilbereich 4 des Flächennutzungsplans eine immissionsrechtliche Stellungnahme bzw. ein Gutachten benötigt wird, um hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen zu können. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass hier möglicherweise die zukünftige landwirtschaftliche Entwicklung im OT Loit beeinträchtigt werden könnte. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen. *Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde Loit möchte für den gesamten Ortsteil Loit, der noch immer stark durch die Landwirtschaft geprägt wird, diesen Charakter beibehalten. Aufgrund dessen soll zukünftig das Entwicklungsziel für den Teilbereich 4 eine Durchmischung von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe erfolgen (ggf. auch über ein Besonderes Wohngebiet (WB)). Die Darstellung der Gemischten Baufläche, die im gültigen Flächennutzungsplan vorhanden ist, soll demnach bestehen bleiben und für die bebauten Grundstücksteile westlich der Baufläche ergänzt werden. Teilbereich 4 wird entsprechend angepasst.*

In der Innenentwicklungspotentialanalyse sollten die aktuellen Verfügbarkeiten nachgetragen werden. *Der Hinweis wird beachtet. Die Siedlungsentwicklungsanalyse wird entsprechend korrigiert.*

Die Höhe aus Ziffer 2.2 und 2.3 des Text (Teil B) sollte sich nicht auf veränderbare Bezugspunkte beziehen. *Der Hinweis wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loit beachtet.*

In Ziffer 5 des Text (Teil B) sollte der Rechtsbezug zu § 9 Abs. 4 BauGB hergestellt werden. Ziffer 5 könnte auch in Ziffer 6 integriert werden. *Der Hinweis wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Loit beachtet.*

Durch den Wasser- und Bodenverband der Angelner Auen wird auf die Abstandsregelungen hingewiesen: In dem überplanten Gebiet des F-Plans befinden sich zahlreiche offene Gewässer, Verrohrungen und Rohrleitungen des Wasser- und Bodenverbandes der Angelner Auen (s. beiliegende Karte). Der südöstliche Teil des Flächennutzungsplanes liegt im Verbandgebiet des WaBoV Füsing Geel - Brodersby und damit nicht in der Zuständigkeit des WaBoV der Angelner Auen. Bei allen Planungen sind die Beschränkungen zu berücksichtigen, die sich aus der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes im Zusammenhang mit dem Landeswasserverbandsgesetz ergeben. Innerhalb eines 7m-Schutzstreifens beidseitig der Gewässer, der Verrohrungen und der Rohrleitungen sind eine Überbauung sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag untersagt. *Die Hinweise werden vom Planungsverband zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung beachtet.*

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurden keine Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB** wurde durch die Landesplanungsbehörde des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein darauf hingewiesen, dass der aktuelle wohnbauliche Entwicklungsrahmen bei 13 Wohneinheiten liegt, abzüglich des Innenentwicklungspotenzials von einer WE. Im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen acht Baugrundstücke entstehen. Zusätzlich ergeben sich weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Osterholzer Straße (im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt). Hier könnten nach hiesiger Einschätzung ggf. sechs Grundstücke entwickelt werden, jedoch in gemischter Nutzung (wohnbaulich und gewerblich). Damit könnte sich die Planung zwar in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen einfügen. Gleichwohl wäre der zur Verfügung stehende Rahmen im Planungszeitraum (bis 2036) damit ausgeschöpft. Zudem hat die Gemeinde den Ortsteil Muschau „als Schwerpunkt der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung gewählt“. Vor diesem Hintergrund wäre es daher sinnvoller, die Darstellung der gemischten Baufläche an der Osterholzer Straße zu reduzieren, um keine weitere Schwerpunktsetzung zu ermöglichen. *Die gemischten Bauflächen an der Osterholzer Straße dienen der zukünftigen kleinflächigen Nachverdichtung des Ortsteils Loit. Auch wenn der wohnbauliche Schwerpunkt zukünftig im Ortsteil Muschau liegen soll, soll dennoch auch in Loit eine kleinteilige Entwicklung ermöglicht werden. Durch die Darstellung als gemischt Baufläche kann eine Entwicklung für die ansässigen benachbarten Gewerbebetriebe und eine untergeordnete wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich der langfristigen Sicherung und geringfügigen Erweiterung von Loit dienen. Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte können in diesem Bereich voraussichtlich maximal 4-5 Grundstücke entstehen, sodass die Gemeinde nicht befürchtet, hierdurch den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu überschreiben.* Hinsichtlich der Beibehaltung der Fläche für den Gemeinbedarf östlich des Sportplatzes für die Einrichtung eines Spielplatzes sollte besser eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gewählt werden. *Die aktuellen Planungen zur Fläche östlich des Sportplatzes sind noch nicht abgeschlossen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, die aktuell gültige Darstellung des F-Planes bestehen zu lassen, bis diese Planungen hinreichend bekannt sind. Sobald die Vorplanung abgeschlossen ist, wird die Gemeinde ein eigenständiges Planverfahren zur Änderung des F-Planes aufstellen, sofern sich hieraus Planungsbedarf ergibt.* Im Ergebnis werden der Planung zwar Ziele der Raumordnung nicht entgegengehalten, jedoch unter der Maßgabe, dass im Rahmen einer verbindlichen Überplanung der gemischten Baufläche an der Osterholzer Straße der dann zur Verfügung stehende wohnbauliche Entwicklungsrahmen zu prüfen und mit der Landesplanungsbehörde abzustimmen ist. *Zukünftige Planungen an der Osterholzer Straße werden - insbesondere in Bezug auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen - mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt*

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Nord – verweist auf die Ausführungen der Stellungnahme vom 04.10.2021. Die angrenzende Nutzung in östlicher Richtung wurde weiterhin nicht ausreichend dargestellt. In östlicher Richtung zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2, befindet sich eine Anlage zur Lagerung von Gülle. Sollte weiterhin eine Nutzung dieser Anlage durchgeführt werden, können erhebliche Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. *Die ehemals landwirtschaftliche Nutzung auf dem Nachbargrundstück wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Das Grundstück ist in privater Nutzung, der ehemalige Güllebehälter wird nicht mehr genutzt. Beeinträchtigungen für das Plangebiet sind aus Sicht der Gemeinde hierdurch nicht zu erwarten. Die Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Loit wird unter Kap 3.9 und der Umweltbericht unter Kap 2.1.1 entsprechend ergänzt.*

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine Anregungen von Privatpersonen vorgebracht.

### **Alternativenprüfung**

Mit der Planung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Teilbereiche 1-7 an die tatsächlich vorhandene Nutzung angepasst. Standortalternativen ergeben sich daher nicht.

Im Teilbereich 8 ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen, die im Wesentlichen die Grundlage für den Neustandort der Feuerwehr schaffen soll. Für diesen sollen Synergieeffekte durch das vorhandene Gemeindehaus, z.B. als Versammlungsort genutzt werden. Zudem weist die Fläche eine gute verkehrliche Anbindung auf.

Der Teilbereich 9 wird entsprechend des parallel aufgestellten B-Planes Nr. 2 als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Planung erfolgt auf Grundlage einer durchgeführten Siedlungsentwicklungsanalyse. Alternative Standorte stehen für eine wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Loit aktuell nicht zur Verfügung.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der 56. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes im Amt Süderbrarup beigefügt.

Süderbrarup, den .....

.....  
Der Amtsvorsteher