

Vermerk zur Nachfrage zum Ortsentwicklungskonzept bei der Kreisplanungsbehörde
(Frau Alt 13.02.2020)

Die Verwaltung hat die im letzten Bauausschuss aufkommenden Fragestellungen zum TOP 5 bearbeitet und an die Planungsbehörde des Kreises Stormarn gestellt, in der Anlage möchte ich Ihnen die heutige Rückantwort aus dem Fachdienst Planung und Verkehr gern für die Sitzung am Abend weiterleiten.

Derzeit kristallisieren sich folgende verschiedene denkbare Optionen für die gemeindliche Entwicklung heraus -natürlich vorbehaltlich weiterer Ideen-:

- 1) Beibehaltung Status Quo: Siek betreibt die wohnbauliche Entwicklung nach dem bestehenden 15%-Entwicklungsrahmen des LEP bis 2030 mit ca. 150 WE
- 2) Interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Großhansdorf: Vereinbarung über die „Abtretung“ von Wohneinheiten. Ein entsprechend zur erarbeitendes Konzept, könnte förderfähig durch das Land sein.
- 3) Aufnahme die Siedlungsachse der Gemeinde Siek: Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Wohnen und Gewerbe über den örtlichen Bedarf hinaus.

Die Beauftragung der Ergänzung zum OEK zur Aufarbeitung der planungsrechtlichen Einschätzung der Flächenpotentiale wird seitens des Fachdienstes Planung und Verkehr als sinnvoll erachtet. Diese Aufarbeitung kann als Grundlage sowohl für die grundsätzliche Betrachtung der gemeindlichen Entwicklungen in der Fläche, als auch für eine erforderliche konzeptionelle Grundlage zur Interkommunalen Zusammenarbeit oder zur Aufnahme auf die Siedlungsachse dienen.

Zu Punkt 3) möchte ich ergänzend ausführen, dass wir in der bereits inhaltlich ergänzten Vorlage für heute Abend, einen Auszug aus dem Textteil zum LEP Entwurf Punkt 3.3 „Siedlungsachsen“ als „Weiteren Hinweis“ mit erwähnt haben. Nach dem Textteil zum LEP zu beurteilen, wird die Ausweisung von Siedlungsflächen als eine zwingende Voraussetzung formuliert, sobald die Gemeinde auf die Siedlungsachse aufgenommen wurde. Ein Ermessen lässt sich nicht erkennen. In Rücksprache mit dem Fachdienst Planung und Verkehr zu den Ausführungen zur Beantwortung dieser Fragestellung, ist der Zwang nicht haltbar, sondern stellt für die Gemeinde eine Option oder „kann-Regelung“ dar. Diese Auslegung ist planungsrechtlich abzuleiten, da die die Gemeinde die Planungshoheit über ihre Gemeindefläche als Bestandteil ihres Selbstverwaltungsrechts inne hat. Etwaige Restriktionen oder Ordnungsaufgaben seien in diesem Zusammenhang dem Fachdienst des Kreises bisher nicht bekannt. Beispiele für Gemeinden die sich bereits heute auf der Siedlungsachse befinden aber noch nicht die beschriebene „geforderte“ Entwicklung umsetzen sind u.A. Dellingsdorf, Tremsbüttel oder Hamberge.

Darüber hinaus wurde auf Nachfrage die Auskunft erteilt, dass nach aktueller -aber noch nicht offizieller- Aussage der Landesplanung, der Zeitraum zur formellen Beteiligung der Kommunen zur Regionalplanaufstellung, sich von Herbst 2020 auf Ende 2020 verschieben wird, ggf. noch darüber hinaus in das 1. Quartal 2021. Diese Information ist für die Gemeinde essentiell, da sich hieraus rückrechnen lässt, welcher Zeitraum überhaupt (noch) zur Verfügung steht für die Entscheidungsfindung und mögliche Erarbeitung einer Konzepterstellung mit entsprechender Beratung und Beschlussfassung durch die Gemeinde.

Der Fachdienst Planung und Verkehr steht gern für ein gemeinsames Gespräch mit der Gemeindevertretung zu dieser Thematik zur Verfügung. Wie Sie der Nachricht entnehmen können, wird eine Teilnahme am nächsten Bauausschuss am 10.03.2020 leider nicht möglich sein. Gern können wir versuchen vor dem nächsten Bauausschuss einen Abstimmungstermin in der Amtsverwaltung zu organisieren, bitte geben Sie uns hierzu eine Rückmeldung, ob dies grundsätzlich gewünscht ist, welche Termine stünden zur Abstimmung und welcher Teilnehmerkreis sollte seitens der Gemeinde teilnehmen.

