

Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung

- Ergebnisbericht -

Ansprechpartner*innen

Auftraggeber

Kreis Herzogtum Lauenburg
Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen
Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur
Barlachstraße 2 | 23909 Ratzeburg



Projektkoordination: Michael Birgel

Auftragnehmer

Gutachterteam

Raum und Energie
Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
Tel: 04103-16041
E-Mail: institut@raum-energie.de
www.raum-energie.de



Lutke Blecken, Dipl. Geogr.
Katrin Fahrenkrug, M.A.
Johanna Johncock, M.Sc.
Jürgen Wittekind, Dipl. Betriebswirt

Inhalt

1. Einleitung	8
1.1. Vorbemerkung.....	8
1.2. Zentrale Herausforderungen	8
1.3. Zielsetzung.....	10
1.4. Methodisches Vorgehen.....	10
1.4.1. Ablauf.....	10
1.4.2. Prozess.....	12
2. Empfehlungen	14
3. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	18
3.1. Bevölkerungsentwicklung	18
3.2. Entwicklung der Altersstruktur	19
3.3. Entwicklung der Haushaltszahlen.....	20
4. Wohnungsbedarf	22
4.1. Ermittlung des quantitativen Bedarfs	22
4.2. Ermittlung des qualitativen Wohnraumbedarfs	23
4.2.1. Trends für den qualitativen Wohnraumbedarf.....	23
4.2.2. Trends nach Nachfragegruppen.....	33
4.3. Schlussfolgerungen für den Wohnraumbedarf.....	41
5. Entwicklungsabsichten der Kommunen	42
5.1. Spezifische Bedarfe verschiedener Nachfragegruppen	43
5.2. Innenentwicklungspotenziale.....	44
6. Gegenüberstellung von Bedarfen und Entwicklungsabsichten	49
7. Lupenbetrachtung: Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre im Kreis Herzogtum-Lauenburg – Betroffenheit vom Generationswechsel bis 2030	52
7.1. Einleitung und Zielsetzung	52
7.2. Analyse der Fallbeispiele	53
7.2.1. Berkenthin.....	53
7.2.2. Büchen.....	54
7.2.3. Nusse.....	55
7.2.4. Sandesneben	56
7.1. Schlussfolgerungen der Lupenbetrachtung	58
8. Raumordnerische Rahmenbedingungen	59

8.1.	Siedlungsstruktur	59
8.2.	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen durch den Landesentwicklungsplan.....	60
9.	Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung	62
9.1.	Zielsetzungen interkommunaler Kooperation	62
9.2.	Bausteine einer interkommunal abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung.....	63
9.3.	(Potenzielle) Kooperationsräume im Kreis Herzogtum Lauenburg.....	65
9.3.1.	Herleitung der Kooperationsräume.....	65
9.3.2.	Stadt-Umland-Kooperation Geesthacht.....	68
9.3.3.	Amt Berkenthin.....	69
9.3.4.	Büchen und Umland.....	71
9.3.5.	Schwarzenbek und Umland.....	72
9.3.6.	Sandesneben und Umland.....	73
9.3.7.	Mölln – Amt Breitenfelde – Nusse	74
9.3.8.	Empfehlungen: Potenzielle Kooperationsräume	75
10.	Literaturverzeichnis	78
Anhang	79
	Anhang 1: Fragebogen zur Ermittlung der Wohnbaulichen Entwicklung	79
	Anhang 2.1: ÖPNV-Erreichbarkeiten im Kreis Herzogtum Lauenburg.....	80
	Anhang 2.2: ÖPNV-Erreichbarkeiten im Kreis Herzogtum Lauenburg.....	80
	Anhang 3.1: Wohnungsneubaubedarf in den Ämtern.....	80
	Anhang 3.2: Entwicklungsabsichten in den Ämtern.....	80

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsneubaubedarf im Kreis Herzogtum Lauenburg 2018 bis 2030	23
Tabelle 2: Anzahl vorhandener Potenzialflächen im Innenbereich	46
Tabelle 3: Innenpotenzialflächen, die von GIRL betroffen sind	48
Tabelle 4: Gegenüberstellung der Bedarfsabschätzung und der Entwicklungsabsichten der Kommunen (in Wohneinheiten)	49
Tabelle 5: Zentren im Kreis Herzogtum Lauenburg.....	59
Tabelle 6: Kommunen der Verdichtungs- und Ordnungsräume	59
Tabelle 7: Vereinbarte Aufstellung über die Wohnungsbauentwicklung der SUK Geesthacht...	69
Tabelle 8: Vereinbarte Aufstellung über die Wohnungsbauentwicklung im Kooperationsraum Amt Berkenthin.....	70
Tabelle 9: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Kooperationsraum Büchen-Umland	72
Tabelle 10: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Kooperationsraum Schwarzenbek-Umland	73
Tabelle 11: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Kooperationsraum Sandesneben ..	74
Tabelle 12: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Kooperationsraumes Mölln-Amt Breitenfelde-Nusse.....	75
Tabelle 13: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Bereich Linau, Kuddewörde und Kasseburg.....	76
Tabelle 14: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Stadt-Umland-Bereich Ratzeburg..	76
Tabelle 15: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung in den an Hamburg angrenzenden Gemeinden	77

Abbildungen

Abbildung 1: Projektablauf	11
Abbildung 2: Dialogprozess.....	13
Abbildung 3: Relative Bevölkerungsentwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014 – 2030	18
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2014-2030 der über 65-Jährigen.....	19
Abbildung 5: Haushaltsentwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014-2030	20
Abbildung 6: Zeitlicher Verlauf der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den Ämtern und amtsfreien Kommunen bis 2030	21
Abbildung 7: Basistrends des demografischen Wandels im Kreis Herzogtum Lauenburg	24
Abbildung 8: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014-2030	24
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014-2030	25
Abbildung 10: Entwicklung der Bevölkerung in Schleswig-Holstein 2014-2030	26
Abbildung 11: Entwicklung der Haushaltsstruktur/Haushaltsgrößen, 2015-2030	27
Abbildung 12: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgrößen 2014-2030 im Kreis Herzogtum Lauenburg	28
Abbildung 13: Entwicklung der Zahl der Ein- und Zweipersonen-Haushalte in den Städten und Ämtern 2014-2030	29
Abbildung 14: Entwicklung der Zahl der Drei- und Mehr-Personenhaushalte in den Städten und Ämtern 2014-2030	29
Abbildung 15: Typisierung der regionalen Wohnungsmärkte Deutschlands entsprechend Angebots- und Nachfragerelation	31
Abbildung 16: Durchschnittliche reale Preisentwicklung p.a. für Wohnraum, 2015-2030 (Modellrechnung).....	32
Abbildung 17: Altersentwicklung 2015-2030: Personen 18 bis einschließlich 61 Jahre sowie Personen 65 Jahre und älter.....	35
Abbildung 18: Haushalts- und Familienstruktur nach Wohnpräferenzen.....	35
Abbildung 19: Ausgewählte Sozialstrukturindikatoren	39
Abbildung 20: Veränderung des nominalen verfügbaren Einkommens 2000 bis 2012.....	40
Abbildung 21: Wohnbauliche Bedarfe nach Nachfragegruppen.....	43
Abbildung 22: Bausteine der Innenentwicklung	44

Abbildung 23: Erfassung der Innenentwicklungspotenziale	45
Abbildung 24: Erhebungsmethoden der Innenentwicklungspotenziale	45
Abbildung 25: Information zur Datenverfügbarkeit.....	47
Abbildung 26: Aktivierbarkeit von Baulücken und Brachflächen in Prozent.....	47
Abbildung 27: Differenz Entwicklungsabsicht - Wohnungsneubaubedarf.....	51
Abbildung 28: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Berkenthin	53
Abbildung 29: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Büchen	54
Abbildung 30: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Nusse	56
Abbildung 31: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Sandesneben ..	57
Abbildung 32: Wirkungen erfolgreicher Kooperation.....	63
Abbildung 33: Schematischer Ablauf der abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung	63
Abbildung 34: Kooperationsräume im Kreis Herzogtum Lauenburg.....	67

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkung

Demografische, gesellschaftliche und soziale Veränderungen werden auch in den kommenden Jahren die wohnbauliche Entwicklung sowie den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum im Kreis Herzogtum Lauenburg beeinflussen. Um die Attraktivität und Lebensqualität in den Gemeinden des Kreises Herzogtum Lauenburg zu erhalten und weiterentwickeln zu können, kommt einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung und Versorgung mit Wohnraum eine besondere Bedeutung zu. Dazu sind insbesondere die sich verändernden Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Veränderung der Altersstruktur, etc.) zu berücksichtigen, die erhebliche Rückwirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum haben werden. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang nicht nur die absolute Einwohnerentwicklung aufgrund des Wanderungssaldos (Zu- und Wegzüge) oder die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle), sondern auch qualitative Veränderungen des Wohnraumbedarfs. Und auch andere Aspekte werden bei der künftigen wohnbaulichen Entwicklung der Kommunen zu berücksichtigen sein. Neben einer Auseinandersetzung mit dem Klimawandel und seinen Folgen, dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme/ die Versiegelung einzugrenzen, gewinnt beispielsweise die Frage nach den Folgekosten baulicher Entwicklung angesichts knapper öffentlicher Haushalte an Bedeutung. Damit rücken der Wohnungsbestand und die Nutzung der sich bietenden Innenentwicklungsmöglichkeiten in den Mittelpunkt des Interesses.

Der Kreis Herzogtum Lauenburg bildet keine homogene Wohnungsmarktregion, sondern ist räumlich sehr unterschiedlichen Einflüssen ausgesetzt: nachfragewirksam im Süd-Westen durch die Hansestadt Hamburg, nördlich durch die Hansestadt Lübeck, westlich deutlich verhaltener durch den Kreis Stormarn und östlich kaum spürbar durch das Land Mecklenburg-Vorpommern. Entsprechend unterschiedlich stellen sich innerhalb des Kreises die Ausgangsbedingungen und Handlungsbedarfe dar.

1.2. Zentrale Herausforderungen

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014-2030 bietet verschiedene Szenarien für die demografische Entwicklung im Kreis an. Als Grundlage für die Empfehlungen zur wohnbaulichen Entwicklung des Kreises dient das Szenario 3b der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose.¹ Das Szenario 3b „Zuzug in Vorzugsräume mit verstärktem Zuzug im gesamten Kreisgebiet“ berücksichtigt hinsichtlich der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zum einen die Erreichbarkeit und Infrastrukturausstattung der Kommunen und zum anderen den positiveren als in der Landesprognose eingeschätzten Verlauf der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zwischen 2015 und 2016.

Das Szenario 3b erwartet für die Prognosejahre 2014 bis 2020 einen Zuzug, der 4.200 Personen über der Landesprognose liegt². Ab 2021 wird sich die Dynamik abschwächen. 2030 wird die Bevölkerungszahl kreisweit ca. 4,4 % über der Zahl des Ausgangsjahres 2014 liegen. Gleichzeitig wird von einem Anstieg der Haushalte um ca. 8% ausgegangen, getragen insbesondere von einer Zunahme von 1- und 2-Personenhaushalten. Die bestehenden Disparitäten der Bevölke-

¹ Vgl. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

² Die Landesprognose geht von einem Zuwachs von 5.160 Personen aus

rungsverteilung bleiben erhalten; in Teilbereichen werden sie noch deutlicher zutage treten als das bereits heute der Fall ist. Das heißt, dass der Kreis weiterhin durch eine heterogene Entwicklung geprägt sein wird. Wachstumszentren des Kreises sind weiterhin der Südwesten und die amtsfreien Städte im Nordkreis. Insbesondere die größte Stadt des Kreises Geesthacht wird der Prognose nach einen Bevölkerungsanstieg von 13% verzeichnen. Auch das Amt Hohe Elbgeest und die amtsfreie Gemeinde Wentorf b. Hamburg werden aufgrund der Nähe zu Hamburg und wegen der guten Verkehrsverbindungen einen starken Bevölkerungszuwachs verzeichnen können. Die beiden Unterzentren Schwarzenbek und Büchen profitieren von ihrer guten Schienen- und Autobahnanbindung nach Hamburg und werden ebenfalls um bis zu 12% bzw. 11 % wachsen. Im Norden können lediglich die Städte Ratzeburg und Mölln eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Für die Ämter Berkenthin, Lauenburgische Seen, Breitenfelde und Schwarzenbek wird eine Stagnation der Bevölkerung prognostiziert. Der östliche, eher ländlich geprägte Teil des Kreises, sowie das Amt Sandesneben-Nusse werden, folgt man der Prognose, Bevölkerungsverluste zu verzeichnen haben.

Trotz heterogener Entwicklungstendenzen in den Teilräumen des Kreises bleibt generell festzuhalten, dass die prognostizierte demografische Entwicklung mit (sich teilweise überschneidenden) gesellschaftlichen bzw. sozialen und wirtschaftsstrukturellen Veränderungen einhergeht und alle drei Faktoren Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum dynamisch beeinflussen. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang:

- der Strukturwandel in der Landwirtschaft, in dessen Folge zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude, auch in den Innenbereichen der Dörfer, leer stehen oder untergenutzt sind. Viele der Hofstellen prägen die Ortsbilder und oftmals die Dorfkern ererblich. Ohne Nachnutzungsperspektive drohen diese Gebäude zu verfallen – mit entsprechend negativen Folgen für den Ortskern bzw. das Erscheinungsbild der gesamten Gemeinde. Alternativ zur Neubebauung der Grundstücke eignen sich, sofern Substanz und Kosten es zulassen, diese Gebäude auch für eine wohnwirtschaftliche Nachnutzung: beispielsweise für junge Erwachsene, die das mangelnde Angebot an kleinen Wohnungen im ländlichen Raum in die Städte zwingt oder Senior*innen, die vor Ort nach einer Alternative zum bisher bewohnten Einfamilienhaus mit dem (zu) großem Grundstück suchen.
- die Entwicklung/Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Die Gemeinden im Kreis weisen teilweise große Wohngebiete aus den 1950er bis 1970er Jahre auf, die mittlerweile nicht mehr den energetischen Anforderungen entsprechen und dahingehend zu sanieren wären. Das macht diese Immobilien nicht zwingend unattraktiv. Im Gegenteil ermöglichen sie im Vergleich zum Neubau einen kostengünstigeren Einstieg in Haus- und Wohnungseigentum mit der Möglichkeit, sich dem energetischen Standard nach und nach zu nähern. Die geringe bzw. sehr niedrige Leerstandsquote bestätigt diese Einschätzung. Zugleich wird deutlich, dass der Wohnungsbestand eine wichtige Funktion zur Deckung der Wohnungsnachfrage übernimmt, die mit Rückwirkungen auf die vor allem altersstrukturelle Entwicklung der Kommunen verbunden sein kann und das Ziel, eine Gemeinde in diese Richtung zu verändern, nicht ausschließlich durch Neubauten erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund werden die Ein- und Zweifamilienhausbestände der Gemeinden Büchen, Berkenthin, Nusse und Sandesneben in einer „Lupenbetrachtung“ vertiefend

analysiert und daraus Herausforderungen für ihre Entwicklung und Empfehlungen abgeleitet (siehe Kap. 7).

- **Gesellschaftliche Veränderungen.** Der Trend zur späten Familiengründung³ hält an, ebenso der Rückgang der Drei-, Vier- oder Fünfkinderfamilien. Diese Entwicklung wird u.a. auf individuelle Werte oder der Unvereinbarkeit von Beruf und Familie zurückgeführt. Darüber hinaus schreitet in allen Altersgruppen die Singularisierung voran, als Folge des Alters, aber auch oder durch die Auflösung von Lebenspartnerschaften und Scheidungen. Diese Entwicklungen generieren eine ansteigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen vor allem in niedrigeren Preissegmenten. Der Mehrgenerationenhaushalt, d. h. das Zusammenleben mit den Kindern unter einem Dach, ist für ältere Menschen dagegen eher zur Ausnahme geworden. Neue Formen des Gemeinschaftswohnens finden sich bei älteren Menschen (noch) eher selten.

Diese Herausforderungen erfordern einerseits eine verstärkte Auseinandersetzung mit dem wohnbaulichen Bestand. Andererseits sollte sich die wohnbauliche Entwicklung deutlicher als bisher auf verschiedene Nachfragegruppen ausrichten, um ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen, ausgerichtet an qualitativen Bedarfen. Ein- und Zweipersonenhaushalte sind künftig in vielen Kommunen die einzige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt, die wachsen wird (nicht zuletzt, weil die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in ländlichen Räumen weiter zurückgehen wird). Daher gilt es, auch im ländlichen Raum zukünftig, unter Berücksichtigung der ortstypischen Bauweise, vermehrt kleinere Wohneinheiten zu schaffen, um die Bedarfe, die maßgeblich aus der ansässigen Bevölkerung heraus entstehen, decken zu können. Alternativ bietet sich nur die Abwanderung in die Städte und deren Umland.

1.3. Zielsetzung

Zentrales Ziel der wohnbaulichen Entwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg ist, eine quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu ermöglichen und gleichzeitig die kommunalen Eigeninteressen und die kommunale Planungshoheit zu wahren. Die Entwicklung folgt dabei dem „Idealbild“ einer interkommunal abgestimmten (und vertraglich gesicherten) Siedlungsentwicklung, um die Bedarfe aufeinander abzustimmen und Konkurrenzen zwischen den Gemeinden zu vermeiden.

