

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 Änderungen im Plantext einschließlich Begründung (Teil B) im Kapitel 3.6.1 Absatz 3 und neue Anlage 3a im Anhang

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 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
Änderungen im Plantext einschließlich Begründung (Teil B) im Kapitel 3.6.1 Absatz 3 und neue Anlage 3a im Anhang

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.

Anlage 3a

zu Kapitel 3.6.1 B zu 3:

Überschlägige Umweltprüfung zu den Änderungen in Kapitel 3.6.1 Absatz 3 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein- Fortschreibung 2021 (LEP 2021)

Gemäß § 8 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann bei geringfügigen Änderungen von Raumordnungsplänen von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn durch eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 8 Absatz 2 ROG genannten Kriterien festgestellt wurde, dass die Änderungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben werden.

Im Folgenden werden in diesem Kontext die Auswirkungen der geringfügigen Änderungen des Kapitels 3.6.1 Absatz 3 LEP 2021 in Bezug auf den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP 2021) und unter Berücksichtigung der Kriterien in Anlage 2 zu § 8 Absatz 2 ROG geprüft.

Diese Kriterien sind:

1. Merkmale des Raumordnungsplans, insbesondere in Bezug auf

- 1.1 das Ausmaß, in dem der Raumordnungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
- 1.2 das Ausmaß, in dem der Raumordnungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
- 1.3 die Bedeutung des Raumordnungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
- 1.4 die für den Raumordnungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
- 1.5 die Bedeutung des Raumordnungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

- 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

2.6 folgende Gebiete:

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutz-gesetzes,

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 dieses Gesetzes,

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Das zusammengefasste Ergebnis der Prüfung ist Teil der Begründung zu Kapitel 3.6.1 Absatz 3. Die überschlägige Umweltprüfung wird als Anlage zu Kapitel 3.6.1 B zu 3 dem Landesentwicklungsplan beigelegt.

Zu 1. Merkmale des Raumordnungsplans

Ziel der veränderten Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ist es, einen Anreiz für mehr verdichteten und flächensparenden Wohnungsbau außerhalb der Schwerpunkte für den Wohnungsbau zu setzen und die Planung und den Bau von kleinen Wohnungen zu unterstützen, für die es landesweit einen wachsenden Bedarf gibt.

Die veränderte Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen, der für alle Gemeinden gilt, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, beeinflusst nachfolgende **Entscheidungen** der Kommunen über die Nutzung wohnbaulicher Entwicklungsmöglichkeiten und damit verbunden auch die **Inanspruchnahme von Ressourcen** (Kriterium 1.1 in Anlage 2 zu § 8 Absatz 2 ROG).

Indem auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, sowie andere kleine Wohneinheiten in flächensparender Bauweise nur noch zur Hälfte statt bislang zu zwei Drittel angerechnet werden, können in den betroffenen Gemeinden gegebenenfalls mehr Wohneinheiten als bislang realisiert werden. Im Vergleich zu den Festlegungen im LEP 2021 kann dadurch unter Umständen auch mehr Fläche in Anspruch genommen werden. Durch verdichtete und flächensparende Bauweisen, wie sie der LEP 2021 im Kapitel 3.9 Absatz 4 und 5 fordert, kann dem seitens der Kommunen durch konkrete Festlegungen zum Wohnungsbau im Rahmen ihrer verbindlichen Bauleitplanung aber entgegengewirkt werden.

Die Auswirkungen der veränderten Anrechnung (ein Halb statt zwei Drittel) auf andere **Pläne und Programme** (1.2), wie die Bauleitplanungen der Gemeinden, werden nicht sehr groß sein. Bezogen auf die Zahl an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Zeitraum 2019 bis 2022 in den vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen betroffenen Gemeinden gebaut worden sind (insgesamt 2.682), hätte die geplante geringere Anrechnung lediglich dazu geführt, dass pro Jahr in Schleswig-Holstein nur etwa 110 Wohnungen weniger auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet worden wären als bei einer Berücksichtigung zu zwei Dritteln (LEP 2021). Der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Schleswig-Holstein findet zu fast 90 Prozent in den Schwerpunkten für den Wohnungsbau statt (Zentrale Orte et cetera), für die der wohnbauliche Entwicklungsrahmen nicht gilt. Auch von der verringerten Anrechnung anderer kleiner

Erläuternde Unterlage zur Teilfortschreibung „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Änderung Kapitel 3.6.1 Absatz 3
Änderungen im Plantext einschließlich Begründung (Teil B) im Kapitel 3.6.1 Absatz 3 und neue Anlage 3a im Anhang

Wohneinheiten mit einer Richtgröße von 50 Quadratmetern Wohnfläche und in flächensparender Bauweise sind keine großen Auswirkungen zu erwarten, da sie außerhalb von Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen selten sind.

Trotzdem ist gegenüber den Festlegungen im LEP 2021 grundsätzlich eine **Zunahme der Flächenneuanspruchnahme** mit den damit verbundenen negativen **Umweltauswirkungen** auf die entsprechenden ökologischen Funktionen sowie gegebenenfalls auf die Erholungsfunktion oder auf Kulturgüter möglich. Negative Wirkungen infolge einer verstärkten Innenentwicklung, zum Beispiel im Hinblick auf die Verschlechterung der Luftqualität oder auf den Verlust von Freiräumen, beispielsweise mit Bedeutung für das innerörtliche **Klima**, müssen im Rahmen der Detailplanung auf der kommunalen Ebene (verbindliche Bauleitplanung) näher geprüft und soweit möglich vermieden werden. Gleiches gilt für negative Einflüsse auf die **menschliche Gesundheit** (1.4) beispielsweise durch Verlust von Freiräumen für die siedlungsnahen Erholung.

