

## **Interkommunale Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge (ohne Borgstedt)**

Die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge - bestehend aus nicht Siedlungsschwerpunkten sowie Siedlungsschwerpunkten (Owschlag als ländlicher Zentralort sowie Groß Wittensee als Gemeinde mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion) - schließen untereinander die folgende Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung. Die Gemeinde Borgstedt ist nicht Partner der Vereinbarung, da sie ihre wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg abstimmt.

### **Ausgangssituation**

Die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge können eine erhebliche Nachfrage nach neuen Wohneinheiten feststellen. Daher plant eine Vielzahl der Gemeinden im Amt Hüttener Berge, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung sind zudem bereits eine Reihe von Vorhaben in der Umsetzung. In Anlage 1 sind nachrichtlich alle Vorhaben aufgeführt, die zum Zeitpunkt der Vereinbarung in der Umsetzung bzw. in der politischen und planerischen Diskussion sind.

Bei Realisierung aller in Anlage 1 genannten Vorhaben würden die Baufertigstellungen zwei bis dreimal höher liegen als die Bedarfseinschätzungen der Gutachter (Büro GGR) und die durchschnittlich jährlichen Baufertigstellungen der Jahre 2014 bis 2018.

Durch die überwiegende Zahl der Projekte im Planungszeitraum 1 (2020-2025) würde der wohnbauliche Entwicklungsrahmen einzelner Gemeinden aufgrund der Aktualisierung des Rahmens im Zuge der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) nicht überschritten. Der Rahmen wäre nach der Umsetzung in den meisten Fällen jedoch weitgehend aufgebraucht. Für das Amt Hüttener Berge soll daher im Rahmen des Modellvorhabens eine Möglichkeit geschaffen werden, dass Gemeinden den geltenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des LEP überschreiten können, wenn gleichzeitig andere Gemeinden des Amtes verbindlich erklären, ihren Entwicklungsrahmen nicht voll auszuschöpfen und entsprechend weniger zu bauen.

### **Zielsetzungen der Gemeinden**

Die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge möchten mit der Schaffung von Wohnraum auf die aktuelle Markt- und Nachfragelage reagieren. Für eine zielgruppengerechte Bedarfsdeckung streben sie für ihre gemeinsame wohnbauliche Entwicklung insgesamt an,

- mehr Wohnraum für Senioren (insbesondere aus den eigenen Gemeinden) zu schaffen
- mehr kleine Wohnungen, bezahlbare Wohnungen und Mietwohnungen zu schaffen und
- weniger Bodenfläche im Außenbereich für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude ab 3 WE) sowie andere dörfliche Bauformen seniorengerechten Wohnens (s.u.) sollen daher in den kommenden Jahren einen höheren Anteil an den bisher fertig gestellten Wohnungen erhalten.

## **Planungszeitraum**

Planungshorizont der Vereinbarung ist der Zeitraum 2020-2025 (6 Jahre). Dessen Anfang ergibt sich aus dem Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung. Über eine Fortsetzung der Kooperation über 2025 hinaus wird nach einer Evaluation entschieden.

## **Gegenstand der Vereinbarung**

Im Planungszeitraum können die Gemeinden wohnbauliche Planungen realisieren, sofern diese nicht dem einzelgemeindlichen Entwicklungsrahmen (insbesondere wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des geltenden LEP) und anderen planungs-, bau- und naturschutzrechtlichen Regelungen widersprechen.

Sofern sich bei der wohnbaulichen Entwicklung einer Gemeinde (A) eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens abzeichnet, besteht die Möglichkeit, dass eine andere Gemeinde (B) des Amtes in entsprechendem Umfang (Zahl der Wohneinheiten) auf die Ausschöpfung ihres wohnbaulichen Entwicklungsrahmens verzichtet (Verzichtsoption), insbesondere wenn die Planung die Erreichung der Strukturziele unterstützt. Die Gemeinden Owschlag und Groß Wittensee als Siedlungsschwerpunkt bzw. ergänzender Siedlungsschwerpunkt sind von dieser Regelung ausgenommen.

