

Erläuternde Unterlage zur Teilfortschreibung „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Änderung Kapitel 3.6.1 Absatz 3 (Entwurf Mai 2024)

Änderungen im Plantext einschließlich Begründung (Teil B) im Kapitel 3.6.1 Absatz 3

## 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

### Grundsätze und Ziele der Raumordnung

#### 3 Z

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von
- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Gleiches gilt für andere, kleine Wohneinheiten in flächensparender Bauweise.

Vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind Ausnahmen nach Maßgabe der Absätze 4 und 5 möglich.

### Begründung

#### B zu 3

Alle Gemeinden können planerisch Vorsorge für den Wohnungsbau im Rahmen des örtlichen Bedarfs treffen. Gleichzeitig soll beim Wohnungsbau eine Schwerpunktsetzung erfolgen. Die Entwicklung in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, wird daher auf den örtlichen Bedarf begrenzt. Dies gilt auch für Ortslagen zentralörtlich eingestufte Gemeinden, die nicht zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet gehören und damit kein Zentraler Ort oder Stadtrandkern sind (Kapitel 3.1 Absatz 2). Der örtliche Bedarf umfasst die Nachfrage der am Ort lebenden Bevölkerung und Angebote für ortsangemessene Zuwanderung.

Erläuternde Unterlage zur Teilfortschreibung „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Änderung Kapitel 3.6.1 Absatz 3 (Entwurf Mai 2024)

Änderungen im Plantext einschließlich Begründung (Teil B) im Kapitel 3.6.1 Absatz 3

Die Werte von 10 Prozent und 15 Prozent wurden unter Berücksichtigung einer vorrangigen Entwicklung in den Schwerpunkten aus dem aktuell absehbaren Wohnungsneubaubedarf abgeleitet und sind Obergrenzen. Gemeinden, in denen aufgrund kleinräumiger Prognosen ein deutlich niedrigerer örtlicher Bedarf erkennbar ist, sollten den Rahmen durch planerische Vorsorge nicht voll ausschöpfen. Auch ökologische, städtebauliche und infrastrukturelle Gesichtspunkte können gegen ein Ausschöpfen des Rahmens sprechen. Die Werte von 10 und 15 Prozent beziehen sich auf den Wohnungsbestand 31. Dezember 2020 und den Zeitraum 2022 bis 2036.

Der Rahmen bezieht sich auf Dauerwohnungen. Ferien- und Zweitwohnungen sind daher insbesondere in Tourismusgemeinden und in Gemeinden mit Wochenendhausgebieten aus dem Wohnungsbestand und den Baufertigstellungen herauszurechnen. Falls keine statistischen Angaben über Ferien- und Zweitwohnungen vorliegen, sollen diese geschätzt werden.

Zur Förderung einer geringeren Inanspruchnahme von Flächen (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 4) durch verdichtete und flächensparende Bauweisen sollen die in der amtlichen Baufertigstellungsstatistik erfassten Wohneinheiten, die in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen), in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (zum Beispiel durch Dachgeschossausbau) entstehen, nur ~~teilweise auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden. Da aber auch diese grundsätzlich zur Deckung des Wohnungsbedarfs beitragen, erfolgt mit zwei Dritteln eine überwiegende Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Mit der nur teilweisen Anrechnung sollen außerdem die bedarfsgerechte Planung und der Bau von kleineren Wohnungen (Kapitel 3.6 Absatz 1) in Gemeinden, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten müssen, unterstützt~~ zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden.

Um außerdem einen Anreiz zu geben, mehr Wohnangebote für kleine Haushalte, insbesondere von jungen und älteren Menschen zu schaffen, sollen kleine Wohneinheiten, die in anderen flächensparenden Bauweisen entstehen, ebenfalls nur zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden. Als Richtgröße gelten 50 qm Wohnfläche pro eigenständiger Wohneinheit. Da diese Wohneinheiten in der

Erläuternde Unterlage zur Teilfortschreibung „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Änderung Kapitel 3.6.1 Absatz 3 (Entwurf Mai 2024)

Änderungen im Plantext einschließlich Begründung (Teil B) im Kapitel 3.6.1 Absatz 3

Baufertigstellungsstatistik nicht gesondert ausgewiesen werden, ist für die verringerte Anrechnung bereits realisierter Wohneinheiten ein geeigneter Nachweis von den Gemeinden zu erbringen und die Umsetzung geplanter Vorhaben durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel vorhabenbezogene Bebauungspläne, städtebauliche Verträge) sicherzustellen.

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen bezüglich einer Verringerung der Anrechnung bestimmter Wohneinheiten (ein Halb statt zwei Drittel) hat unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 8 Absatz 2 ROG genannten Kriterien, sofern sie von der Planänderung betroffen sein können, ergeben, dass von einer Verringerung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (**Anlage 3a**).

Falls Gemeinden ihren wohnbaulichen Entwicklungsrahmen voll ausschöpfen und dabei Wohneinheiten entstehen, die vermindert angerechnet werden, können zwar insgesamt mehr neue Wohnungen als bislang entstehen. Ob und in welchem Ausmaß dadurch allerdings zusätzlich Fläche in Anspruch genommen würde, hängt von der Art des Wohnungsbaus ab und kann erst im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung eingeschätzt werden, da erst auf dieser Ebene konkrete Festlegungen zum Wohnungsbau getroffen werden. Auf Ebene des Landesentwicklungsplans lässt sich einschätzen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da durch die verringerte Anrechnung voraussichtlich nur wenige zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können. Zudem dürfte sich eine Zunahme verdichteten Wohnungsbaus auch positiv auf die Flächenneuanspruchnahme auswirken.

Negative Umweltauswirkungen, zum Beispiel im Hinblick auf Verdichtung und zusätzliche Infrastrukturbedarfe, lassen sich ebenfalls auf kommunaler Ebene im Rahmen der Bauleitplanung vermeiden. Eine Betroffenheit gesetzlich geschützter Gebiete kann erst auf kommunaler Ebene geprüft werden.

Eine Alternative zu einer verringerten Anrechnung wäre, die betreffenden Wohneinheiten gar nicht auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Dies dürfte tendenziell zu einer höheren zusätzlichen Flächenanspruchnahme führen und außerdem die Konzentration der Wohnungsbauentwicklung auf die festgelegten Schwerpunkte (Absatz 2) erschweren.

Erläuternde Unterlage zur Teilfortschreibung „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Änderung Kapitel 3.6.1 Absatz 3 (Entwurf Mai 2024)

Änderungen im Plantext einschließlich Begründung (Teil B) im Kapitel 3.6.1 Absatz 3

Im Hinblick auf die Deckung eines im gesamten Land wachsenden Bedarfs an kleinen Wohneinheiten ist die verringerte Anrechnung kleiner Wohneinheiten positiv zu bewerten. Sie bietet einen Anreiz, mehr kleine Wohnungen in flächensparender und verdichteter Bauweise zu bauen, für die es aufgrund der demografischen Entwicklung einen wachsenden Bedarf gibt. Die Änderungen tragen somit zu einer bedarfsgerechteren Planung bei.

ENTWURF