1.4. Methodisches Vorgehen

1.4.1. Ablauf

Das Gutachten wurde in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitet (siehe Abbildung 1). Grundlegend für den Prozess ist zunächst die Ermittlung des quantitativen und qualitativen Bedarfs sowie der Potenziale im Innen- und Außenbereich in den Kommunen. Die Entwicklungsabsichten der Kommunen basieren auf einer Abfrage im Rahmen eines Informationsworkshop, einer schriftlichen Befragung und anschließenden Plausibilisierung auf Workshops in den Ämtern und Kommunen.

³ Siehe zum Beispiel welt-online (2015): Wann sind Eltern zu alt für ein Kind? URL: <https://www.welt.de/gesundheit/article139805175/Wann-sind-Eltern-zu-alt-fuer-ein-Kind.html>

Anschließend erfolgt eine Gegenüberstellung der Bedarfe und Potenziale als Grundlage für die weitere Diskussion in den Ämtern und identifizierten Kooperationsräumen. Aus den Ergebnissen werden Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung in den Ämtern und Kommunen sowie für Kooperationsräume und für den Kreis abgeleitet.

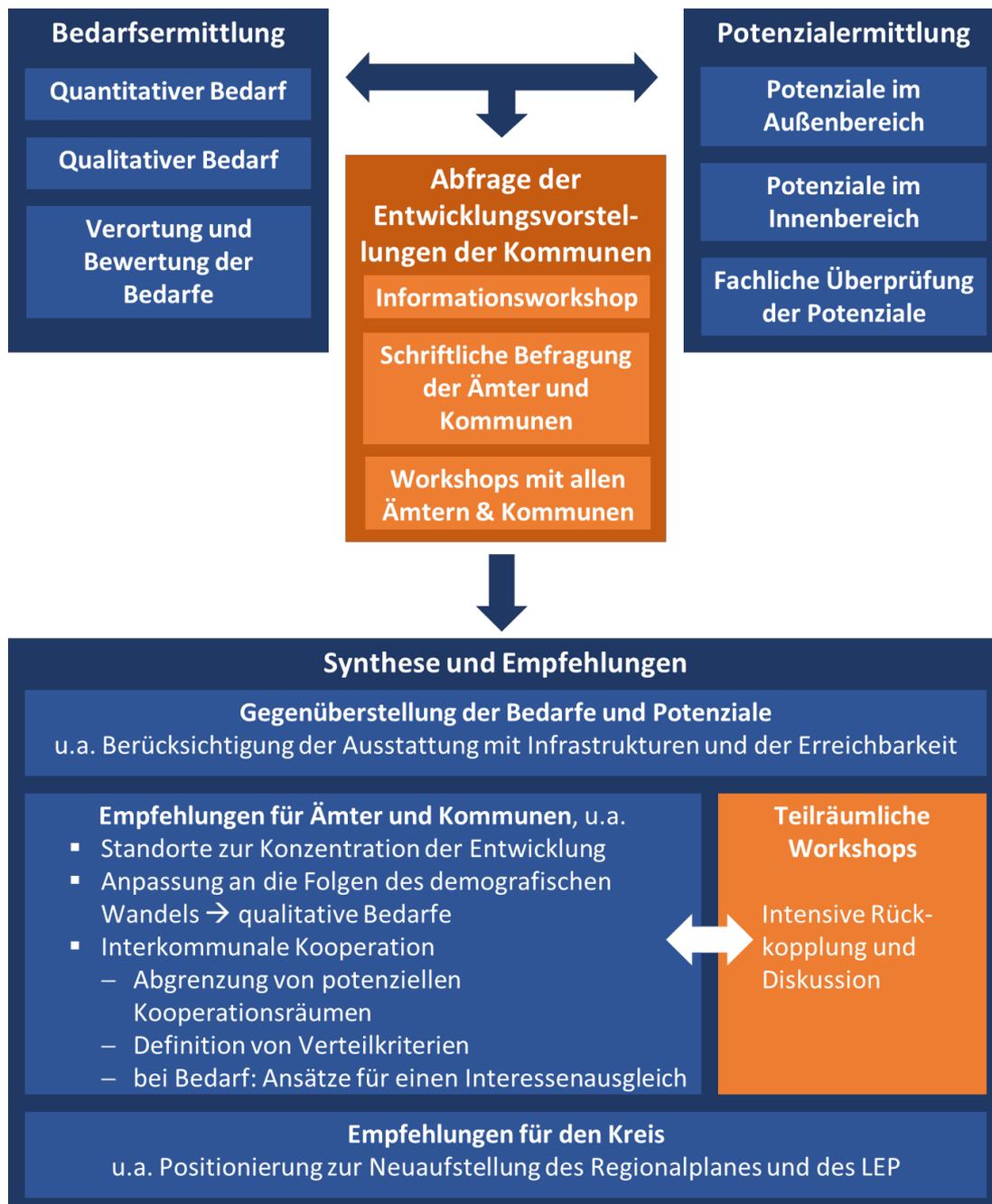


Abbildung 1: Projektablauf
Eigene Darstellung

1.4.2. Prozess

Die Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg wurden in einem dialogorientierten Prozess gemeinsam mit Akteuren des Kreises, der Ämter und Kommunen erarbeitet (siehe Abbildung 2).

Es fanden regelmäßige **Abstimmungstermine** mit der Kreisverwaltung statt. Eine Einbindung der Verwaltung auf Ämterebene und der Landesplanung folgte mittels Sitzungen der **Lenkungsgruppe**. Folgende Abstimmungstermine fanden im Laufe des Prozesses statt:

- 11.09.2018 Diskussion der Ergebnisse der Bedarfsermittlung
- 05.10.2019 Diskussion der Ergebnisse der kommunalen Entwicklungsabsichten
Gegenüberstellung der Bedarfe und Entwicklungsabsichten,
Ableitung von Teilräumen mit Abstimmungsbedarf
- 05.12.2018 Abstimmung möglicher Kooperationsräume
- 04.02.2019 Sitzung der Lenkungsgruppe
- 09.05.2019 Diskussion über räumliche Abgrenzung der Kooperationsräume und nächste Schritte
Lupenbetrachtung
- 26.06.2019 Abstimmung mit der Landesplanung
- 07.11.2019 Vorstellung der Ergebnisse der Diskussionsrunden in den Kooperationsräumen
Berichtslegung

Zu Beginn des Prozesses fand ein **Informationsworkshop für die Ämter** und amtsfreie Kommunen statt. Ziel des Workshops war es, die Chancen einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung zu erörtern und zu diskutieren. Es wurden die Ergebnisse der kleinräumigen Haushalts- und Bevölkerungsprognose vorgestellt und sich auf ein präferiertes Entwicklungsszenario geeinigt, die Grundlage für die spätere Bedarfsermittlung ist.

Parallel zur Bedarfsermittlung erfolgt die **Abfrage der kommunalen Entwicklungsabsichten** mittels eines Fragebogens, die anschließend den ermittelten Bedarfen gegenübergestellt werden.

Anschließend wurden in den amtsfreien Kommunen und Ämtern jeweils **Workshops** durchgeführt, bei denen die Ergebnisse der Bestandsaufnahme präsentiert und über die Ziele und Erfordernisse einer abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung diskutiert wurde.

Um die Kommunen über den Prozess und die möglichen Kooperationsräume zu informieren, wurde jeweils eine **Informationsveranstaltung** im Süd- und Nordkreis durchgeführt.

In den möglichen Kooperationsräumen fanden **zwei Diskussionsrunden** statt. Die erste Diskussionsrunde diente dazu, zusammen mit den Amtsverwaltungen und beteiligten Bürgermeister*innen das Interesse an einer interkommunal abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung zu eruieren und ggf. die räumliche Abgrenzung zu definieren. Die zweite Diskussionsrunde hatte zum Ziel, die Zielsetzungen und Standards einer Kooperation darzustellen und die Ausgestaltung

einer Kooperationsvereinbarung zu diskutieren. Im weiteren Vorgehen wurden die Handlungsansätze in den einzelnen Gemeindevertretungen diskutiert.

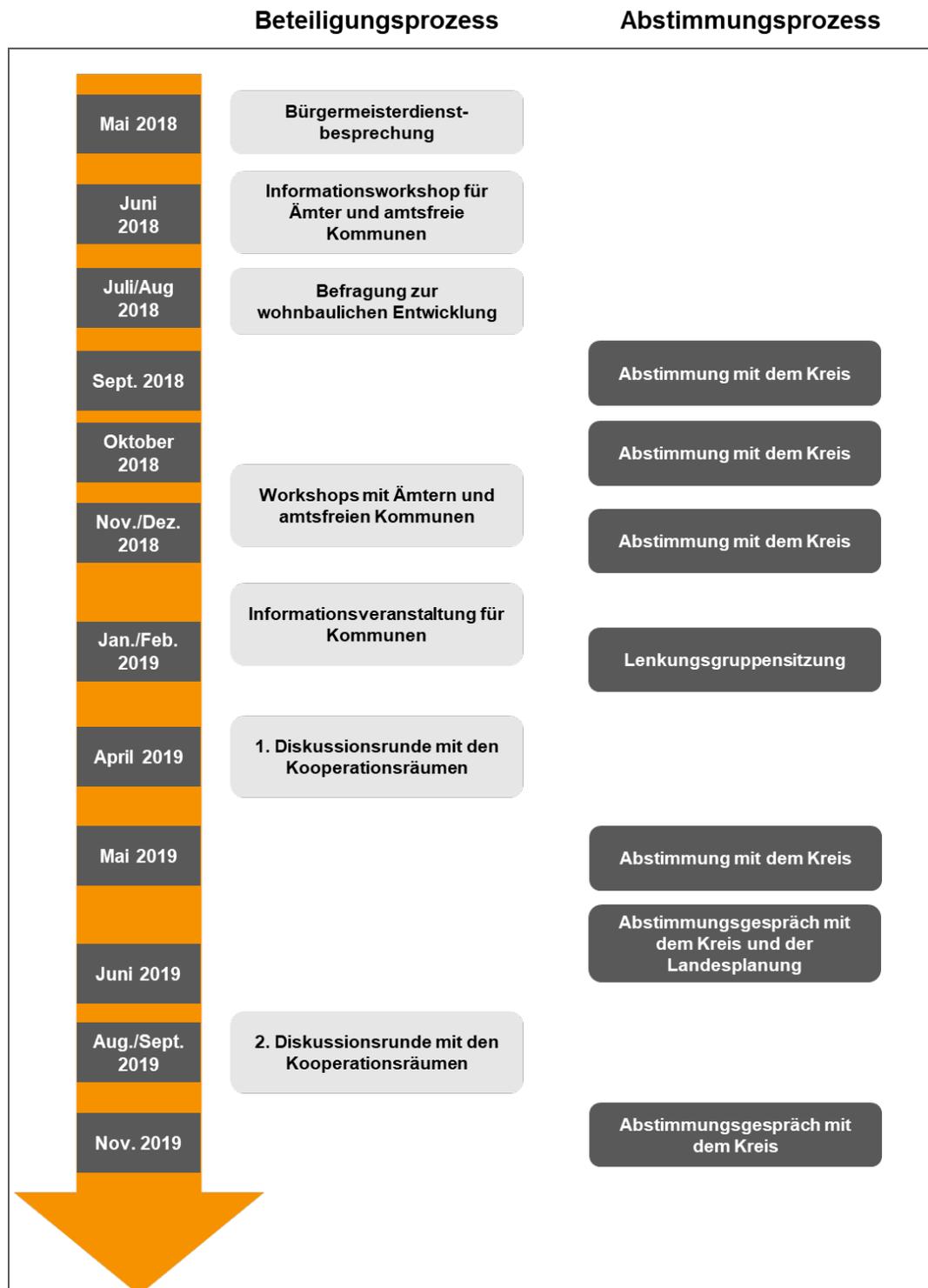


Abbildung 2: Dialogprozess
Eigene Darstellung

2. Empfehlungen

Ausrichtung der wohnbaulichen Entwicklung am qualitativen Bedarf (vgl. Kap. 4.2)

Qualitäten berücksichtigen

Bei der Flächenentwicklung sind qualitative Bedarfe verstärkt zu berücksichtigen. Angesichts heterogener Nachfragegruppen, den Veränderungen in der Nachfragegruppe der Familien und einem Anstieg der Ein- und Zweifamilienhaushalte ist es notwendig, auf die Bedarfe einzelner Gruppen verstärkt einzugehen und qualitativ angepassten Wohnraum zu schaffen.

Dies gilt ausdrücklich auch für kleinere Kommunen im ländlichen Raum. Im Hinblick auf die zu erwartende Verkleinerung der Haushalte und aus Altersgründen werden auch dort künftig vermehrt kleinere Wohnungen nachgefragt. Das betrifft vor allem Bewohner*innen, die viele Jahre in der Gemeinde gelebt haben, denen das eigene Haus und Grundstück zu groß geworden ist, aber deswegen die Gemeinde nicht verlassen wollen.

Zudem werden (u.a. aufgrund der zunehmenden Alterung) verstärkt zentrale, gut angebundene Lagen nachgefragt. Auch Angebote für Geringverdienende sollten im gesamten Kreisgebiet stärker in den Blick der Kommunen rücken.

Zielgruppe Familie

Der Bau von „familienfreundlichen“ Wohnungen und Häusern sollte insbesondere in den Gemeinden mit guter Verkehrsanbindung an Hamburg forciert werden. In den ländlicheren Kommunen sollten zwar bedarfsgerecht auch Angebote für Familien geschaffen werden, angesichts der abnehmenden Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt sollte deren Menge aber kritisch geprüft und stattdessen verstärkt andere Nachfragegruppen in den Blick genommen werden.

Stärkung der Innenentwicklung und der Bestandentwicklung (vgl. Kap. 5 und 7)

Innen- vor Außenentwicklung

Es wird empfohlen, im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung durch ein aktives Flächenmanagement verstärkt Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Neben der Nutzung von Baulücken und Brachflächen ist dabei ein Fokus auf eine Stärkung des Wohnungsbestands und eine Umnutzung großer Bestandsgebäude, z. B. brachliegende landwirtschaftliche Gebäude, zu legen.

Vor dem Hintergrund des landesplanerischen Ziels „Innen- vor Außenentwicklung“ soll sich die wohnbauliche Entwicklung auf den Innenbereich fokussieren. Es wird empfohlen in allen Kommunen des Kreises eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale durchzuführen, um einen Überblick über vorhandene Flächenpotenziale und mögliche Aktivierungshemmnisse zu erhalten. Gleichzeitig wird dringend empfohlen, in allen Kommunen Aktivierungsstrategien zu entwickeln und umzusetzen.

Die Bestandsentwicklung ist ein zentraler Baustein einer konsequenten Innenentwicklung und soll im Vordergrund stehen. Insbesondere in den ländlichen Kommunen, in denen kein großer Zuzug mehr zu erwarten ist, sollte die wohnbauliche Entwicklung vielmehr auf den Bestand fokussiert sein. Gleichzeitig wird dadurch die Stärkung der Ortskerne vorangetrieben und eine Aus-

lastung der Infrastrukturen gewährleistet. Um die Bestandsentwicklung voranzutreiben ist es notwendig, Eigentümer*innen gezielt anzusprechen, Hürden abzubauen und Beratungsangebote zu schaffen, Bestandsimmobilien aktiv zu bewerben sowie bedarfsgerechten Wohnraum für Ältere zu schaffen, um den Generationswechsel im Bestand zu befördern.

Experimentierklausel der Landesplanung

Empfohlen wird auch, hierbei in Abstimmung mit der Landesplanung auf eine Nutzung der im LEP-Entwurf 2018 eingeführten Experimentierklausel zur Erprobung „besonders innovativer Entwicklungsansätze [...] im Zusammenhang mit [...] der Siedlungsentwicklung“⁴ hinzuwirken. Dies bietet sich insbesondere im Rahmen der (potenziellen) Kooperationsräume an (siehe Kap. 9). Im Rahmen einer Experimentierklausel könnte u. a. modellhaft ein interkommunales Innenentwicklungsmanagement mit einer intensiven Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (inkl. Bestandsumbau) erprobt werden. Als Anreiz sollte dafür die Wohnbebauung im Innenbereich nicht oder nur zu einem gewissen Anteil Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen nach LEP finden.

Zuweisung von Raumordnerischen Funktionen (vgl. Kap. 8)

Gemeinde Müssen im Ordnungsraum

Es wird eine Prüfung empfohlen, die Gemeinde Müssen in den Ordnungsraum Hamburg aufzustoßen. Die Gemeinde weist einen Bahnhaltelpunkt und damit eine gute Verkehrsanbindung nach Hamburg auf. Durch eine Zuordnung zum Ordnungsraum gewinnt die Gemeinde an Flexibilität, wovon gleichzeitig der Kooperationsraum Büchen-Umland profitieren würde.

Gemeinde Nusse als ländlicher Zentralort

Es wird weiterhin empfohlen, die Gemeinde Nusse, die bisher eine Gemeinde mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion im ländlichen Raum im Nahbereich Mölln ist, zu einem ländlichen Zentralort aufzustoßen.

Förderung von interkommunalen Kooperationen (vgl. Kap. 9)

Initiierung bzw. Fortführung und Intensivierung interkommunaler Kooperationen

Empfohlen wird eine Initiierung bzw. Fortführung und Intensivierung interkommunaler Kooperationen in Teilräumen des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung. Dabei sollte die eigenverantwortliche Steuerung der Siedlungsentwicklung innerhalb der Kooperationsräume im Vordergrund stehen, verbunden mit der Erwartung, dass so

- Konkurrenzen zwischen den Gemeinden und dadurch entstehende Überangebote vermieden werden,
- eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Flächenentwicklung gewährleistet werden kann,

⁴ Vgl. Entwurf des Landesentwicklungsplans 2018, S. 12

- der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt wird und
- das Ziel, Fläche einzusparen bzw. die Versiegelung von Flächen zu minimieren, handlungsleitend ist.