Neben der Darlegung der begründeten Planungsabsichten der Gemeinde (A) ist von der Gemeinde (B) der Landesplanungsbehörde ein Beschluss der Gemeindevertretung vorzulegen, durch den die Gemeinde (B) sich verpflichtet, ihren wohnbaulichen Entwicklungsrahmen in entsprechendem Umfang nicht auszuschöpfen. Auf dieser Grundlage prüft die Landesplanungsbehörde die Zustimmung zur jeweiligen Planung.

Durch die Regelung soll eine städtebaulich sinnvolle, ökologisch verträgliche und bedarfsgerechte Wohnbauplanung im Amt erreicht werden. Diese Regelung des Modellvorhabens ist im Zuge der vorgesehenen Evaluation der wohnbaulichen Entwicklung 2025 (siehe Weiterführung der Kooperation) ebenfalls zu überprüfen.

## **Strukturziele**

Die o.g. Gemeinden setzen sich zum Ziel, innerhalb des Planungszeitraums 1 eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung (B-Pläne und Innenentwicklung) zu realisieren, bei der im Amt Hüttener Berge insgesamt (ohne Gemeinde Borgstedt)

- mindestens 30 % der ab dem 1.1.2020 fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden, alternativ mindestens 45 % der ab dem 1.1.2020 fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder anderen seniorengerechten Bauformen (ohne Pflegeheime) realisiert werden,
- mindestens 20 WE als geförderter oder vertraglich vereinbarter preisgünstiger Wohnraum realisiert werden,
- mindestens 40 % der ab dem 1.1.2020 fertig gestellten Wohnungen in den beiden Siedlungsschwerpunkten Owschlag und Groß Wittensee entstehen und
- die zusätzliche Nettobaulandfläche pro fertig gestellter Wohnung im Mittel nicht höher als 450 qm liegt.

Unter dem in der Zielformulierung verwendeten Begriff „anderen seniorengerechten Bauformen“ werden die folgenden Bauformen verstanden: ebenerdige Bungalows mit bis zu 130 qm

Wohnfläche, Mehrgenerationenhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten sowie Reihenhäuser in Projekten wie dem „Mohrhof“ in Borgstedt.

Diese vier Zielformulierungen werden im Folgenden kurz als „Strukturziele“ bezeichnet. Sie wurden aus den einleitend genannten Zielsetzungen der Gemeinden sowie der Querschnittsaufgabe des Flächensparens abgeleitet.

### **Koordinierungsgruppe**

Um die vorstehenden Strukturziele zu erreichen, richten die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge eine Koordinierungsgruppe ein. Deren Aufgabe besteht in

- einem regelmäßigen Informationsaustausch der Gemeinden hinsichtlich ihrer wohnbaulichen Planungen
- einer Minimierung der Risiken, die aus einer zu großen Anzahl an zeitgleichen, konkurrierenden Projekte entstehen können
- der Beschäftigung mit guten Beispielen wohnbaulicher Entwicklung in dörflichen Strukturen (ggf. auch in Form von Exkursionen) sowie
- einem kontinuierlichen Monitoring der Schaffung von Baurechten und der realisierten Baufertigstellungen mit Blick auf die o.g. Strukturziele. Das Monitoring wird durch das Bauamt des Amtes auf Basis einer Erfassung der Planungen sowie einer punktuell erweiterten Baugenehmigungsstatistik durchgeführt. Ein entsprechendes Arbeitstool / Messtool wird durch das Büro GGR zur Verfügung gestellt.

Die Planungs- und Entscheidungskompetenz hinsichtlich der Bauleitplanung verbleibt unverändert bei den einzelnen Gemeinden. Die Strukturziele können jedoch nur gemeinsam erreicht werden.

