

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Landesplanungsbehörde

Gemeinde Kropp
Der Bürgermeister
Fachbereich Bauwesen
Am Markt 10
24848 Kropp

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 13.03.2023
Mein Zeichen: IV 624 - 27894/2023
Meine Nachricht vom: /

nur per Mail an: d.hansen@amt-ks.de

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

17. April 2023

nachrichtlich:

mit einer Kopie
für die Gemeinde Börm
durch das Amt Kropp-Stapelholm

Kreis Schleswig-Flensburg
Der Landrat
Kreientwicklung, Bau und Umwelt
Flensburger Straße 7
24837 Schleswig

nur per Mail an: pit.kortuem@schleswig-flensburg.de

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
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 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanz-ausgleichs vom 12. November 2020 (GVObI. Schl.-H. S. 808);

- **Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Börm, Kreis Schleswig-Flensburg**
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, zugleich Planungsanzeige gem. § 11 Abs. 1 LaplaG – Ihre Mail vom 13.03.2023**
- **Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 17.04.2023**

Mit Mail vom 13.03.2023 wird die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Börm angezeigt. Wesentliches Planungsziel des Flächennutzungsplanes ist es, das gesamte Gemeindegebiet zu überplanen und die sich aus der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde ergebende Art der Bodennutzung darzustellen. Dabei sollen u. a. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landmaschinen und Landhandel dargestellt werden. Darüber hinaus sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Kindertagesstätte sowie Grünflächen für den Friedhof und den Sportplatz vorgesehen.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Börm 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 – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, *GVOBl. Schl.-H. 2021 Seite 1409*) – **LEP-Fortschreibung 2021** – sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (*Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*) – **RPI V**. Darüber hinaus sind die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 3.5.2 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, *GVOBl. Schl.-H. Seite 739*) – **LEP Wind** – sowie die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) vom 29.12.2020 (Regionalplan I-Teilaufstellung-VO, *GVOBl. Schl.-H. Seite 1082*) – **RPI Wind** – maßgeblich.

Wohnbauflächen

Die Gemeinde Börm nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr, auch ist ihr keine besondere Funktion gemäß Ziffer 6.2 RPI V zugewiesen. Insofern gilt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen entsprechend Kapitel 3.6.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021. Zum Stichtag 31.12.2020 verfügte die Gemeinden gemäß der hier vorliegenden amtlichen Statistik über einen Wohnungsbestand in Höhe von 365 Wohneinheiten (WE). Somit ergibt sich für die Gemeinde ein Entwicklungsrahmen in Höhe von 37 WE im Zeitraum bis 2036.

Dabei wird auf den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß Kapitel 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 hingewiesen. Demnach haben Kommunen, bevor sie neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Die Gemeinde hat sich nachvollziehbar mit den Entwicklungsmöglichkeiten auseinandergesetzt und sieht ein Potenzial in Höhe von sechs WE. Zudem geht die Gemeinde davon aus, dass 2022 sechs WE in Form von Baufertigstellungen zu berücksichtigen sind. Damit verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen in Höhe von 25 WE.

Die Gemeinde möchte zwei Wohnbauflächen für die weitere Entwicklung darstellen: Teilbereich 1 'Meierhof', südlich der Straße Meierhof im Zentrum von Neubörm, mit ca. 1,35 ha und Teilbereich 2, östlich des Iltisweges und südlich der Koogstraße, mit ca. 1,6 ha. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Teilbereich 1 bis zu 16 Baugrundstücke und im Teilbereich 2 bis zu 18 Baugrundstücke umgesetzt werden könnten.

Dabei ist zu beachten, dass ein Baugrundstück nicht mit einer WE gleichzusetzen ist. Nach hiesiger Annahme ist ein Faktor von 1,2 anzuwenden, so dass bei 34 Baugrundstücken von etwa 40 WE auszugehen ist. Damit fügen sich die geplanten Wohnbauflächen

nicht mehr in den aktuellen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ein, der vorgesehene Flächenumfang ist daher soweit zu reduzieren, dass der o. g. wohnbaulichen Entwicklungsrahmen nicht überschritten wird.

Aus städtebaulicher Sicht wäre zudem eine kompakte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Börm vorzuziehen. Die angestrebte bauliche Entwicklung in zweiter Reihe im Bereich Meierhof ist für diesen Ortsteil bisher eher untypisch.