In einigen dynamischen Teilbereichen des Kreises (v.a. am Hamburger Rand) kann/sollte es auch das Ziel sein, gemeinsame Strategien zur Flächenaktivierung als Antwort auf den starken Siedlungsdruck zu entwickeln.

Verbindliche Regelungen der Kooperationen

Diese Kooperationen sollten auf Entwicklungskonzepten beruhen, die

- verbindlich, d.h. vertraglich gesichert sind,
- Transparenz über die Entwicklungsabsichten der beteiligten Kommunen herstellen,
- zeitlich gestaffelte Bedarfe definieren,
- Aussagen zur qualitativen und quantitativen wohnbaulichen Entwicklung enthalten und
- Evaluierungszeitpunkte festsetzen, um Bedarfe, die wohnbauliche Entwicklung und qualitative Entwicklungsziele regelmäßig einer kritischen Bewertung zu unterziehen.

Die Kooperationsvereinbarung und die in diesem Zusammenhang definierten Bedarfe sollten an die Stelle der Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung nach LEP treten.

Ein monetärer Interessenausgleich wäre als ergänzendes Element der Kooperation denkbar, ist aber nicht zwingend erforderlich.

Ebenso wäre es möglich, das Themenspektrum der Kooperationen zu erweitern, also beispielsweise um Themen wie „gewerblichen Entwicklung“, „Daseinsvorsorge“, „verkehrliche Entwicklung /Mobilität“ oder „Einzelhandel“.

(Potenzielle) Kooperationsräume im Kreis Herzogtum Lauenburg

Kooperationen sind bereits initiiert im Stadt-Umland-Bereich Geesthacht und im Amt Berkenthin. Kooperationen in Sandesneben und Umland, Schwarzenbek und Umland sowie Büchen und Umlandgemeinden werden diskutiert. Eine Zusammenarbeit solle auch initiiert werden im Bereich Mölln – Amt Breitenfelde – Nusse, Lauenburg/Elbe – Amt Lüttau, Trittau-Linau-Kuddewörde-Kasseburg sowie Ratzeburg und Umland. Weiterer Abstimmungsbedarf besteht zwischen den an Hamburg grenzenden Gemeinden Wentorf bei Hamburg, Wohltorf, Aumühle, Börnsen und Escheburg (auch mit Hamburg) sowie zwischen der Hansestadt Lübeck und den Kommunen Groß Grönau, Groß Sarau und Krummesse.

Klimaschutz bei der Flächenentwicklung berücksichtigen

Bei der wohnbaulichen Entwicklung müssen Anforderungen des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Jede Entwicklung sollte künftig hierauf überprüft werden. Dies gilt zum einen für eine klimaschonende Versorgung mit Energie und Wärme. Zum anderen kann ein Beitrag zur CO₂-Einsparung durch eine Verkehrsentlastung geleistet werden. So können durch gezielte Innen-

entwicklung kompaktere Siedlungsstrukturen geschaffen werden und somit die Effizienz der verkehrlichen Infrastrukturen gesteigert werden. Zudem sollten vor allem zentrale und gut angebundene Flächen genutzt werden und eine Kopplung neuer wohnbaulicher Standorte mit der Gewerbeentwicklung erfolgen.

Nicht zuletzt sollten neue Baugebiete sich an klimagerechten Bauweisen und Kriterien orientieren. Eine klimagerechte Siedlungsentwicklung kann bei der Festsetzung der städtebaulichen Dichte, durch Voraussetzungen für energieeffiziente Gebäude und eine klimafreundliche Mobilität, die Stärkung der Lufthygiene und klimatische Funktionsfähigkeit von Grün- und Freiräumen sowie durch Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz berücksichtigt werden⁵.

⁵ Für weitere Informationen siehe z. B.

- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (2014): Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung – Ein Handbuch. Bezug: www.nikis-niedersachsen.de und

- Umweltbundesamt (2012): Klimaschutz in der räumlichen Planung. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung. Bezug: info@umweltbundesamt.de

3. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Für den Kreis Herzogtum Lauenburg prognostiziert die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose⁶ auf Basis der 13. Koordinierten Bevölkerungsprognose für das Land Schleswig-Holstein bis 2030 im Szenario 3b: „Zuzug in Vorzugsräume mit verstärktem Zuzug im gesamten Kreisgebiet“⁷ ein Wachstum von 4,4 % bzw. 8.500 Personen bezogen auf das Basisjahr 2014. Dabei gibt es im Kreis deutliche Unterschiede: Die Ämter nahe Hamburg und die amtsfreien Städte sowie die Gemeinde Büchen erwarten einen Zuwachs, während alle anderen Ämter (bis auf das Amt Berkenthin) von Schrumpfungstendenzen betroffen sind (siehe Abbildung 3).

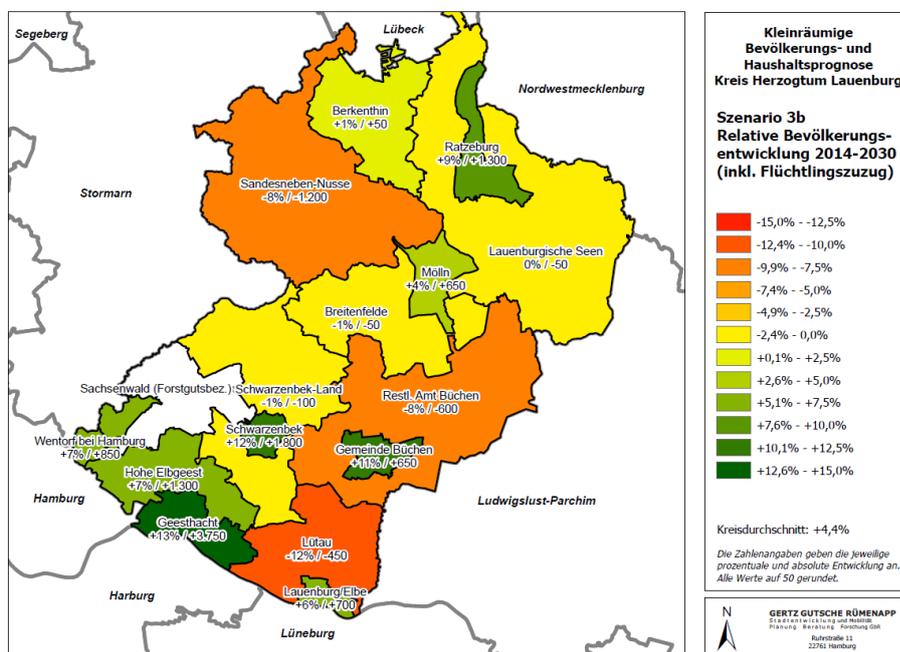


Abbildung 3: Relative Bevölkerungsentwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014 – 2030. ⁸

Bei Betrachtung der zeitlichen Entwicklung fällt auf (siehe Abbildung 6, Seite 21), dass es in den wachsenden Ämtern und amtsfreien Städten/Gemeinden v.a. bis 2020 zu einem deutlichen Bevölkerungswachstum kommt und dieses bis 2030 deutlich abflacht. Allerdings wird in keiner dieser Ämter/Kommunen bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

In den bis 2030 (nahezu) stagnierenden Ämtern Berkenthin, Lauenburgische Seen, Breitenfelde und Schwarzenbek-Land kommt es bis zum Jahr 2020 zunächst zu einer Bevölkerungszunahme von +2 %, anschließend kommt es zu Bevölkerungsverlust, sodass im Jahr 2030 annähernd die Bevölkerungszahlen des Basisjahres 2014 erreicht werden. Im Amt Berkenthin wird der Bevölkerungsrückgang entsprechend der Prognose erst ab 2025 stattfinden.

⁶ Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

⁷ In einem Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern aller Ämter sowie der amtsfreien Kommunen und dem Kreis Herzogtum Lauenburg am 26.06.2018 wurde das „Szenario 3b: Zuzug in Vorzugsräume mit verstärktem Zuzug im gesamten Kreisgebiet“ als Grundlage für die Berechnung und damit für den weiteren Prozess ausgewählt.

⁸ Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

In den deutlich schrumpfenden Ämtern wird ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang bis 2030 prognostiziert.

3.2. Entwicklung der Altersstruktur

Laut der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sind sämtliche Ämter und amtsfreie Städte/Gemeinden im Zeitraum 2014-2030 von einer negativen natürlichen Entwicklung, d.h. eine höhere Zahl an Sterbefällen relativ zu den Geburten, geprägt. Daneben ist zu beobachten, dass sich die Zusammensetzung der Altersklassen zum Teil deutlich ändert. Der Anteil der unter 20-Jährigen und der 20- bis 64-Jährigen wird laut der Prognose in fast allen amtsfreien Kommunen und Ämtern zurückgehen, während der Anteil der über 64-Jährigen in allen Ämtern steigen wird. Allerdings gibt es, trotz des kreisweiten Trends, deutliche Unterschiede zwischen den Ämtern (siehe Abbildung 4).

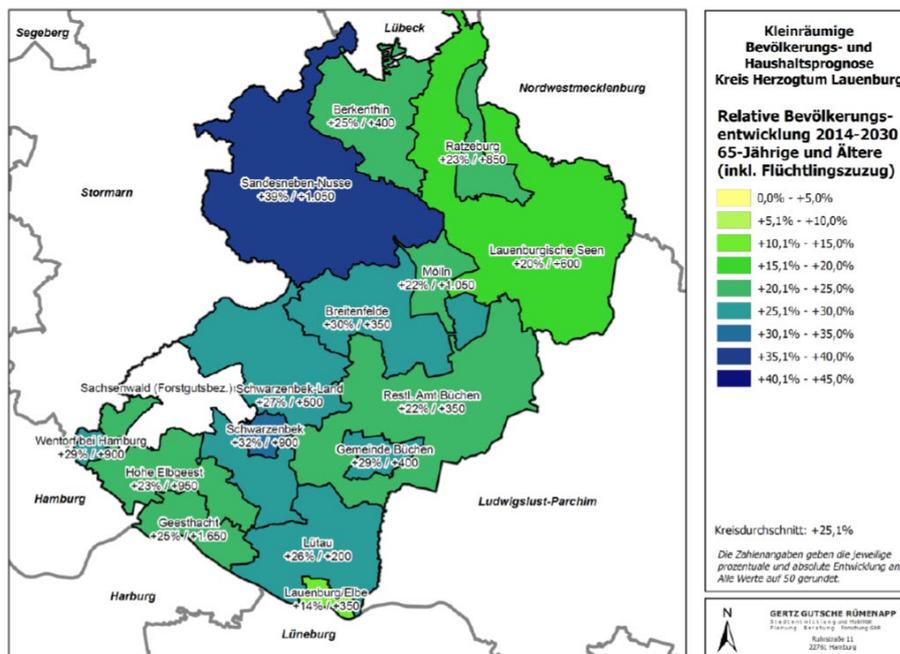


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2014-2030 der über 65-Jährigen⁹

⁹ Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

3.3. Entwicklung der Haushaltszahlen

Mit dem bis 2030 erwarteten Bevölkerungszuwachs im Kreis wird auch die Zahl der Privathaushalte zunehmen (siehe Abbildung 5). Die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose prognostiziert bis 2030 ein Wachstum der Haushalte im kreisweiten Durchschnitt von 8,1 % bzw. um 7.100 Haushalte verglichen mit dem Basisjahr 2014. Ebenso wie bei der Bevölkerungsprognose zeigt sich, dass sich die Entwicklungen räumlich unterscheiden. Tendenziell folgen sie der Bevölkerungsentwicklung, ihre Veränderung ist jedoch im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung weniger stark ausgeprägt und zeigt ein zeitverzögertes Eintreten. Während die Bevölkerungszahl in einigen Ämtern bereits schrumpft, stagnieren die Haushaltszahlen zunächst, bevor sie auch dort abnehmen.

Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Haushalte in fast allen Ämtern und amtsfreien Städte/Gemeinden zunehmen. Nur in den Ämtern Sandesneben-Nusse, Büchen und Lüttau kommt es zu einer Abnahme. Die Ämter Lauenburgische Seen, Breitenfelde und Schwarzenbek-Land weisen trotz negativ prognostizierter Bevölkerungszahlen bis 2030 leicht wachsende Haushaltszahlen auf.

Während die wachsenden Ämter und amtsfreien Städte/Gemeinden bis 2030 noch nicht den Höhepunkt der Haushaltsentwicklung erreicht haben werden, zeigt sich in den nahezu stagnierenden Ämtern und amtsfreien Städten/Gemeinden, dass der Höhepunkt der Haushaltszahle dort zwischen 2020 und 2025 erreicht werden wird und es danach zu einer Abnahme kommen wird (siehe Abbildung 6).

In den schrumpfenden Ämtern Sandesneben-Nusse und restl. Amt Büchen nehmen die Haushaltszahlen ab 2020 ab, während Lüttau bereits heute von einer abnehmenden Haushaltsentwicklung betroffen ist.

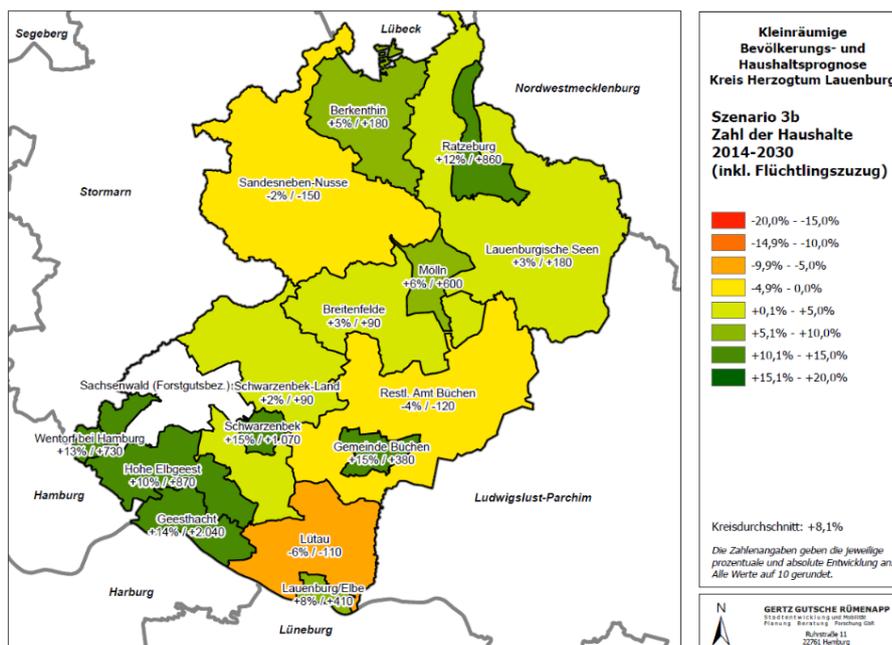


Abbildung 5: Haushaltentwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014-2030¹⁰

¹⁰ Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

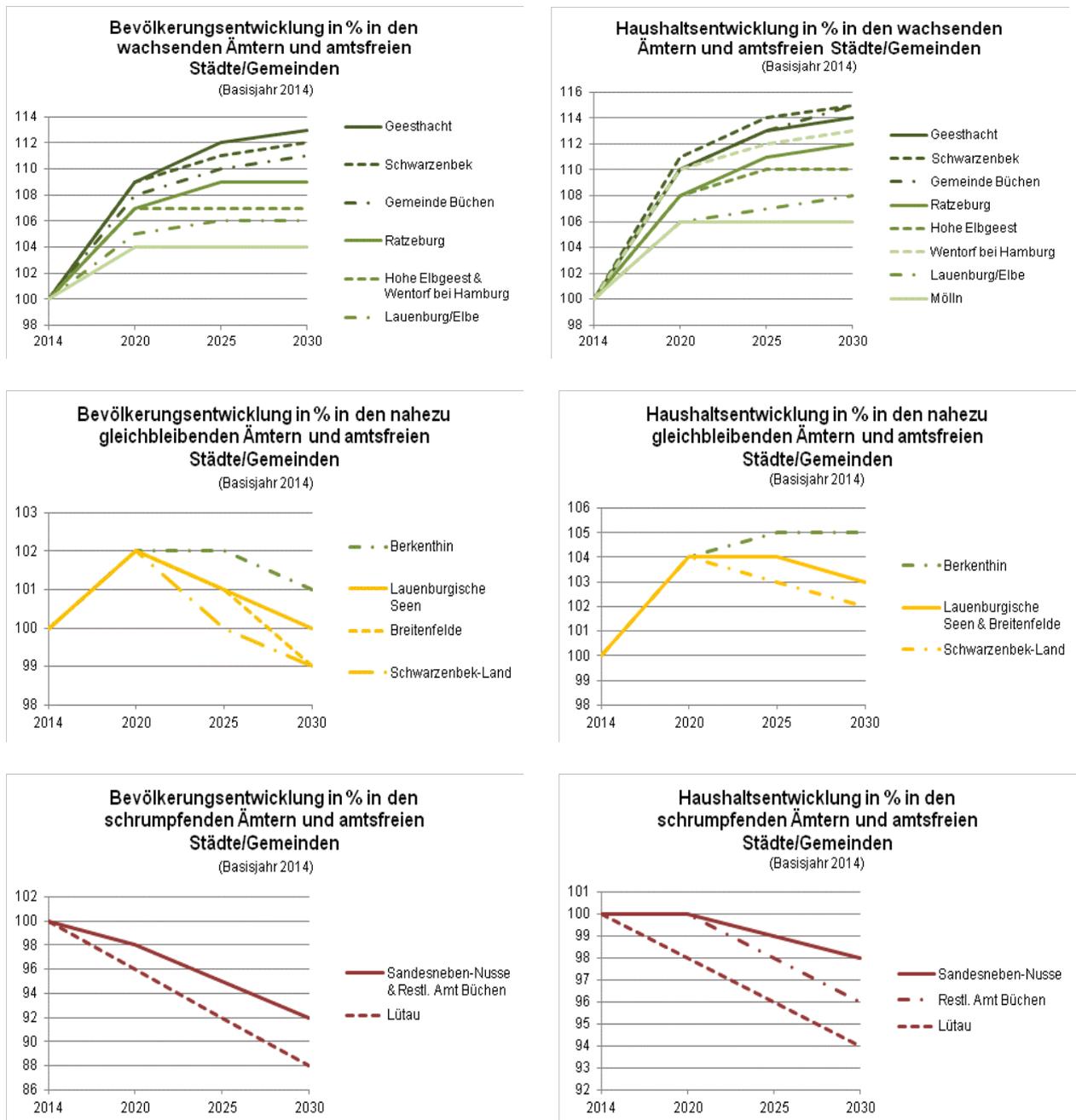


Abbildung 6: Zeitlicher Verlauf der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den Ämtern und amtsfreien Kommunen bis 2030
eigene Darstellung

4. Wohnungsbedarf

Die Ausrichtung einer zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung am quantitativen und qualitativen Bedarf setzt eine transparente, nachvollziehbare Abschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfs für den Kreis voraus. Bezugszeitraum für die Berechnung ist das Jahr 2030. Der Bedarf wird im Kreis differenziert nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden errechnet. Für die Ämter kann der Bedarf zwar gemeindescharf berechnet werden, allerdings sind Berechnungen einzelner kommunaler Wohnungsbedarfe gerade für kleine kommunale Einheiten methodisch problematisch zu bewerten und dienen daher nur als nachrichtliche Hilfsgröße.