### **Evaluation**

Möglichst bald nach dem 31.12.2024 wird von den Partnern dieser Vereinbarung gemeinsam überprüft, ob die o.g. Strukturziele im Zeitraum 1.1.2020-31.12.2024 erreicht wurden bzw. ob anhand der bis zum Zeitraum der Evaluation geschaffenen Baurechte zu erwarten ist, dass diese für den Zeitraum 1.1.2020-31.12.2025 erreicht werden.

Das vorstehend genannte Monitoring des Amtes bildet eine zentrale Grundlage dieser Evaluation.

### **Weiterführung der Kooperation**

Auf Basis der Evaluation, anhand aktueller Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen und aufgrund der gesammelten Erfahrungen der Koordinierungsgruppe entscheiden die Gemeinden bis zum 31.12.2025 über die Fortsetzung der Vereinbarung. Dabei wird auch geprüft, ob die Strukturziele beibehalten werden oder ob eine Anpassung erforderlich ist.

Sofern nachweislich ein über den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des dann geltenden LEP hinausgehender Bedarf für Wohnungsneubau besteht und die Gemeinden die o.g. Strukturziele eingehalten haben bzw. sich bei der baulichen Entwicklung in die Richtung der Strukturziele entwickelt haben, wird die wohnbauliche Entwicklung einzelner Gemeinden bis 2030 über den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des dann geltenden LEP hinaus zwischen dem Amt Hüttener Berge / den amtsangehörigen Gemeinden und der Landesplanung geklärt. Für diesen Fall ist eine Folgevereinbarung für eine interkommunale Kooperation zwischen den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge zu schließen, die neben den ggf. weiterentwickelten Strukturzielen auch eine Vereinbarung zum Umfang der weiteren wohnbaulichen Entwicklung bis 2030 trifft.

Eine Schlechterstellung der Gemeinden im Vergleich zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des geltenden LEP wird ausgeschlossen.

Anlage 1

- nachrichtlich:  
Liste der Planungsabsichten der Gemeinden (Stand: 15.9.2020)