Rückantwort Fachdienst Planung und Verkehr, Planungsbehörde des Kreises Stormarn
- Was würde die Aufnahme der Gemeinde Siek in die Siedlungsentwicklungssachse bedeuten?

Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, die auf einer Siedlungssachse liegen, an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung (für Wohnen, Gewerbe usw.) über den allgemeinen Rahmen des örtlichen Bedarfs hinaus teilnehmen können. Die Lage auf der Achse ermöglicht den jeweiligen Gemeinden, hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung die Überschreitung des Wohnungsbauentwicklungsrahmens von 15 %, d.h. die jeweilige Gemeinde kann sich stärker entwickeln - muss es aber nicht. Es entsteht kein Automatismus bzw. eine Entwicklungspflicht. Die gemeindliche Planungshoheit gilt natürlich weiterhin. Auch die gewerbliche Entwicklung ist bei einer Lage auf der Siedlungssachse nicht auf den Flächenbedarf der örtlichen Betriebe bzw. die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe begrenzt. Gleichwohl ist es zu begrüßen, wenn die Gemeinde Siek mit einem Ortsentwicklungskonzept 2030 / 2035 sich eine fachliche Grundlage gibt, um ihre künftige Siedlungsentwicklung zu gestalten und ggf. die Erweiterung der Siedlungssachse zu begründen bzw. zu rechtfertigen. Alternativ besteht auch die Möglichkeit der Übernahme der sog. planerischen Wohnfunktion. Ein solches Konzept sollte Aussagen erarbeiten und beinhalten, ob

- die Gemeinde überhaupt geeignete Wohnbau- und Gewerbeflächen (über den örtlichen Bedarf hinaus) hat und
- die künftige Siedlungsentwicklung unter infrastrukturellen, verkehrlichen und landschaftsräumlichen Gesichtspunkten möglich und raum- und ortsverträglich ist und
- ein gemeindlicher Entwicklungswille vorhanden ist.

Aktuell könnten in der Gemeinde Siek im 15 %-Entwicklungsrahmen bis 2030 rd. 150 Wohnungen neu errichtet werden. Der Wohnungsbauentwicklungsrahmen ist durch den LEP-Entwurf zum 31.12.2017 landesweit auf "0" gesetzt worden. Ist eine wohnbauliche Entwicklung darüber hinaus in Siek möglich? Teile des Gemeindegebietes der Gemeinde Siek mit den Gewerbegebieten Jacobsrade sind jetzt bereits auf Basis des alten Regionalplans (1998) Bestandteil der Siedlungssachse HH - Ahrensburg – Bad Oldesloe. Um die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens zu ermöglichen, musste die Gemeinde Siek in 2019 jedoch ein Zielabweichungsverfahren durchführen, damit die Fa. sich auf Flächen außerhalb der Siedlungssachse entwickeln kann (B- Plan 22).

- Welche Konsequenzen ergeben sich daraus?

Die Gemeinde Siek befindet sich in einer besonderen Lagegunst an der Autobahnanschluss-Stelle Ahrensburg und hat bereits große Gewerbeflächen. Mögliche Konsequenzen der siedlungsstrukturellen Entwicklung wären im Rahmen eines Ortsentwicklungskonzeptes zu untersuchen und zu thematisieren, z.B. indem auch verschiedene Varianten und Optionen geprüft werden. Grundsätzlich ist auch ein interkommunaler Austausch bzw. Abstimmung mit den benachbarten zentralen Orten (Großhansdorf, Ahrensburg) anzuregen.

- Welche Auswirkungen hätte die mögliche Abtretung von Wohneinheiten der Gemeinde Großhansdorf auf die Gemeinde Siek?

Grundsätzlich ist es möglich, dass im Rahmen einer interkommunalen Vereinbarung Wohneinheiten "abgetreten" werden. Die Auswirkungen sind natürlich vom Umfang bzw. der Anzahl der Wohneinheiten abhängig. Von Bedeutung ist, dass für die Vertragspartner eine sogenannte "win-win-Situation" entsteht, d.h. dass alle Partner von der Vereinbarung profitieren sollten. Bisher sind solche Vereinbarungen im Rahmen und als Ergebnis interkommunaler Konzepte zur Siedlungsentwicklung entstanden. Seitens der Landesplanung wird die Erarbeitung interkommunaler Siedlungskonzepte als Grundlage für den neuen Regionalplan gefördert; hinsichtlich weiterer Informationen hierzu wäre in der Abt. Landesplanung Frau Domin anzusprechen.