4.1. Ermittlung des quantitativen Bedarfs

Der quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der Summe aus dem Ersatzbedarf, dem Bedarf für den Aufbau einer Mobilitätsreserve und dem demografischen Zusatzbedarf:

1. Ersatzbedarf (nach LEP¹¹)

- 0,3 % p.a. für den aktuellen Mehrfamilienhausbestand (MFH) und Nichtwohngebäude (NWG) sowie
- 0,1 % p.a. für den Einfamilienhausbestand (EFH) und Zweifamilienhausbestand (ZFH).

2. Mobilitätsreserve

Der Aufbau einer Mobilitätsreserve geht davon aus, dass 1 % des Wohnungsbestandes (nach LEP) nicht genutzt wird, beispielweise aufgrund von Umzügen oder Renovierungen. Eine Mobilitätsreserve ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich.

3. Demografischer (Zusatz-)Bedarf

Der demografische (Zusatz-)Bedarf ergibt sich aus der Zu- oder Abnahme der Bevölkerung. Zur Berechnung wird die vorliegende 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose¹² genutzt. In dieser Prognose werden sechs Szenarien für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung beschrieben.

In einem Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern aller Ämter sowie der amtsfreien Kommunen und dem Kreis Herzogtum Lauenburg am 26.06.2018 wurde das „Szenario 3b: Zuzug in Vorzugsräume mit verstärktem Zuzug im gesamten Kreisgebiet“ als Grundlage für die Berechnung und damit für den weiteren Prozess ausgewählt.

Aus der Prognose lässt sich unter der Annahme, dass jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt, der demografische Wohnraumbedarf im Entwicklungszeitraum gemeindescharf berechnen. Zu berücksichtigen ist, dass insbesondere bei kleinen kommunalen Einheiten gemeindescharfe Aussagen methodisch vorsichtig zu betrachten sind.

Da sich die Prognose auf den Zeitraum zwischen 2014 und 2030 bezieht, werden die zwischen den Jahren 2015 und 2017 fertiggestellten Wohneinheiten abgezogen, um den Neubaubedarf von 2018 bis 2030 zu erhalten.

¹¹ LEP 2010, S. 45

¹² Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

Tabelle 1: Wohnungsneubaubedarf im Kreis Herzogtum Lauenburg 2018 bis 2030

Ämter und amtsfreie Kommunen	Wohnungsneubaubedarf 2018 – 2030
Amt Berkenthin	174
Amt Breitenfelde	128
Gemeinde Büchen	309
restl. Amt Büchen	79
Stadt Geesthacht	2.423
Amt Hohe Elbgeest	735
Stadt Lauenburg/Elbe	589
Amt Lauenburgische Seen	291
Amt Lüttau	2
Stadt Mölln	832
Stadt Ratzeburg	941
Amt Sandesneben-Nusse	204
Stadt Schwarzenbek	1.023
Amt Schwarzenbek-Land	210
Wentorf bei Hamburg	513
Kreis Herzogtum Lauenburg	8.453

4.2. Ermittlung des qualitativen Wohnraumbedarfs

Zur Differenzierung des ermittelten quantitativen wohnbaulichen Entwicklungsbedarfs hinsichtlich qualitativer Bedarfe werden Gruppen der Wohnungsnachfrage im Kreis Herzogtum Lauenburg definiert und deren Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt analysiert. Hierfür werden anhand einer Literaturanalyse aktuelle Trends der Nachfrage und der Wohnwünsche unterschiedlicher Nachfragegruppen ausgewertet.

4.2.1. Trends für den qualitativen Wohnraumbedarf

Alterung der Bevölkerung

Im kommenden Jahrzehnt werden die geburtenstarken Jahrgänge zunehmend das Rentenalter erreichen. Gleichzeitig nimmt der Anteil der jüngeren Menschen und Familien ab. Derzeit kommen im Kreis Herzogtum Lauenburg auf 100 Einwohner*innen im erwerbsfähigen Alter 38 Einwohner*innen im Rentenalter. 2030 werden es 49 Einwohner*innen im Rentenalter sein, welche auf 100 Einwohner*innen im Erwerbsalter kommen (siehe Abbildung 7). Laut der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sind sämtliche Ämter und amtsfreien Städte/Gemeinden im Zeitraum 2014-2030 von einer negativen natürlichen Entwicklung, d.h. einer höheren Zahl an Sterbefällen relativ zu den Geburten, geprägt (siehe Abbildung 8). Der Anteil der unter 20-Jährigen und der 20- bis 64-Jährigen wird laut der Prognose in fast allen amtsfreien Kommunen und Ämtern zurückgehen (siehe Abbildung 9), während der Anteil der über 64-Jährigen in jedem Amt steigen wird (siehe Abbildung 4, Seite 19). Allerdings gibt es, trotz des kreisweiten Trends, deutliche räumliche Unterschiede zwischen den Ämtern. So weist Geesthacht einen deutlichen

Zuwachs in der Gruppe der unter 20-Jährigen aufgrund von (flüchtlingsbedingter) Zuwanderung auf. Ansonsten sind die räumlichen Unterschiede auch stark durch die heutige Altersstruktur geprägt. Dementsprechend werden für die meisten Ämter bzw. Gemeinden, die bereits einen überdurchschnittlichen Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen aufweisen, geringere Zuwächse ermittelt (Lauenburg, Lauenburgische Seen, Ratzeburg, Mölln), während ein prozentuell überdurchschnittlicher Zuwachs vor allem in Ämtern mit derzeit noch unterdurchschnittlichem Anteil der über 64-Jährigen erwartet werden (Sandesneben-Nusse, Breitenfelde, Schwarzenbek-Land, Schwarzenbek).

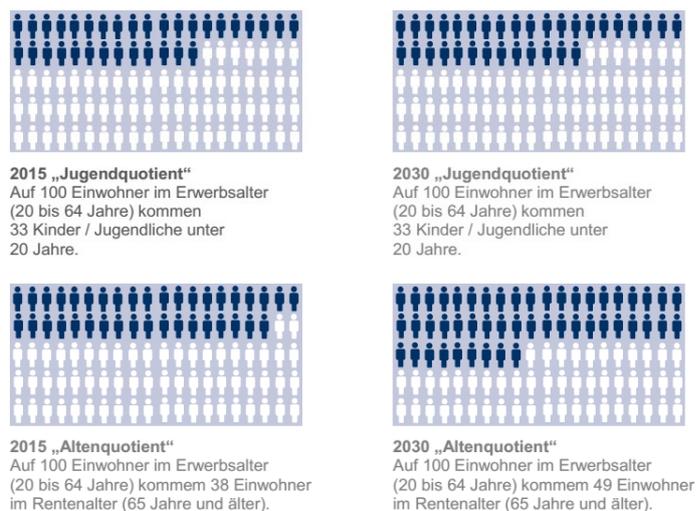
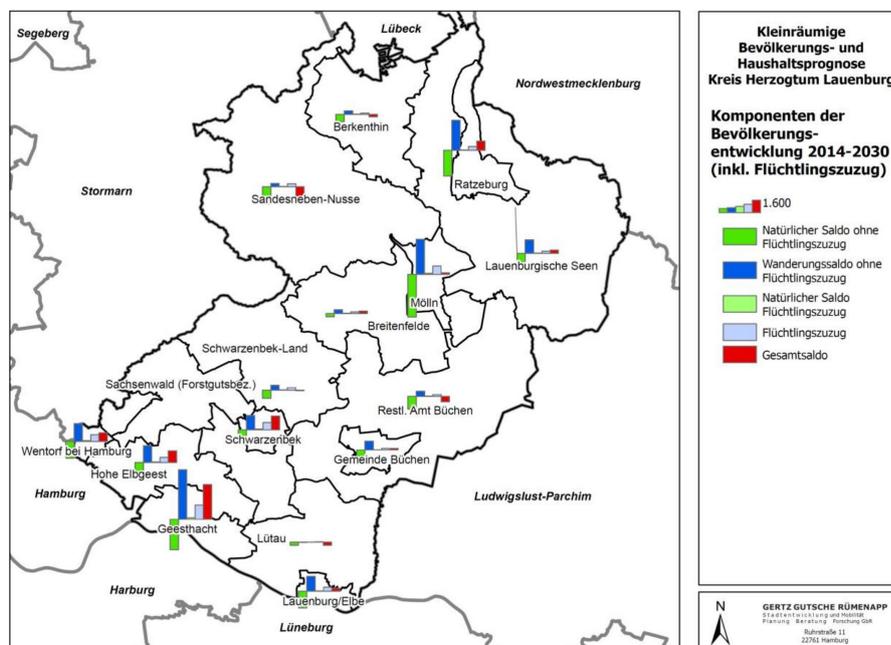


Abbildung 7: Basistrends des demografischen Wandels im Kreis Herzogtum Lauenburg¹³



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2016

Abbildung 8: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014-2030¹⁴

¹³ Quelle: IB.SH: Wohnungsmarktprofil 2016 Kreis Herzogtum Lauenburg, S. 4

¹⁴ Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 35

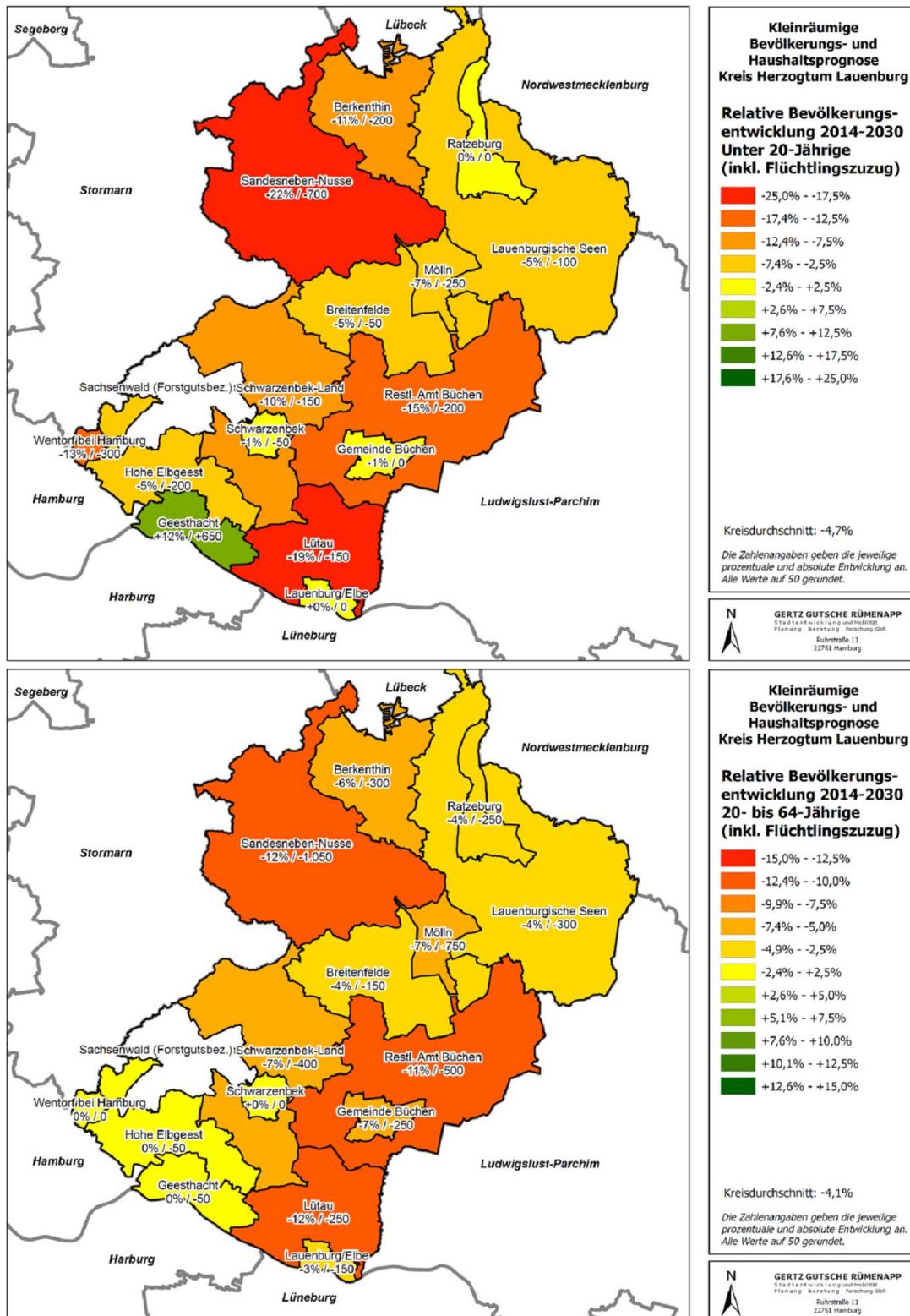


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen im Kreis Herzogtum Lauenburg 2014-2030¹⁵

¹⁵ Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 36

Der demografische Wandel beeinflusst dabei die Wohnungsnachfrage in zweifacher Hinsicht: Einerseits ändert sich die Einkommenssituation (siehe dazu auch Kapitel 4.2.2) und andererseits ändert sich mit ihm auch die Zahl und Größe der Haushalte sowie die Ansprüche an die Wohnungen („seniorengerechtes Wohnen“, siehe Kapitel 4.2.2). Die Zahl der Rentenempfänger wird besonders stark im Hamburger Umland wachsen. Der Zuzug junger Menschen und Familien dort verhindert aber einen stärkeren Rückgang des Anteils der Personen im erwerbsfähigen Alter.¹⁶

Empfehlung

Im gesamten Kreis Herzogtum Lauenburg ist ein größerer Fokus als bisher auf den Bau von seniorengerechten Wohnungen zu legen.