Zusätzlich ist im Hinblick auf das südlich/ südöstlich der Ortsteile Börm und Neubörm festgelegte Vorranggebiet Windenergie PR1_SLF_110 zu beachten, dass gemäß Kapitel 5.8.1 Z (2) RPI Wind die Abstände der Vorranggebiete Windenergienutzung zu Einzelhäusern und Splittersiedlungen im Außenbereich sowie zu Gewerbegebieten, Siedlungsbereichen mit Wohn- oder Erholungsfunktion, die nach §§ 30 und 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind und planerisch verfestigten Siedlungsflächenausweisungen auch für den umgekehrten Fall gelten, wenn schützenswerte Nutzungen durch die Aufstellung von Bauleitplänen oder Satzungen gemäß § 34 BauGB in der Nähe von ausgewiesenen Vorranggebieten Windenergie geplant sind. Die Gemeinden müssen die bestehenden Abstände im Rahmen ihrer Bauleitplanung beachten. Nach hiesiger Messung wird der für dieses Vorranggebiet Wind geltende Siedlungsabstand in Höhe von 1.000 Metern zu der geplanten Wohnbaufläche im Ortsteil Neubörm, Teilbereich 1 - 'Meierhof', nicht eingehalten. Auch wenn das schleswig-holsteinische Oberverwaltungsgericht am 22.03.2022 die Landesverordnung für den Regionalplan für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kap. 5.8 (Windenergie an Land) (Regionalplan I-Teilaufstellung-VO) vom 29. Dezember 2020 für unwirksam erklärt hat, so ist das Urteil noch nicht rechtskräftig und der o. g. Regionalplan (noch) zu beachten.

Gemischte Bauflächen

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass Mischgebiete nach § 6 BauNVO gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen.

Sollten sich bei der späteren Realisierung der Planung statt der in Aussicht genommenen Nutzungsmischung deutlich überwiegend oder sogar ausschließlich Wohnnutzungen einstellen, so würden von den Gerichten im Zuge von Rechtsstreitigkeiten (zum Beispiel im Hinblick auf das Ausmaß hinzunehmender Immissionen) nicht die Festsetzungen des Bauleitplanes, sondern generell die tatsächlichen entstandenen Nutzungen zur Entscheidungsfindung herangezogen – in solchen Fällen also das faktische (allgemeine) Wohngebiet.

Vor diesem Hintergrund sollte die Gemeinde kritisch prüfen, ob der Bedarf zur Ausweisung von Mischgebieten gegeben ist und mit welchen Steuerungsinstrumenten auf die dann ggf. erforderliche Durchmischung gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen hingewirkt werden soll.

Die Darstellung der gemischten Bauflächen im Ortsteil Neubörm orientiert sich am bauliche Bestand, wesentliche Entwicklungsmöglichkeiten sind hier nicht ersichtlich. Im Ortsteil Börm hingegen bildet die bestehende Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB die Grundlage für die Abgrenzung. Gleichwohl geht die Bauflächendarstellung in Teilbereichen über die Innenbereichssatzung hinaus: So im Bereich westlich der Straße Norderende oder westlich der Dorfstraße und nördlich der Straße Schloß. Diese Bereiche sind aber in der Abbildung *Potenzialflächen für wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich der Ortslage Börm* nicht enthalten, so dass sich hier weitere wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben können, die im Hinblick auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu

berücksichtigen sind. Daher wäre zu prüfen, inwieweit auch hier Flächendarstellungen zu reduzieren sind.

Sonstiges Sondergebiet Landmaschinen und Landhandel

Hierbei handelt es sich um eine Flächendarstellung, die durch den Bebauungsplan Nr. 2 bereits planungsrechtlich gesichert ist. Insofern bestehen hier keine Bedenken gegen die Darstellung.

Flächen für den Gemeinbedarf

Hinsichtlich der Darstellung bestehen keine Bedenken.

Grünflächen

Hinsichtlich der Darstellung bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Im Ergebnis ist die Planung im Hinblick auf den zur Verfügung stehenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzupassen.

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**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Aus städtebaulicher Sicht sollte sich die Darstellung neuer Wohnbauflächen auf die Hauptortslage Börm konzentrieren. Aus der Alternativenprüfung geht aktuell kein städtebauliches Argument hervor, dass die Bevorzugung der Potentialfläche 6 in Neubörm begründet. Gemäß Alternativenprüfung erscheinen, ohne die Untersuchung der konkreten Emissionsbelastungen der verschiedenen Alternativflächen, insbesondere der nördliche Teil der Potentialfläche E3 sowie die Potentialfläche E4 als am besten geeignet. Die vorgesehene Darstellung der Fläche E2 und E6 kann daher aktuell nicht nachvollzogen werden.

gez. Daniel Möller