---

Detlef Kroll  
Ahlefeld-Bistensee  
Der Bürgermeister



---

Jörg Harder  
Ascheffel  
Der Bürgermeister



---

Rainer Mertens  
Brekendorf  
Der Bürgermeister




---

Thorsten Schulz  
Bünsdorf  
Der Bürgermeister



---

Michael Mahrt  
Damendorf  
Der Bürgermeister




---

Volker Walther  
Groß Wittensee  
Der Bürgermeister




---

Gesche Clasen  
Haby  
Die Bürgermeisterin



---

Jens-Peter Frank  
Holtsee  
Der Bürgermeister



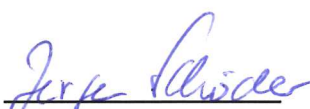
---

Ole Bening  
Holzbunge  
Der Bürgermeister



---

Georg Beyer  
Hütten  
Der Bürgermeister



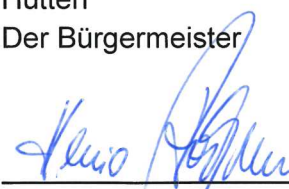
---

Jürgen Schröder  
Klein Wittensee  
Der Bürgermeister



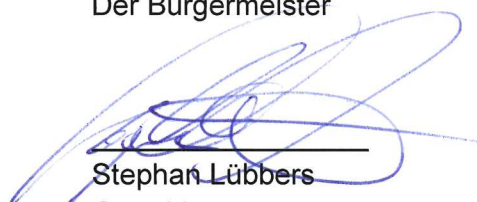
---

Claus Kuhr  
Neu Duvenstedt  
Der Bürgermeister



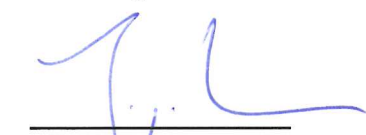
---

Heino Bothmann  
Osterby  
Der Bürgermeister



---

Stephan Lübbers  
Owschlag  
Der Bürgermeister



---

Th. Jürgens-Wichmann  
Sehestedt  
Der Bürgermeister

Gemeindename	Nr.	Projekt (Bezeichnung)	Umsetzungsstand / Bemerkungen:	bereits in Realisierung	WE (etwa, bei Varianten ist die eher EFH- orientiertere Variante angesehen)	Gesamt WE (nicht realisiert)	Wohnungs- und Gebäudebestand Stand 31.12.2017	wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	Abweichung vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen
Ahlefeld-Bistensee	AB-1	B-Plan Nr. 3, Ehemalige Kläranlage	B-Plan ist rechtskräftig!	nein	4				
	AB-2	B-Plan Nr. 4, Nordrade	Bürgerentscheid Oktober 2020	nein	22	26	216	22	-4
Ascheffel	AS-1	B-Plan Nr. 8	B-Plan ist rechtskräftig!	ja	12	12	425	43	31
	AS-2	Hoffmann Rasthof (Aussiedlung)		nein	12				
Brekendorf	BR-1	B-Plan Nr. 10, Alter Bahndamm		nein	10				
	BR-2	B-Plan Nr. 7 Dorfstraße 25-27	B-Plan ist rechtskräftig!	ja	5	11	541	54	43
	BR-3	B-Plan Nr. 9, Markttreff		nein	1				
Bünsdorf	BÜ-1	Südlich der Ortslage		nein	40	40	376	38	-2
	DA-1	B-Plan Nr. 4, Kirchenweg		nein	11				
Damendorf	DA-2	2. Änd. B-Plan Nr. 1, Ehrenmal		nein	3	14	207	21	7
	GW-1	B-Plan Nr. 14, Wiesengrund	B-Plan ist rechtskräftig! 70 WE gesamt, davon ca. 70 % realisiert	ja	21	43	583		
Groß Wittensee	GW-2	B-Plan Nr. 16, Hofstelle Führung		nein	22				
			Innenentwicklung			0	261	26	26
Haby									
Holtsee	HS-1	B-Plan Nr. 13, Schoolmoor 3, BA		nein	22	22	605	61	39
	HB-1	B-Plan Nr. 5, Hofkoppel/Wieck		nein	18	18	191	19	1
Hütten	HÜ-1	B-Plan Nr. 1		nein	7	7	97	10	3
			Innenentwicklung			0	106	11	11
Klein Wittensee									
Neu Duvenstedt	ND-1	B-Plan Nr. 1, Ortslage Mohr		nein	5	5	51	5	0
	OV-1	B-Plan Nr. 7, Ohkoppel	B-Plan ist rechtskräftig! 60 % fertiggestellt	ja	12	24	407	41	17
Osterby	OV-2	Hofffläche Dörscher / Hansen, B-Plan Nr. 4 (1998)		nein	12				
	OW-1	B-Plan Nr. 21, ehem. Betonwerk (ohne Pflegeeinrichtung)		ja	65				
	OW-2	B-Plan Nr. 6, Fläche Blau Flurstücke 103/1 + 104		nein	24				
	OW-3	B-Plan Nr. 25 "Leinhardt-Fläche"		nein	30	139	1827		
Owschlag	OW-4	Standort aufgrund Verhandlungen nicht genannt		nein	20				
Sehestedt	SE-1	1. Änd. B-Plan Nr. 2 Nachverdichtung Artk. Kamp		nein	5	55	411	41	-14
	SE-2	Standort aufgrund Verhandlungen nicht genannt		nein	50				
Stand 15.09.2020						229	6304	332	158
Summe						416	6304	332	158
						ohne DW + GW			

Hinweis: Die Anlage zeigt den Stand 15.09.2020. Eine Nullstellung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmes ggf. zum 01.01.2021 ist nicht berücksichtigt. Auch die aktuelle Anzahl der WE nach dem STALA sind nicht berücksichtigt.