Verkleinerung der Haushaltsgrößen

Der demografische Wandel hat eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zur Folge. Dies zeigt sich auch in einem schnelleren Anwachsen der Zahl der Haushalte als der Einwohnerzahl (vgl. Abbildung 10). Dieser Trend lässt sich im Wesentlichen auf die Alterung der Bevölkerung und eine vermehrte Kinderlosigkeit zurückführen. Dabei ist der Anteil von Mehrpersonenhaushalten (drei Personen und mehr) zugunsten des Anteils von Ein- und Zweipersonenhaushalten zurückgegangen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der neu gebildeten Haushalte lag zwischen 2011 und 2015 bei 1,5 Personen, während die durchschnittliche Gesamtgröße aller Haushalte bei 2,02 Personen je Haushalt liegt und damit höher ist als die der neu gegründeten.¹⁷

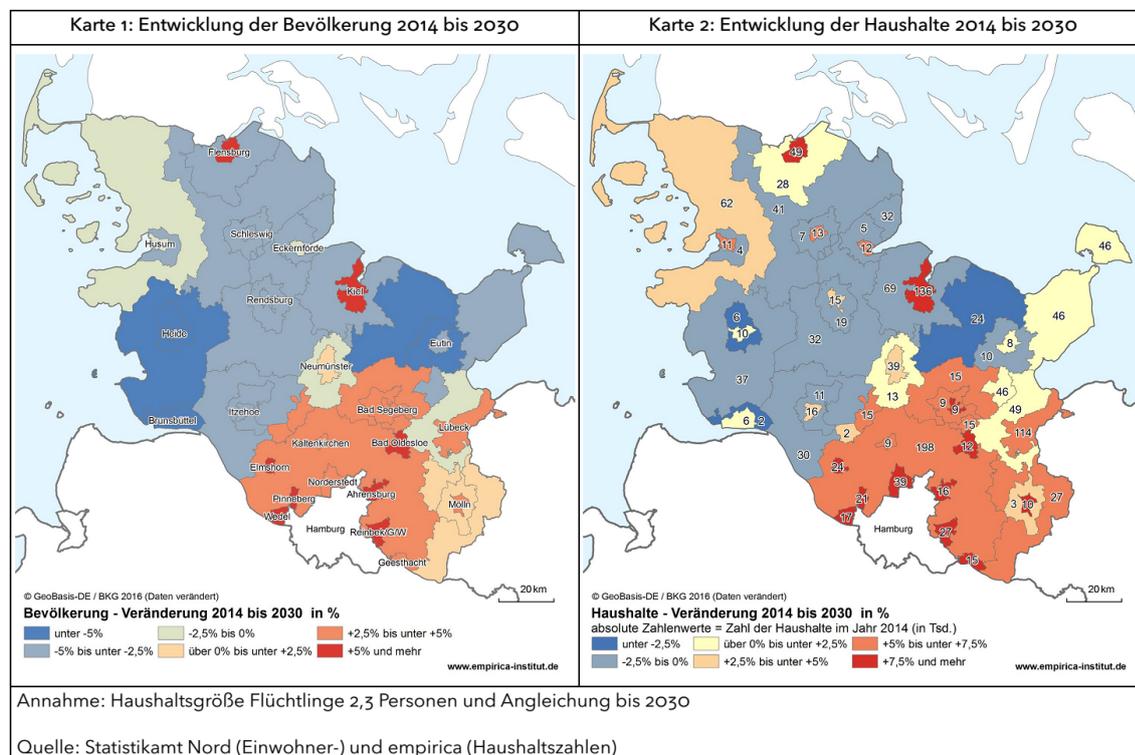


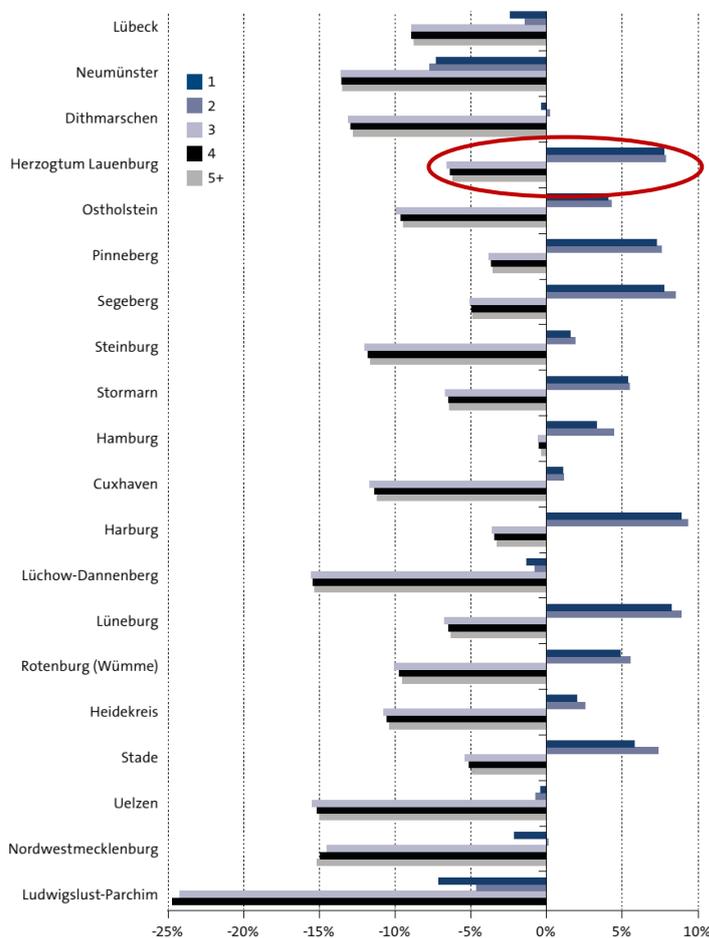
Abbildung 10: Entwicklung der Bevölkerung in Schleswig-Holstein 2014-2030¹⁸

¹⁶ Vgl. Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 6

¹⁷ Vgl. empirica 2011: Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt, S. 3

¹⁸ Quelle: empirica 2016: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030, S. 4

Die Studie des HWWI prognostiziert eine Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten um je ca. 7,5 % zwischen 2015 und 2030, die mit dem demografischen Wandel zusammenhängt und dadurch entsteht, dass sich die Familienhaushalte der geburtenstarken Jahrgänge sukzessive in mehrere kleinere Haushalte aufteilen (siehe Abbildung 11). Die Erkenntnis der Studie ist, dass es künftig einen gesteigerten Bedarf an relativ kleinen Wohneinheiten geben wird. Hinzu kommt ein zunehmendes Ungleichgewicht zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße hin zu einer größeren Wohnung im Vergleich zur Haushaltsgröße. Dies hat vor allem zwei Gründe: Einerseits das fehlende Angebot kleinerer, qualitativ gleichwertiger Wohneinheiten im Wohnungsmarkt und andererseits, dass kleiner werdende Haushalte trotz hoher Kosten oftmals die vorhandene, große Wohnung aufgrund von Informationsmängeln und hohen individuellen Transaktionskosten weiter bewohnen.¹⁹



Quelle: Berechnungen des HWWI.

Abbildung 11: Entwicklung der Haushaltsstruktur/Haushaltsgrößen, 2015-2030²⁰

Die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bestätigen diesen Trend. Während die Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushal-

¹⁹ Vgl. Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 32

²⁰ Quelle: Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 22

ten durchgehend bis 2030 steigt und die der Vier-, Fünf- und Mehrpersonenhaushalte sinkt, stagniert die Zahl der Dreipersonenhaushalte zunächst, bevor sie ebenfalls ab 2020 zu sinken beginnt (vgl. Abbildung 12). Dabei wird die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Vergleich zu 2014 vor allem in den wachsenden, Hamburg nahen Ämtern und Gemeinden (Wentorf bei Hamburg, Schwarzenbek und Hohe Elbgeest) aufgrund von Zuwanderung und demografischer Alterung überdurchschnittlich stark zunehmen. Hohe absolute Zuwächse der Ein- und Zweipersonenhaushalte sind neben den genannten Bereichen vor allem auch in Geesthacht und Ratzeburg zu erwarten. Unterdurchschnittlich sind die Zuwächse in Mölln und Lauenburg, wo der Anteil an kleineren Haushalten bereits 2014 vergleichsweise hoch ist (siehe Abbildung 13). Bei den Haushalten mit drei und mehr Personen ist der Rückgang am stärksten in den schrumpfenden Ämtern Sandesneben-Nusse und Lüttau. Aber auch die Ämter Büchen (ohne Gemeinde Buchen), Berkenthin, Schwarzenbek-Land sowie die Gemeinden Mölln und Wentorf bei Hamburg weisen überdurchschnittlich starke Rückgänge auf. Einzig in Geesthacht gibt es Zuwächse. In Schwarzenbek, Hohe Elbgeest, Lauenburg und Ratzeburg ist der Rückgang der Zahl der größeren Haushalte aufgrund von Zuwanderung von Familien und der heute bereits geringeren Zahl an größeren Haushalten wegen einer älteren Bevölkerungsstruktur (Lauenburg, Ratzeburg) moderat (siehe Abbildung 14).²¹

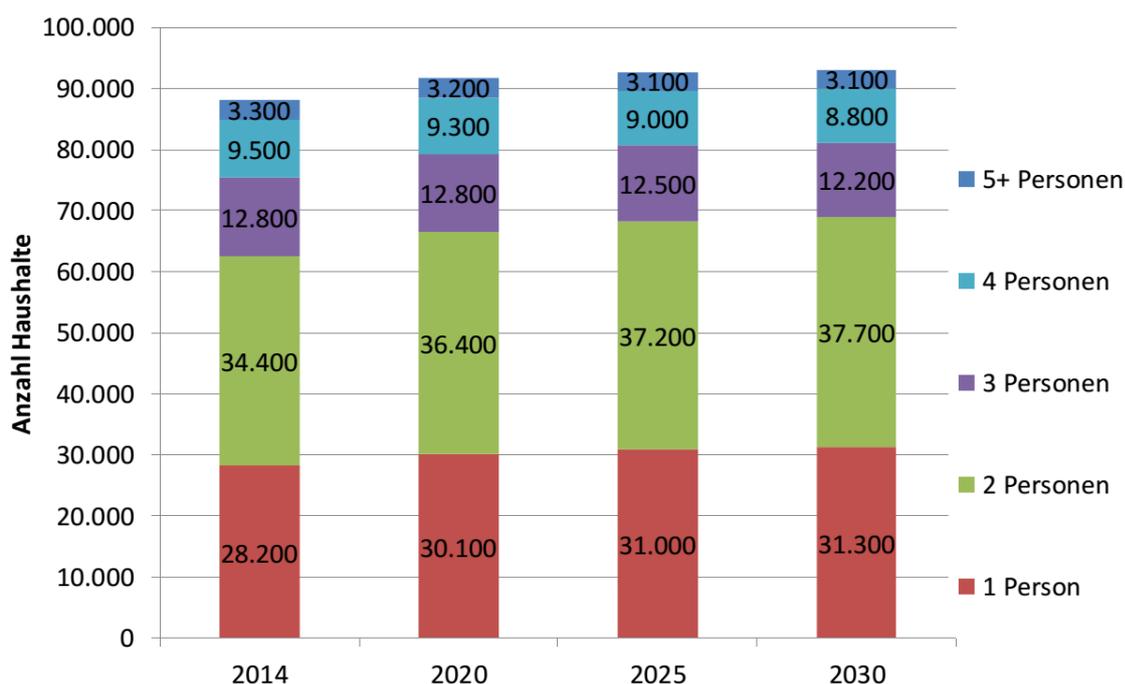


Abbildung 12: Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgrößen 2014-2030 im Kreis Herzogtum Lauenburg²²

²¹ Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 26-28

²² Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 39

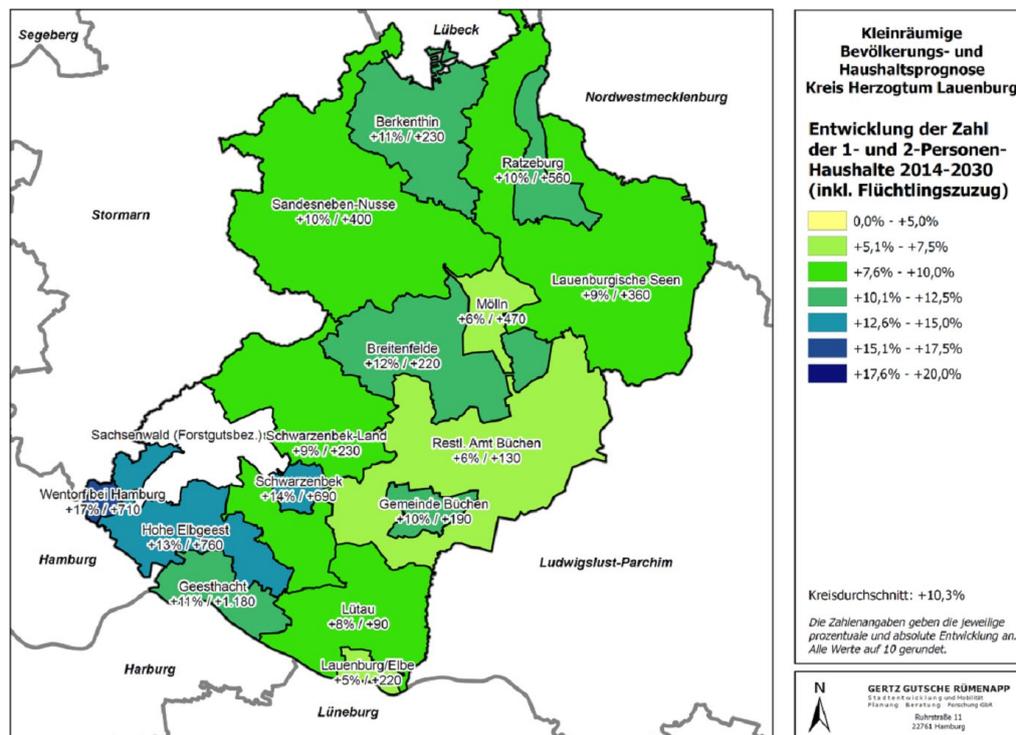


Abbildung 13: Entwicklung der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in den Städten und Ämtern 2014-2030²³

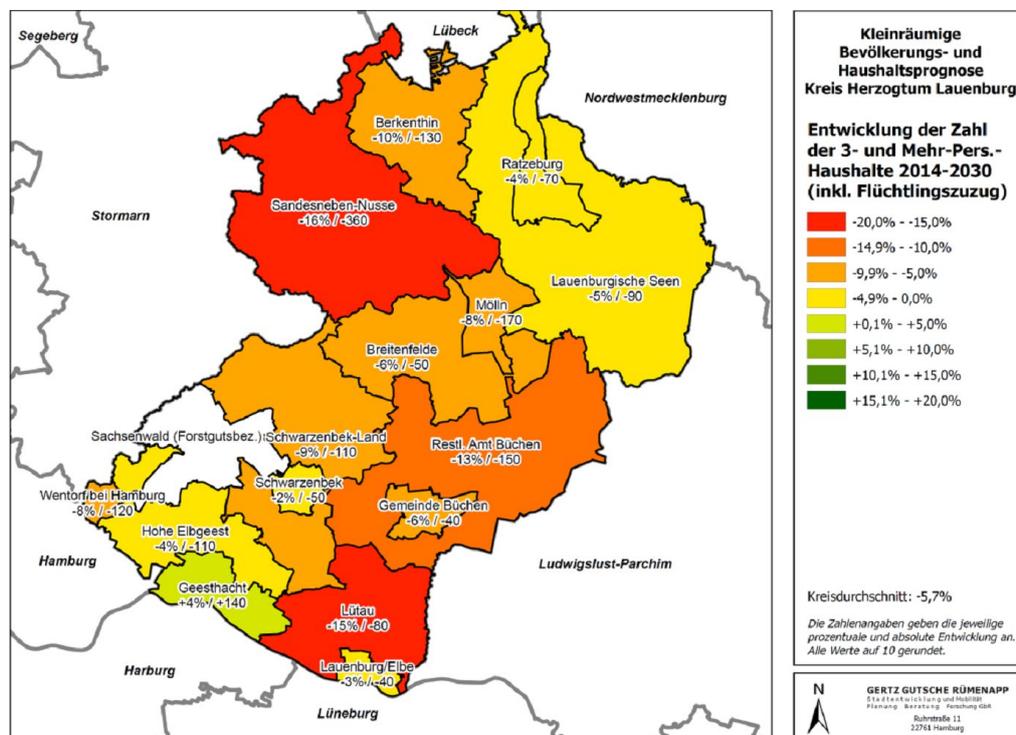


Abbildung 14: Entwicklung der Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte in den Städten und Ämtern 2014-2030²⁴

²³ Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 44

²⁴ Quelle: Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 45

Empfehlung

Im gesamten Kreis Herzogtum Lauenburg ist ein größerer Fokus als bisher auf den Bau von kleineren Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu legen. Dies gilt ganz besonders für die Hamburg-nahen Kommunen (Wentorf, Schwarzenbek und Hohe Elbgeest). Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der Mehrpersonenhaushalte (3 und mehr Personen) bis 2030 im gesamten Kreis außer in Geesthacht zurückgehen wird.

Steigende Qualitätsansprüche an Wohnraum

Neben dem demografischen Wandel haben auch die steigenden Qualitätsansprüche der Bevölkerung Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. So stellt die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein generell steigende Qualitätsansprüche bei den Nachfragern fest. Dies gilt für alle Teile des Landes, insbesondere aber für den ländlichen Raum.²⁵

Zudem wird immer mehr Wert darauf gelegt, dass die Wohnung den Anforderungen der aktuellen Lebensphase (speziell bei Familien und Senior*innen) hinsichtlich Größe, Lage, Zuschnitt und Preis entspricht. Entspricht der Wohnungsbestand nicht den Anforderungen, entstehen Neubauten, während Bestandsbauten insbesondere in den Gebieten, welche von Abwanderung bzw. Bevölkerungsverlusten geprägt sind, oftmals Leerstände bilden.

Diese Entwicklung stellt die Kommunen vor komplexe städtebauliche und ortsplanerische Herausforderungen. Daher sollte der Sanierung und Reaktivierung von Leerständen gegenüber dem Neubau eine höhere Priorität eingeräumt werden.²⁶

Empfehlung

Der Wohnungsbau sollte die nachgefragten Qualitäten bedienen. Zudem ist der Wohnungsbestand in den Blick zu nehmen und bei Bedarf qualitativ anzupassen.

Steigende Wohnkosten

Knappheitsbedingt sind die Mieten und Kaufpreise in den letzten Jahren in allen Preissegmenten gestiegen. Die Knappheit hat mehrere Gründe und lässt sich u.a. zurückführen auf die Baulandhortung von Eigentümern, auf den demografischen Wandel und auf Wanderungsbewegungen. In Folge weichen Gutverdienende bei der Wohnungssuche vom oberen in das mittlere Segment, Normalverdienende vom mittleren in das untere Segment aus.²⁷

Insbesondere in den großen Städten wie Hamburg sind die Wohnkosten in den letzten Jahren stark gestiegen, sodass Wohnraum dort für Teile der Bevölkerung kaum noch bzw. nur eingeschränkt bezahlbar ist. Besonders bei Familiengründungen bzw. -erweiterungen, welche in der Regel mit einem wachsenden Wohnflächenbedarf einhergehen, ist dies problematisch. In der Folge weichen junge Familien oft in periphere Randlagen mit geringeren Wohnkosten aus. Laut der Studie von empirica hat das Herzogtum Lauenburg noch einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt.²⁸ Dies kann sich jedoch aufgrund der oben genannten Entwicklungen schnell ändern und

²⁵ Vgl. empirica 2017: Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein

²⁶ Vgl. ebd., S. 13

²⁷ Vgl. ebd., S. 22

²⁸ Vgl. empirica 2011: Langfristige Trend für den deutschen Wohnungsmarkt, S. 15

die Lage in Zukunft angespannter werden, so wie es bereits in anderen Kreisen des Hamburger Umlands sowie in Lübeck der Fall ist (siehe Abbildung 15).