Eine Zunahme von Wohneinheiten in flächensparender und verdichteter Bauweise trägt aber trotz möglicher punktueller negativer Umweltauswirkungen in der Gesamtbetrachtung zu einer **nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbaus** (1.3) bei.

Die geringfügigen Änderungen im Kapitel 3.6.1 Absatz 3 lassen auf dieser Prüfebene keinen Einfluss auf die **Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften** (1.5) erkennen. Eine inhaltliche und räumliche Konkretisierung der Auswirkungen kann erst im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinden abgeschätzt und in der Folge vermieden oder minimiert werden.

Zu 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Auf Ebene des Landesentwicklungsplans sind die Umweltauswirkungen der Planänderung in ihrer Tendenz einschätzbar. Genauere Aussagen zur **Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Umweltauswirkungen** sind hingegen erst auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung möglich, da erst hier Art und Ausgestaltung des Wohnungsbaus definiert werden. Gleiches gilt für den **kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter** (2.2) der Auswirkungen.

Auch die Risiken für die Umwelt (2.3) einschließlich der menschlichen Gesundheit sowie der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen (2.4) können wie bereits im ersten Teil der Prüfung dargestellt, auf der Planungsebene der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der räumlichen Konkretisierungen abgeschätzt und vermieden oder vermindert werden.

Bei der Prüfung der Betroffenheit einzelner Schutzgebiete durch die verringerte Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ist zu beachten, dass die Regelungen des Kapitels 3.6.1 übergeordnete, richtungsweisende Vorgaben für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden darstellen. Diese sind nicht örtlich konkretisiert und haben keine direkten Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete, Nationalparke, Wasserschutzgebiete oder auch Denkmalschutzbelange (2.5 – 2.6.7, 2.6.9).

Die veränderte Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen hat zudem keinen unmittelbaren Einfluss auf die Zentralen Orte (2.6.8), da die Regelungen des Kapitels 3.6.1 Absatz 3 nicht für diese anzuwenden sind. Eine schwerpunktmäßige Verlagerung des Wohnungsbaus weg von den Schwerpunkten für den Wohnungsbau hin zu Gemeinden mit wenig Versorgungsinfrastruktur ist nicht zu erwarten und wird durch die Änderungen auch nicht ermöglicht.

Alternativenprüfung

Die Änderung der Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen soll dazu beigetragen, den Bedarf an kleinen Wohneinheiten im Land besser zu decken.

Alternativ könnte der Anrechnungsfaktor höher angesetzt werden, wodurch tendenziell weniger Wohnungen gebaut werden könnten und weniger Fläche in Anspruch genommen würde. Allerdings könnte der steigende Bedarf an kleinen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Gemeinden, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten müssen, dort unter Umständen nicht ausreichend gedeckt werden. Stattdessen müssten die benötigten Wohnungen in den Schwerpunkten für den Wohnungsbau entstehen, was dort zu mehr Flächenverbrauch verbunden mit anderen Umweltauswirkungen führen würde.

Ergebnis

Die Verringerung des Anrechnungsfaktors auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen kann auf der kommunalen Planungsebene zu negativen Effekten für die Umwelt führen, da unter bestimmten Voraussetzungen in einigen Gemeinden mehr Wohnungsbau und dadurch mehr Flächenneuanspruchnahme als bislang möglich wären. Die Betonung einer verdichteten und flächensparenden Bauweise sowie das gleichzeitig geltende Ziel der Innenentwicklung wirken einer Zunahme der Flächenneuanspruchnahme jedoch entgegen. Negative Effekte lassen sich außerdem durch eine geeignete Detailplanung auf kommunaler Ebene verringern. Festzuhalten ist, dass eine konkrete Einschätzung zu den Umweltauswirkungen der Planänderung (verringerte Anrechnung bestimmter Wohneinheiten auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen) im Vergleich zu den Regelungen des LEP 2021 generell erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist.

Auf Ebene des Landesentwicklungsplans sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Planänderung stellt nur eine geringe Absenkung der Anrechnung bestimmter Wohneinheiten dar, und kleine Wohneinheiten mit der Richtgröße von 50 Quadratmetern kommen nur in Ausnahmefällen vor und beanspruchen nur wenig Fläche. Die voraussichtlich nur geringe Zahl an Wohneinheiten, die aufgrund der Planänderung zusätzlich gebaut werden, führt landesweit zu keiner erheblichen Zunahme der Flächenneuanspruchnahme. Zudem stellt der Grundsatz in Kapitel 3.9 Absatz 3 G, die maximale Inanspruchnahme neuer Flächen in Schleswig-Holstein auf unter 1,3 Hektar pro Tag bis 2030 zu reduzieren, eine übergeordnete Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme dar. Die verringerte Anrechnung befördert verdichtete und flächensparende Bauweisen und kann damit unter Umständen auch zu weniger Flächenneuanspruchnahme führen. Positiv ist außerdem zu bewerten, dass durch die Planänderung ein Anreiz zur Deckung des wachsenden Bedarfs an kleinen Wohneinheiten geschaffen wird.

Die überschlägige Prüfung zu den Umweltauswirkungen der Planänderung führt zu dem Ergebnis, dass von der Verringerung der Anrechnung bestimmter Wohneinheiten (von zwei Drittel auf ein Halb) **voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**