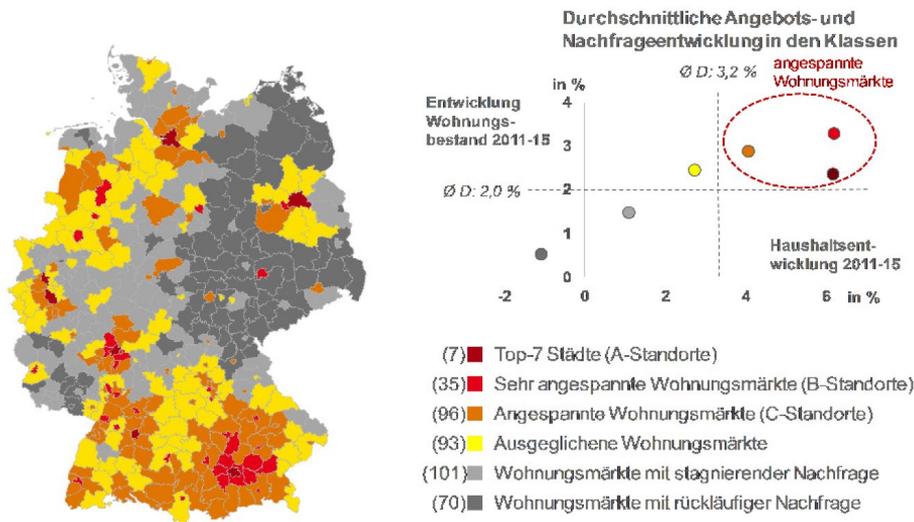


Abbildung 15: Typisierung der regionalen Wohnungsmärkte Deutschlands entsprechend Angebots- und Nachfrage-Relation²⁹

Abbildung 16 zeigt die prognostizierten jährlichen realen (inflationsbereinigten) Preissteigerungen für den Zeitraum 2015 bis 2030. Zu beachten ist, dass die dargestellten Preisentwicklungen die durchschnittlichen Wachstumsraten für den gesamten Kreis wiedergeben. Innerhalb der Kreise, d.h. in städtischen und ländlichen Räumen bis hin zu Mikrolagen, wie auch für einzelne Segmente der regionalen Wohnungsmärkte, können sich jedoch sehr unterschiedliche Nachfrage- und Angebotsentwicklungen ergeben, die sich in unterschiedlichen Preisentwicklungen niederschlagen können. Je nach demografischer Ausgangslage und Struktur des Wohnungsmarktes innerhalb der Kreise können hieraus unterschiedliche Chancen und Herausforderungen entstehen. Es kann aber grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Wohnkosten in den Ämtern mit weiterem Bevölkerungswachstum und deutlich zunehmenden Haushaltszahlen (insbesondere Hamburger Rand und Geesthacht, aber auch Schwarzenbek, Büchen und Ratzeburg) wie in Abbildung 22 ersichtlich, weiter steigen werden, während in den Ämtern und Kommunen mit Bevölkerungsverlusten und abnehmenden Haushaltszahlen (Ämter Büchen, Lütow, Sandesneben-Nusse) die Grundstücks- und Wohnungspreise tendenziell sinken werden.

²⁹ Quelle: empirica 2011: Langfristige Trend für den deutschen Wohnungsmarkt, S. 15

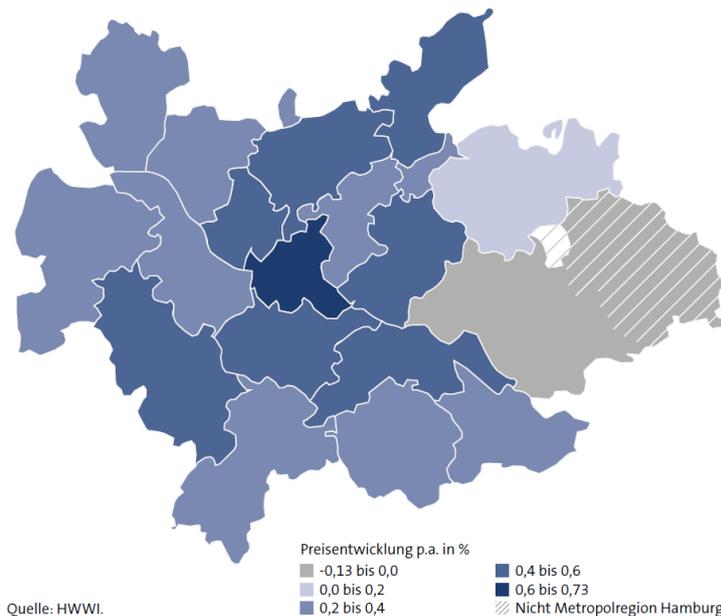


Abbildung 16: Durchschnittliche reale Preisentwicklung p.a. für Wohnraum, 2015-2030 (Modellrechnung)³⁰

Bevölkerungswachstum und Zuwanderung

Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg wird durch positive Wanderungsgewinne um ca. 30 % überkompensiert. Allerdings schwächt sich dieser Ausgleich aufgrund kontinuierlich steigender Sterbeüberschüsse deutlich ab, sodass ungefähr ab dem Jahr 2025 kein vollständiger Ausgleich mehr möglich sein wird und es zu einer negativen Gesamtentwicklung kommt. In Abbildung 6 (Seite 21) ist die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ämtern ersichtlich. Es kann aber auch innerhalb der Ämter zu deutlich unterschiedlichen Entwicklungen kommen, jedoch ist der Bevölkerungszuwachs auf Gemeindeebene schwierig zu prognostizieren, da bei kleinen Gemeinden die Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsentwicklung sehr instabil sind.³¹

In der dargestellten Prognose sind Wanderungsgewinne durch den Zuzug von Flüchtlingen enthalten. Ohne diese würden weitere Städte und Ämter deutliche Bevölkerungsrückgänge aufweisen. Zuwanderung hat demnach einen großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und somit auch auf den Bedarf an Wohnbauflächen, allerdings ist die Entwicklung dieser Bevölkerungsgruppe schwierig zu prognostizieren.

Ausdünnung ländlicher Gebiete

An Abbildung 10 ist erkennbar, dass es vor allem in ländlicheren Gebieten zu einer Bevölkerungsabnahme kommt. Diesen Trend konnten auch die Autoren der Studie des HWWI feststellen.³² Angesichts der hierdurch steigenden Pro-Kopf-Kosten für die Bereitstellung technischer und sozialer Infrastruktur wird ein Erhalt dieser Angebote wirtschaftlich immer schwieriger aufrecht zu erhalten sein. Auch die privatwirtschaftliche Nahversorgung wird in vielen kleineren Or-

³⁰ Quelle: Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 26

³¹ Vgl. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 26-28

³² Vgl. Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 29

ten nicht mehr gewährleistet sein. Gerade aber qualitative Verluste bei Infrastruktur, Nahversorgung, sozialen Kontakten und Angeboten senken erheblich die Lebensqualität.³³ Verschärft wird dieses Problem auch dadurch, dass vor allem ältere Bewohner*innen in den dünner besiedelten Gebieten zurückbleiben werden, die mit zunehmendem Alter stärker auf lokale Angebote angewiesen sind.

4.2.2. Trends nach Nachfragegruppen

Nachfragegruppe Familien

Definition

Mit der Nachfragegruppe „Familie“ ist vor allem die Kern- bzw. Kleinfamilie gemeint. Dies bedeutet, dass es sich hierbei um zwei Personen (Eltern) mit einem oder mehreren Kindern handelt. Unter die Zielgruppe fallen jedoch auch Mehrgenerationenhaushalte mit Kindern, sowie alleinerziehende Elternteile, die mit ihrem Kind bzw. ihren Kindern in einem Haushalt leben.

Entwicklung der Nachfragegruppe im Kreis

Aufgrund von Geburtenrückgängen kann die Zielgruppe Familie, trotz Zuwanderung, generell als schrumpfend eingestuft werden. Der Trend geht klar in Richtung kleinerer Haushaltsgrößen und hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten. Wie auch in Kap. 4.2.1 erörtert und anhand von Abbildung 14 ersichtlich, sind die Gemeinden im Umland von Hamburg mit gutem Zugang zur Verkehrsinfrastruktur von diesem Trend etwas ausgenommen, da sich Familien, die einen höheren Platzbedarf haben als andere Zielgruppen, die Grundstückspreise und Mieten in Hamburg oft nicht mehr leisten können.³⁴ Unter der Annahme, dass sich unter den Drei- und Mehrpersonenhaushalten größtenteils Familien befinden, wird es laut der kleinräumigen Bevölkerungsprognose nur in Geesthacht einen Anstieg (von 4%) in der Zahl dieser Nachfragegruppe geben. Nur einen geringen Rückgang an Familien verzeichnen laut der Prognose Schwarzenbek (2%), Lauenburg (3%) Hohe Elbgeest (4%), Ratzeburg (4%) und Lauenburgische Seen (5%). Wobei bei letzteren der Rückgang deshalb gering ist, weil die Zahl der Familien dort schon heute gering ist.³⁵ Den größten Rückgang an Familien verzeichnen Sandesneben-Nusse (16%) und Lüttau (15 %), während in den restlichen Kommunen/Ämtern der Rückgang zwischen 6% in Büchen und 13 % im Amt Büchen betragen wird (vgl. Abbildung 14).

Nachgefragte Qualität

Von der Nachfragegruppe werden im Kreis überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt (der Anteil des Bedarfes nach Neubau wird von der Studie der IB.SH für Ein- und Zweifamilienhäuser als mehr als doppelt so hoch wie der für Geschosßwohnungen prognostiziert)³⁶. Bei der Wohnungswahl steht für Familien aber weniger die Wohnfläche, sondern eher die Zahl der Zimmer und das bezahlbare, bedarfsgerechte Angebot im Vordergrund. Daher werden von Familien auch Geschosßwohnungen bezogen, wenn familienfreundliche Kriterien, wie z.B. überschau-

³³ Vgl. Balducci/Checchi (2009)

³⁴ Vgl. Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 27, S. 9

³⁵ Vgl. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 45

³⁶ Vgl. IB.SH: Wohnungsmarktprofil 2016 Kreis Herzogtum Lauenburg, S. 14

bare Gebäude (etwa vier bis sechs Wohneinheiten), private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und Unterstellmöglichkeiten, erfüllt werden.³⁷

Empfehlungen

Der Bau von „familienfreundlichen“ Wohnungen und Häusern sollte insbesondere in den Gemeinden mit guter Verkehrsanbindung an Hamburg forciert werden. In den ländlicheren Kommunen sollten zwar bedarfsgerecht auch Angebote für Familien geschaffen werden, angesichts der abnehmenden Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt sollte deren Menge aber kritisch geprüft und stattdessen verstärkt andere Nachfragegruppen in den Blick genommen werden.

Nachfragegruppe Senior*innen

Definition

Die Nachfragegruppe „Senior*innen“ bezeichnet v.a. Personen ab dem Rentenalter von 65 Jahren, die überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben.

Entwicklung der Nachfragegruppe im Kreis

In allen Kreisen der Metropolregion Hamburg wird es bis 2030 zu einem deutlichen Anstieg der Zahl der über 65-jährigen und einem Rückgang der 18- bis 64-Jährigen kommen (vgl. Abbildung 17). Auch im gesamten Kreis Herzogtum Lauenburg steigt die Zahl der Senior*innen stark an. Die Studie der IB.SH prognostiziert für den Kreis einen „Altenquotient“ im Jahre 2030 von 49 auf 100 Einwohner*innen im Vergleich zu einem „Altenquotient“ von 38 auf 100 Einwohner*innen im Jahr 2015.³⁸ Generell kann davon ausgegangen werden, dass sich vor allem in den ländlichen Gebieten eine Verschiebung der Wohnungsnachfrage von Familienhaushalten und jüngeren Haushalten zu Seniorenhaushalten abzeichnet.³⁹ Zwar wird die Zahl der Rentempfänger*innen besonders im Hamburger Umland ansteigen, allerdings sorgt dort der starke Zuzug von jüngeren Menschen dafür, dass die Zahl der erwerbsfähigen Personen im Vergleich zu den ländlichen Gebieten nur relativ gering zurückgeht.⁴⁰

Laut der kleinräumigen Bevölkerungsprognose wird die Gruppe der über 64-Jährigen am stärksten in Sandesneben-Nusse (39%) und in Schwarzenbek (32%) steigen. Einen überdurchschnittlichen Anstieg wird es auch in der Gemeinde Büchen (29%) und in den Ämtern Breitenfelde (30%), Wentorf bei Hamburg (29%), Schwarzenbek-Land (27%) und Lüttau (26%) geben, welche heute noch einen unterdurchschnittlichen Anteil an dieser Gruppe besitzen. Nur geringe Zuwächse wird es in den Ämtern Lauenburg (14%) und Lauenburgische Seen (20%) sowie in Mölln (22%) und Ratzeburg (23%) geben, welche bereits heute einen überdurchschnittlich hohen Anteil an über 65-Jährigen aufweisen (vgl. Abbildung 4, Seite 19)⁴¹

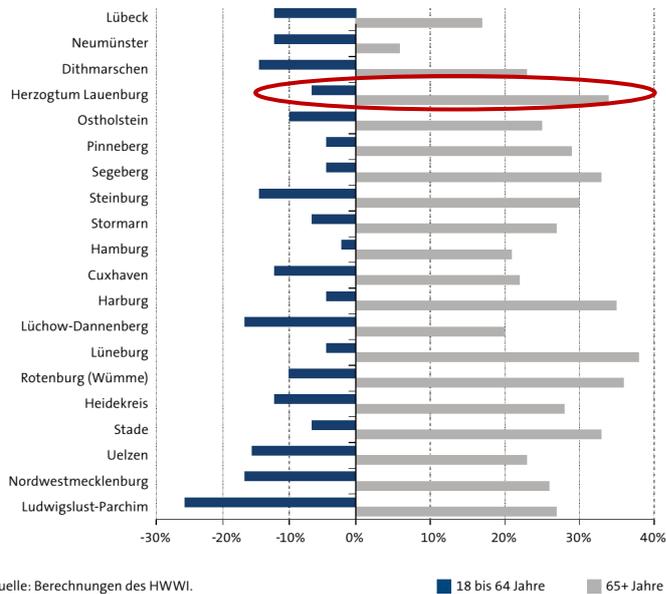
³⁷ Vgl. empirica 2017: Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 5, S. 10

³⁸ Vgl. IB.SH: Wohnungsmarktprofil 2016 Kreis Herzogtum Lauenburg, S. 4

³⁹ Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2016, S. 9

⁴⁰ Vgl. Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 21

⁴¹ Vgl. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 37



Quelle: Berechnungen des HWWI.

■ 18 bis 64 Jahre ■ 65+ Jahre

Abbildung 17: Altersentwicklung 2015-2030: Personen 18 bis einschließlich 61 Jahre sowie Personen 65 Jahre und älter⁴²

Nachgefragte Qualität

Senior*innen haben, verglichen mit anderen Zielgruppen, einen geringen Wohnflächenbedarf (siehe Abbildung 18). Sie fragen bedarfsgerechte (seniorengerechte) Angebote nach.

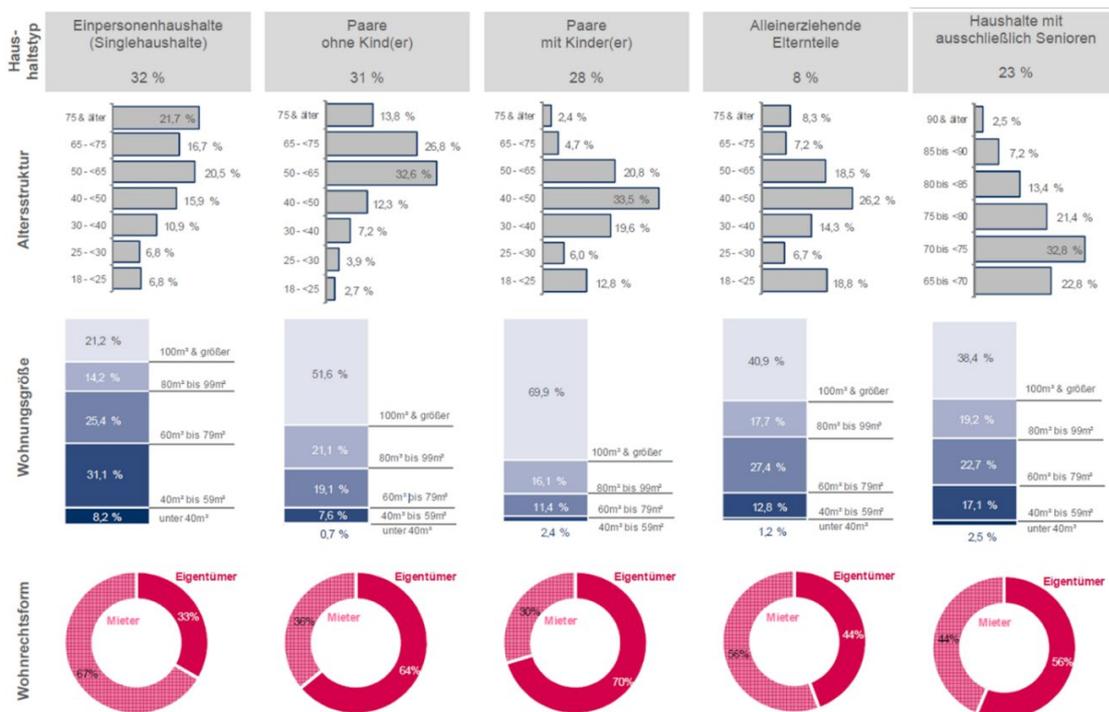


Abbildung 18: Haushalts- und Familienstruktur nach Wohnpräferenzen⁴³

⁴² Quelle: Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 20

⁴³ Quelle: IB.SH: Wohnungsmarktprofil 2016 Kreis Herzogtum Lauenburg, S. 12

Aufgrund fehlender Angebote, zu großer Hemmnisse für einen Umzug, aber auch aus sentimentalen Gründen kommt es häufig dazu, dass Senior*innen in ihren zu großen, nicht bedarfsgerechten Eigenheimen wohnen bleiben. Diese stehen dann nicht ggf. zuziehenden Familien zur Verfügung, so dass für diese Nachfragegruppe zusätzlicher Neubau notwendig wird (siehe Zusatzbericht: Lupenbetrachtung und Kap. 7).

Empfehlungen

Im gesamten Kreis sollte ein stärkerer Fokus auf die Schaffung von seniorengerechten Wohnangeboten gelegt werden.

Gerade in den ländlichen Kommunen, in denen kein größerer Zuzug mehr zu erwarten ist, sollte die Entwicklung weniger auf Neubau ausgerichtet, sondern vielmehr auf den Bestand fokussiert sein, z.B. indem vorhandener Wohnraum seniorengerecht umgebaut wird. Dabei sollte auch ganz allgemein eine Stärkung der Ortsmitten vorangetrieben werden (Grundversorgung gewährleisten, ÖPNV-Angebote sichern, Innenentwicklung stärken). Funktionierende Ortsmitten sind Grundvoraussetzung dafür, dass Senior*innen auch im höheren Alter noch in den ländlichen Gemeinden wohnen bleiben können.

Daneben sollten Maßnahmen ergriffen werden, die einen Umzug von Senior*innen aus eigentlich zu großen und ggf. nicht seniorengerechten Wohnungen fördern. Anreize können z.B. Beratungsangebote bezüglich Umzugsangeboten schaffen. Freiwerdende Einfamilienhäuser wiederum können von ggf. zuziehenden Familien genutzt werden, so dass für dieses Segment ein geringerer Neubau erforderlich wird und gleichzeitig Ortsmitten und z.B. Wohngebiete aus den 60/70er Jahren belebt werden. Nicht zuletzt sollten Anreize geschaffen werden, die einen seniorengerechten Umbau bestehenden Wohnraums fördern.

Nachfragegruppe Kinderlose Paare und Singlehaushalte

Definition

Diese Nachfragegruppe beinhaltet kleine Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Die Bewohner*innen können sowohl erwerbstätig als auch im Rentenalter sein.

Entwicklung der Nachfragegruppe im Kreis

Generell gibt es deutschlandweit einen Trend zu einer Verkleinerung der Haushalte. Dieser Trend lässt sich auch in Schleswig-Holstein erkennen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der neu gebildeten privaten Haushalte im Zeitraum 2011 bis 2015 lag bei rund 1,5 Personen, während die durchschnittliche Gesamtgröße aller privaten Haushalte bei 2,02 Personen je Haushalt liegt.⁴⁴

In den kommenden Jahrzehnten ist angesichts der demografischen Struktur in den meisten Kreisen mit einer deutlichen Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu rechnen. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern wird hingegen überall zurückgehen (vgl. Abbildung 11, Seite 27). Dies liegt neben den relativ schwachen Geburtenraten vor allem daran, dass die geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten eineinhalb Jahrzehnten sukzessive das Rentenalter

⁴⁴ Vgl. Prognos 2017: Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten, S. 3

erreichen. Die Familienhaushalte dieser Kohorte teilen sich bereits gegenwärtig auf, da die Kinder ausziehen und damit statt eines großen Haushaltes mehrere kleinere Haushalte entstehen.⁴⁵

So wird sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 2030 anteilmäßig am meisten in Wentorf bei Hamburg (17%) sowie in Schwarzenbek (14%) und Hohe Elbgeest (13%) erhöhen. Hohe absolute Zuwächse der Ein- und Zweipersonenhaushalte sind auch in Geesthacht (11%) und Ratzeburg (10%) zu erwarten. Prozentuell bewegen sich die Gemeinde Buchen (10%), sowie die Ämter Berkenthin (12%) und Breitenfelde (12%) ebenfalls in diesem Prozent-Bereich. Die nur unterdurchschnittlichen Zuwächse in Mölln und Lauenburg sind eher auf die im Ausgangsjahr höheren Anteile der älteren Bevölkerungsgruppe und damit auch der kleineren Haushalte zurückzuführen.⁴⁶ Die restlichen Ämter bewegen sich im Bereich zwischen +8% in Lüttau und +10% in Sandesneben-Nusse (vgl. Abbildung 13, Seite 29).

Die Altersstruktur der Nachfragegruppe (vgl. Abbildung 18) zeigt, dass es sich bei ihr v.a. um einen älteren Personenkreis handelt, z.B. Bewohner*innen und deren Nachkommen, die einen neuen Haushalt gründen, sowie um untere und mittlere Einkommensbezieher aus Hamburg, denen dort die Wohn- und Mietkosten zu hoch geworden sind. Letztere lassen sich vor allem im Hamburger Umland bzw. in Wohnlagen mit guten Verkehrsverbindungen Richtung Hamburg nieder. Einen relativ geringen Anteil machen (junge) Auszubildende und Studierende aus, die es eher in die wirtschaftsstarken Ballungsräume sowie in attraktive Universitäts- und Großstädte (wie etwa Hamburg) zieht.

Nachgefragte Qualität

Wie in Abbildung 18 ersichtlich ist der Wohnflächenbedarf für Ein- und Zweipersonenhaushalte geringer als bei Familien, folglich wird der Bedarf an relativ kleinen Wohneinheiten steigen. Singles und kinderlose Paare suchen vor allem Wohnungen in zentraler Lage regionaler Zentren. Da ein großer Teil dieser Nachfragegruppe deckungsgleich mit der Nachfragegruppe „Senior*innen“ ist, bzw. sich ein großer Anteil an Personen in dieser Gruppe befindet, die in den nächsten 15 Jahren das Rentenalter erreichen werden, werden in dieser Gruppe auch zunehmend seniorengerechte Wohnungen nachgefragt.

Empfehlungen

Im Wohnungsbau ist ein stärkerer Fokus als bisher auf den Bau von kleineren, qualitativ hochwertigen, z.T. auch seniorengerechten Wohnungen zu legen. Von Bedeutung sind dabei eine möglichst zentrale Lage und gute Anbindung. Auch daher ist sowohl im ländlichen Raum, aber auch in den regionalen Zentren ein Augenmerk auf den Bestand (Renovierung und Aufwertung von bestehenden Wohnungen) zu legen. Daneben können Anreize (z.B. Beratungsangebote) für Ein- und Zweipersonenhaushalte sinnvoll sein, aus ihren zu groß gewordenen Wohnungen/Häusern zugunsten von kleineren Wohnungen auszuziehen, damit freiwerdende große Wohnungen für Familien genutzt werden können.

⁴⁵ Vgl. Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 21

⁴⁶ Vgl. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 44

Nachfragegruppe Flüchtlinge

Definition

Als Flüchtlinge werden Personen bezeichnet, die ein unbefristetes Bleiberecht nach Genfer Konvention erhalten haben.

Entwicklung der Nachfragegruppe im Kreis

Die Zuwanderung aus dem Ausland konzentriert sich vor allem auf Hamburg. Der Ausländeranteil im Kreis Herzogtum Lauenburg ist vergleichsweise gering (6,6 %, Stand Februar 2016) und daran änderten auch die Flüchtlingsbewegungen ab 2015 nicht viel, denn bis zum Stichtag 31. 12. 2016 (also nach Ende der großen Flüchtlingsbewegungen) wurden lediglich 3.460 Asylwerber*innen gezählt.⁴⁷ Dennoch wird der Migrationsanteil weiter steigen, denn bereits im Jahr 2013 hatten 21 Prozent der unter Dreijährigen in Schleswig-Holstein einen Migrationshintergrund.⁴⁸

Kurzfristig kann Zuwanderung das Geburtendefizit ausgleichen, nach Vorausberechnungen der Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein wird für die 2020er Jahre jedoch wieder ein Abschmelzen der Einwohnerzahl für Schleswig-Holstein berechnet.⁴⁹

Den höchsten positiven Wanderungssaldo im Betrachtungszeitraum bis 2030 weist Geesthacht auf, wo auch der Flüchtlingszuzug am größten ist, gefolgt von Mölln und Ratzeburg. Überdurchschnittlich hoch ist der Wanderungssaldo auch in Wentorf bei Hamburg, Hohe Elbgeest, Schwarzenbek, Lauenburg und Lauenburgische Seen und Büchen. Bei den restlichen Ämtern ist kein (Lütau) oder kaum ein Wanderungssaldo vorhanden, wodurch es auch immer zu einem negativen Gesamtsaldo der Bevölkerung kommt.⁵⁰

Nachgefragte Qualität

Die nachgefragte Wohnfläche ist bei Familien mit Migrationshintergrund tendenziell kleiner als bei Familien ohne Migrationshintergrund.⁵¹

Die von Flüchtlingen nachgefragte Qualität ist schwierig zu bestimmen, da es noch keine Anhaltspunkte dafür gibt, in welchem Familienzusammenhang und in welchen Wohnformen sie langfristig leben werden. In der Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein werden daher die vereinfachenden Annahmen getroffen, dass Flüchtlinge zunächst tendenziell größere Haushalte bilden und in Geschloßwohnungen leben werden, sie bis zum Jahr 2030 aber vergleichbare Haushaltsstrukturen aufweisen wie alteingesessene Haushalte.

Empfehlungen

Bisher lassen sich noch keine verlässlichen Aussagen über die längerfristig entstehenden konkreten Wohnbedarfe aufstellen. Die weitere Situation muss daher analysiert werden. Kurzfristig kann die Schaffung von günstigem (gefördertem) Wohnbau, mit familiengerechten Geschoss-

⁴⁷ Vgl. Bockholt/Röpcke (2017): Flüchtlinge im Kreis Herzogtum Lauenburg

⁴⁸ Vgl. IV 212 Ingo Röske-Wagner (2013)

⁴⁹ Vgl. empirica 2017: Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 5, S. 10

⁵⁰ Vgl. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030, S. 35

⁵¹ Vgl. IV 212 Ingo Röske-Wagner (2013)

wohnungen, vor allem in den von stärkerer Zuwanderung geprägten Ämtern und Gemeinden im Hamburger Umland und in den regionalen Zentren empfohlen werden.

Nachfragegruppe Geringverdiener

Definition

Als Geringverdiener werden Personen mit geringem Einkommen, die Leistungen nach SGB erhalten, sowie Arbeitslose und Haushalte mit Wohngeldbezug bezeichnet.

Entwicklung der Nachfragegruppe im Kreis

Die Zahl der Geringverdiener im Kreis ist in den letzten Jahren relativ konstant niedrig geblieben (siehe Abbildung 19). Gleichzeitig stieg das verfügbare Einkommen im Kreis im Zeitraum von 2000 bis 2012 um 2,5 bis 3 Prozent (vgl. Abbildung 20).

	2013	2014	2015	2016
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	68.316	69.503	70.451	72.148
Arbeitslosenzahl (Jahresdurchschnitt)	6.191	6.084	5.924	5.780
Arbeitslosenquote	6,2 %	6,0 %	5,8 %	5,7 %
Leistungsempfänger SGB XII				
Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (außerhalb von Einrichtungen)	510	576	576	-
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (auß. v. Einrichtungen)	1.470	1.548	1.586	1.608
SGB II Bedarfsgemeinschaften (zur Miete)*				
mit 1 Person	-	2.669	2.605	2.745
mit 2 Personen	-	1.576	1.526	1.501
mit 3 Personen	-	967	941	955
mit 4 Personen	-	558	573	587
mit 5 und mehr Personen	-	446	461	517
Haushalte mit Wohngeldbezug (Mietzuschuss)	1.076	917	719	-
Wohngeld pro Haushalt (Mietzuschuss)	114 €	116 €	120 €	-

* Werte für 2014 beziehen sich, auf Grund einer Datenrevision bei der Bundesagentur für Arbeit, auf den Januar 2015.

Abbildung 19: Ausgewählte Sozialstrukturindikatoren⁵²

⁵² Quelle: IB.SH: Wohnungsmarktprofil 2016 Kreis Herzogtum Lauenburg, S. 4

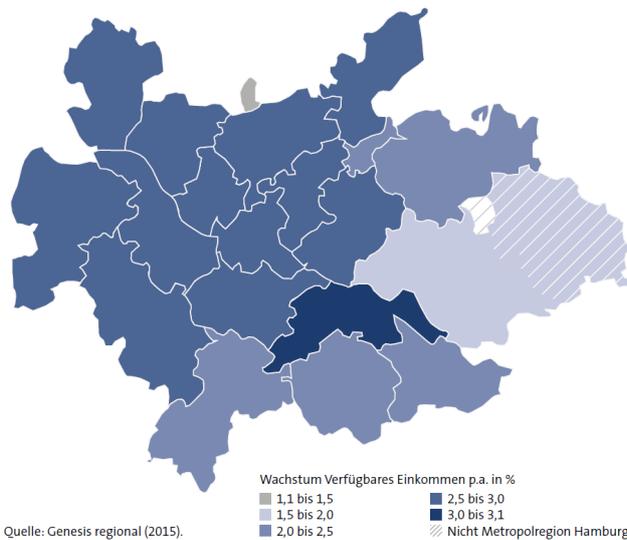


Abbildung 20: Veränderung des nominalen verfügbaren Einkommens 2000 bis 2012⁵³

Bei der weiteren Entwicklung der Erwerbseinkommen wird die demografisch bedingte Verknappung des Arbeitsangebotes bremsend wirken. Die zunehmende Erwerbsbeteiligung der Frau wirkt dem zwar entgegen, kann sie aber nicht vollständig kompensieren. Die Haushalte werden daher zunehmend von einem Renteneinkommen leben. In der Studie der HWWI wird davon ausgegangen, dass diese, aufgrund privater Vorsorge, annähernd konstant bleiben werden, obwohl der Beitrag der gesetzlichen Rentenversicherung sinken wird. Für finanziell schlechter gestellte Haushalte, die sich eine private Vorsorge nicht leisten konnten, wird sich die Lage hingegen künftig verschlechtern. Neben der Entwicklung des Arbeitsangebotes und der Zahl der Rentempfänger*innen nennt die Studie auch die Produktivitätsentwicklung als wesentlichen Faktor, welche sich allerdings aufgrund der dynamischen Entwicklung der Wirtschaft auf Kreisebene nicht zuverlässig vorhersehen lässt. Außerdem spielt wegen der Pendlerbewegungen hier auch die Wirtschaftslage in den umliegenden Kreisen eine Rolle. Daher unterstellt die Studie für die künftige Entwicklung eine durchschnittliche Wachstumsrate von 0,9 % pro Jahr für die Metropolregion Hamburg, was der durchschnittlichen Wachstumsrate im Zeitraum 2001 bis 2014 entspricht.⁵⁴

Nachgefragte Qualität

Der soziale Wohnungsbau stellt ein wichtiges Segment dar, um untere Einkommensklassen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Aufgrund der stark ansteigenden Wohnkosten wird er auch zunehmend von Personen mit mittlerem Einkommen nachgefragt. Aufgrund der Heterogenität der Gruppe kann kein anderes Merkmal als die geringen Mieten angegeben werden.

Empfehlungen

Gerade angesichts der steigenden Wohnkosten im Hamburger Umland und in zentralen Lagen sowie der dort besseren Arbeitsmarktbedingungen ist hier sozialer Wohnraum für Personen mit

⁵³ Quelle: Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 13

⁵⁴ Vgl. Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, S. 21-23

geringem und mittlerem Einkommen zu schaffen. Dabei sollte eine gute Anbindung an den ÖPNV berücksichtigt werden.

4.3. Schlussfolgerungen für den Wohnraumbedarf

Aus der Haushaltsentwicklung (Abbildung 5, Seite 20) ist gut ersichtlich, wo sich künftig der Wohnraumbedarf im Kreis konzentrieren wird. Obwohl es innerhalb der größeren Ämter noch zu einer unterschiedlichen Entwicklung der Gemeinden kommen kann, ist anhand dieser Abbildung gut zu sehen, dass es bei der Wohnraumnachfrage einerseits ein Ost-West-Gefälle gibt und andererseits ein Stadt-Land-Gefälle. Beide Trends sind hauptsächlich zuwanderungsbedingt, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung in sämtlichen Ämtern und Gemeinden negativ ist. Daher sollte sich die Wohnbauflächenentwicklung tendenziell auf die südwestlichen Bereiche des Kreises sowie die Städte und ihr Umland konzentrieren, was auch aus Effizienzgründen sinnvoll erscheint. Gleichzeitig sollte der Wohnungsbestand der schrumpfenden Gemeinden aufgewertet und Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, damit hier keine Neubauten „auf der grünen Wiese“ und Leerstände in den Zentren entstehen (siehe Kap. 4.2.1).

Laut der kleinräumigen Bevölkerungsprognose wird zudem die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, überwiegend im Geschosswohnungsbau, steigen. Im Gegensatz zur Studie der IB.SH (siehe Kap. 4.2.2) sehen die Autor*innen der kleinräumigen Bevölkerungsprognose keinen zusätzlichen Nachfragedruck im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie betonen jedoch, dass dieses Segment im Hinblick auf die Wohnraumbedürfnisse von jungen Familien nicht zu vernachlässigen ist. Wie in den Kapiteln 4.2.1 und 4.2.2 erörtert, spielt in Zukunft vor allem eine Rolle, dass die Wohnungen qualitativ hochwertig und bedarfsgerecht sind, weniger die Größe. Daher ist es sinnvoll, flexibel einsetzbare Wohneinheiten zu schaffen, die sowohl von Familien als auch von kinderlosen Paaren oder Singles genutzt werden können.

In sämtlichen Ämtern und Gemeinden des Kreises wird es in den nächsten Jahren zu einer Zunahme des Anteils und der absoluten Zahl an Senior*innen kommen. In Folge dessen wird der Bedarf nach seniorenrechtlichen Wohnungen stark ansteigen. Daher muss darauf geachtet werden, dass in ausreichendem Maße barrierefreie und seniorenrechtliche Wohnungen errichtet bzw. entsprechend umgebaut werden.

Aufgrund der in Kapitel 4.2.1 angesprochenen steigenden Wohnkosten ist es von großer Bedeutung, dass günstiger Wohnraum für Personen mit geringem und mittlerem Einkommen in den regionalen Zentren oder in Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung geschaffen wird.

5. Entwicklungsabsichten der Kommunen

Die Abfrage der Entwicklungsvorstellungen der Kommunen erfolgte über einen Fragebogen (siehe Anlage 1), der für jede Kommune ausgefüllt wurde. Abgefragt wurden u.a.:

1. Entwicklungsvorstellungen der Kommunen

- wohnbauliche Neubauvorhaben, differenziert nach Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern (bereits planungsrechtlich gesichert bis 2020 | bis 2025 | bis 2030)
- Qualitative Ausrichtung auf Zielgruppen
- Möglichkeiten, den voraussichtlich bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken
- Gewerbliche Entwicklungsvorstellungen

2. Innenentwicklungspotenziale

- Abschätzung der Innenentwicklungspotenziale nach Anzahl und Hektar
- Qualität der Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau
- Mögliche Wohneinheiten auf dem gesamten Innenentwicklungspotenzial
- Hemmnisse durch Vorgaben der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL)
- Abschätzung des Leerstandes in Wohneinheiten
- Möglichkeiten zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale (kurzfristig | langfristig | gar nicht)
- Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Die ermittelten Bedarfe und Potenziale werden gegenübergestellt, differenziert nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden. Mit einbezogen wird die Ausstattung der Kommunen/Teilräume mit Infrastrukturen sowie ihre Erreichbarkeit, v.a. auf Basis der Abgrenzung von Vorzugsräumen im Rahmen der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Diese Gegenüberstellung zeigt auf, in welchen Teilräumen

- der Bedarf und die Potenziale passfähig sind,
- der Bedarf die Potenziale überschreitet, so dass zielgerichtet weitere Flächenpotenziale aktiviert werden müssen oder
- die vorhandenen Potenziale den Bedarf überschreiten, so dass in interkommunaler Abstimmung ggf. Potenziale reduziert werden müssen.

5.1. Spezifische Bedarfe verschiedener Nachfragegruppen

88 Gemeinden haben spezifische Bedarfe verschiedener Nachfragegruppen angemeldet (siehe Abbildung 21). Alle weiteren Kommunen haben hierzu keine Angaben gemacht. Fast alle Gemeinden sehen Bedarfe seitens der Nachfragegruppe Familie, die auch überwiegend gedeckt werden sollen. Deutlich weniger im Fokus stehen Bedarfe für Ältere und Alleinstehende. Angebote werden hier in allen amtsfreien Kommunen, aber z.T. auch im ländlichen Raum, geplant. Geplante Angebote für Sozialen Wohnungsbau und bezahlbaren Wohnraum hingegen konzentrieren sich überwiegend auf amtsfreie Kommunen und auf Gemeinden auf und nahe der Siedlungsachse.

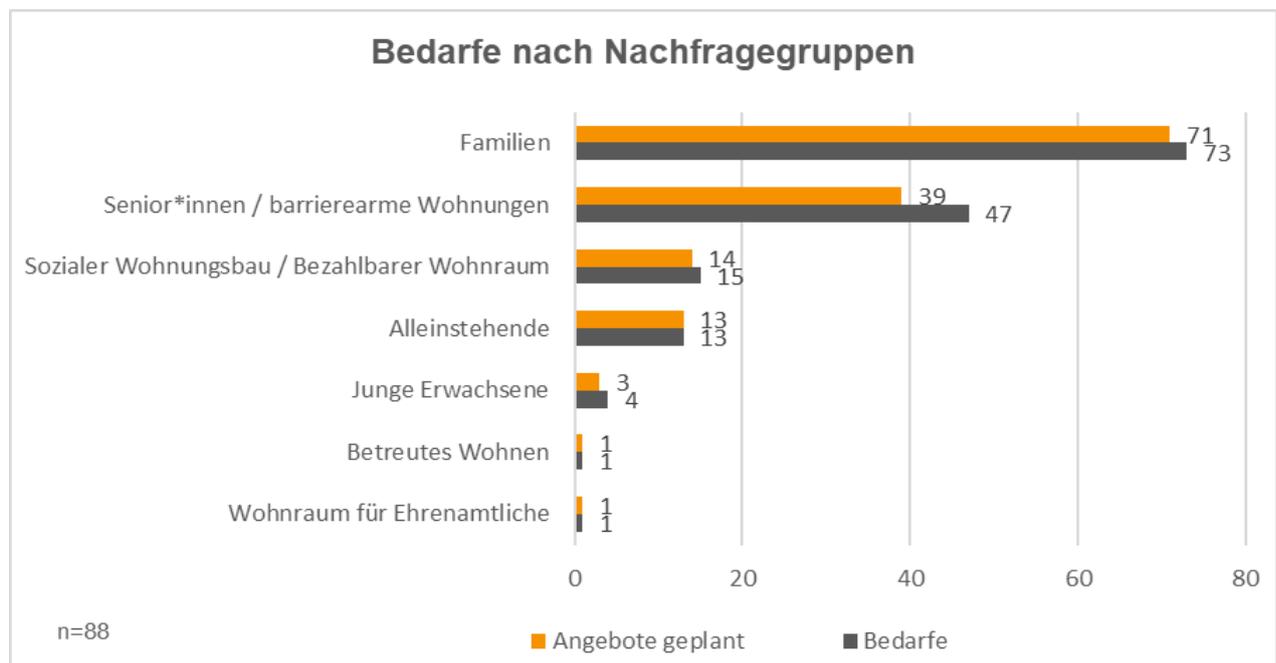


Abbildung 21: Wohnbauliche Bedarfe nach Nachfragegruppen
Eigene Darstellung

Empfehlungen

Die Nachfragegruppe Familie ist überwiegend eine abnehmende Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt, während zukünftig seniorenrechtliche Wohnungen sowie kleinere Wohnungen für Alleinstehende verstärkt nachgefragt werden. Der Fokus der Entwicklungsabsichten im Kreis liegt allerdings nach wie vor auf der Zielgruppe „Familie“. Es wird dringend empfohlen, künftig weitere Nachfragegruppen in den Blick zu nehmen und qualitativ angepassten Wohnraum zu schaffen. Dies gilt auch für kleinere Kommunen im ländlichen Raum. Auch Angebote für Geringverdienende sollten im gesamten Kreisgebiet stärker in den Blick der Kommunen rücken. Insbesondere kleinere Kommunen sind dazu angehalten, vermehrt verdichtet zu bauen, um auch hier die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten decken zu können.

5.2. Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklung spielt für die Deckung des wohnbaulichen Bedarfs eine entscheidende Rolle. Innenentwicklung trägt explizit dazu bei, das Ziel der Reduktion der Neuflächeninanspruchnahme zu erreichen sowie eine (weitere) Zersiedlung der Siedlungsstruktur zu vermeiden und somit ein Siedlungsgefüge mit kurzen Wegen zu schaffen bzw. zu sichern. Innenentwicklung versteht sich nicht nur als Nutzung und Bebauung von Baulücken, sondern schließt auch die Bestandsentwicklung ein. Eine zielgerichtete Innenentwicklung bzw. Bestandsentwicklung verringert städtebaulichen Missstand und trägt somit zu einer Stärkung und Belebung der Ortskerne und zur Funktionssicherung bei (siehe Abbildung 22). Zudem werden durch Innenentwicklung Folgekosten vermieden, was auch vor dem Hintergrund begrenzter kommunaler Haushaltsmittel von Bedeutung ist.

Der LEP-Entwurf 2018 rückt die Innenentwicklung im Bereich der Siedlungsentwicklung stark in den Fokus. Es gilt die Regelung „Innen- vor Außenentwicklung“ mit Zielfunktion. Dementsprechend soll die wohnbauliche Entwicklung primär durch Innenentwicklung gedeckt werden.⁵⁵ Der LEP sieht dafür folgende Maßnahmen vor:⁵⁶

- angemessene Verdichtung bestehender und geplanter Flächen
- Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen in siedlungsstrukturell integrierter Lage
- Mobilisierung von Baulandreserven
- Modernisierung / Instandsetzung von Leerstand (in Ortskernen)
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen



Abbildung 22: Bausteine der Innenentwicklung⁵⁷

⁵⁵ Vgl. Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2018), S. 79, 3.6.1.6 Z

⁵⁶ Vgl. Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2018), S. 87 (4 Grundsatz)

⁵⁷ eigene Darstellung

In 63 Kommunen im Kreis Herzogtum Lauenburg findet eine Erfassung der Innenentwicklungspotenziale statt, in 50 Kommunen ist keine Erfassung vorgesehen und in 14 weiteren Fällen ist eine Erfassung in Vorbereitung (siehe Abbildung 23).

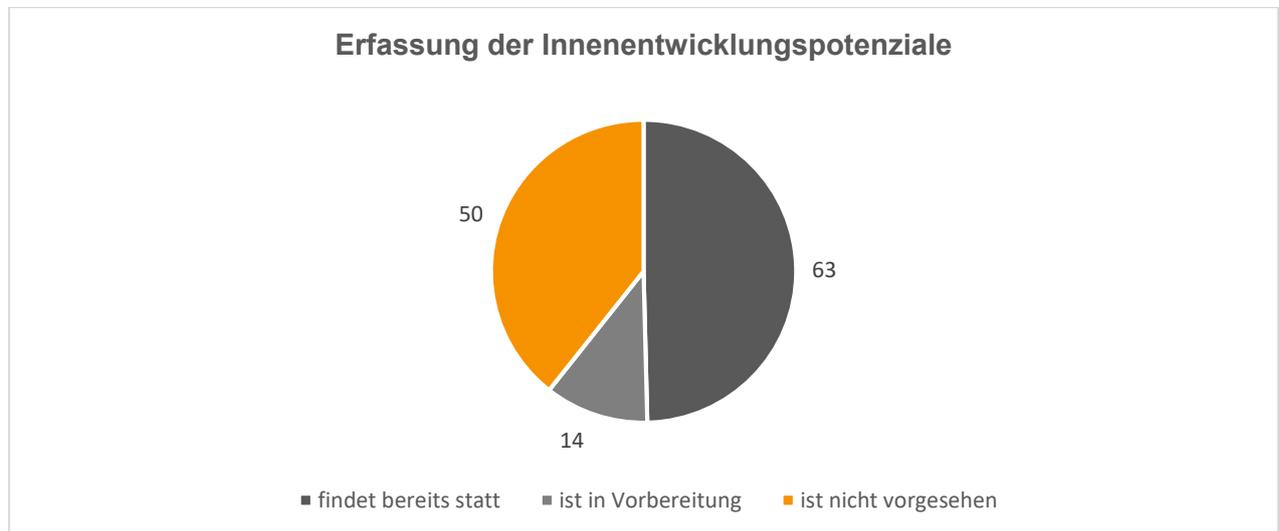


Abbildung 23: Erfassung der Innenentwicklungspotenziale
Eigene Darstellung

Die Innenentwicklungspotenziale werden mit verschiedenen Methoden erfasst. Die Begehung ist eine bewährte Methodik, um Potenziale zu erheben und wird überwiegend in Verbindung mit anderen Methoden durchgeführt. Überwiegend wird ein Mix aus einer Begehung und Luftbilddauswertung zusammen mit einem Dialog bzw. Befragung der öffentlichen Verwaltung durchgeführt.

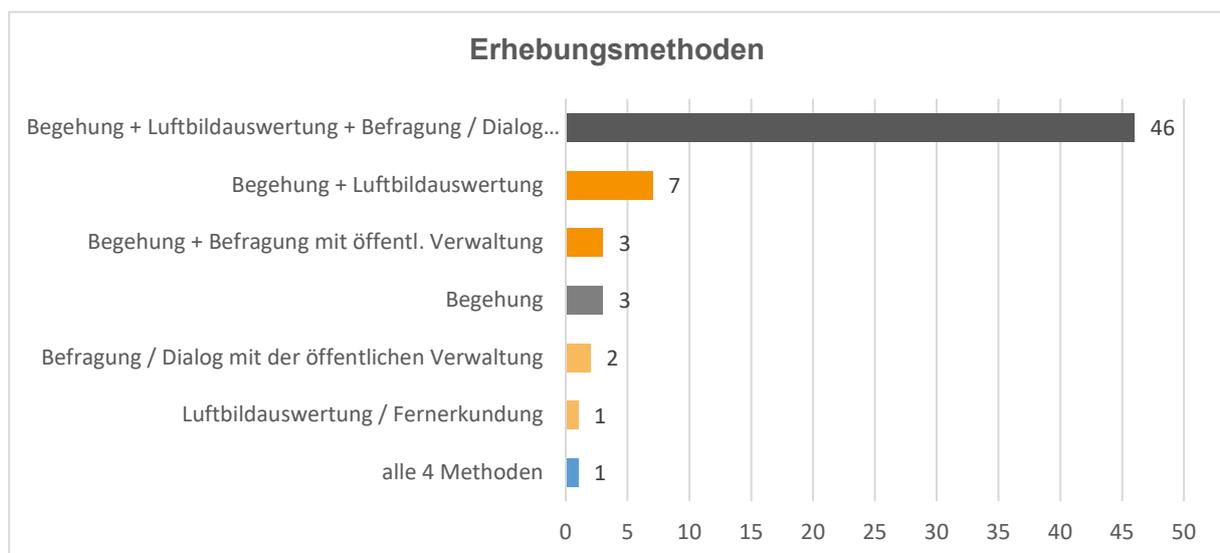


Abbildung 24: Erhebungsmethoden der Innenentwicklungspotenziale
Eigene Darstellung

Insgesamt geben 109 Kommunen im Kreis Herzogtum Lauenburg an, zusammen 1.046 Brachflächen und/oder Baulücken mit einer Gesamtfläche von 178,74 Hektar an Innenentwicklungspotenzial zu haben (siehe Tabelle 2). Dabei sind die über 1.000 der Flächen Baulücken und nur 29 Flächen untergenutzte Brachflächen. Die amtsfreien Gemeinden und Städte haben im Vergleich wenige Potenzialflächen zur Verfügung. Insgesamt ließen sich nach Angaben der Kommunen, eine Aktivierbarkeit vorausgesetzt, 2.314 Wohneinheiten auf diesem Innenentwicklungspotenzial schaffen.

Tabelle 2: Anzahl vorhandener Potenzialflächen im Innenbereich

Amt / Amtsfreie Kommune	Brachflächen		Baulücken		Gesamt		Wohn- einheiten
	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	
Amt Berkenthin	3	11,6	27	4,8	30	16,4	96
Amt Breitenfelde	2	2	30	3,7	32	5,7	34
Büchen, Gemeinde	6	2,5	30	2,7	36	5,2	102
Restl. Amt Büchen	5	3,6	92	8,3	97	11,9	191
Geesthacht, Stadt	1	22	/	/	1	22	250
Amt Hohe Elbgeest	0	0	4	0,3	4	0,3	8
Lauenburg/Elbe	0	0	120	7,2	120	7,2	120
Amt Lauenburgi- sche Seen	0	0	207	29,6	207	29,6	323
Amt Lüttau	0	0	49	2,7	49	2,7	56
Mölln	3	/	0	0	3	/	0
Ratzeburg, Stadt	2	2,5	28	12,2	30	14,7	301
Amt Sandesneben- Nusse	0	0	218	30,3	218	30,3	290
Schwarzenbek, Stadt	3	19	45	4,5	48	23,5	86
Amt Schwarzen- bek-Land	3	4,5	120	17,2	123	21,7	281
Wentorf b. Ham- burg	1	7	45	2,6	46	9,6	176
Gesamt	29	33,0	1.015	145,7	1046	178,7	2.314

Obwohl in vielen Kommunen bereits eine Erfassung der Innenentwicklungspotenziale durchgeführt wird, sind die Angaben überwiegend geschätzt. Unter den 81 Kommunen, die die Daten zu den Innenentwicklungspotenzialen geschätzt haben, sind 38 Gemeinden, die bereits eine Erhebung der Innenentwicklungsflächen durchführen. In den Ämtern und amtsfreien Kommunen mit einer Erhebungsmethodik, sind die Ergebnisse genauer. Die Erhebungen finden teilweise im Amtsgebiet statt, teilweise führen Gemeinden diese individuell durch.

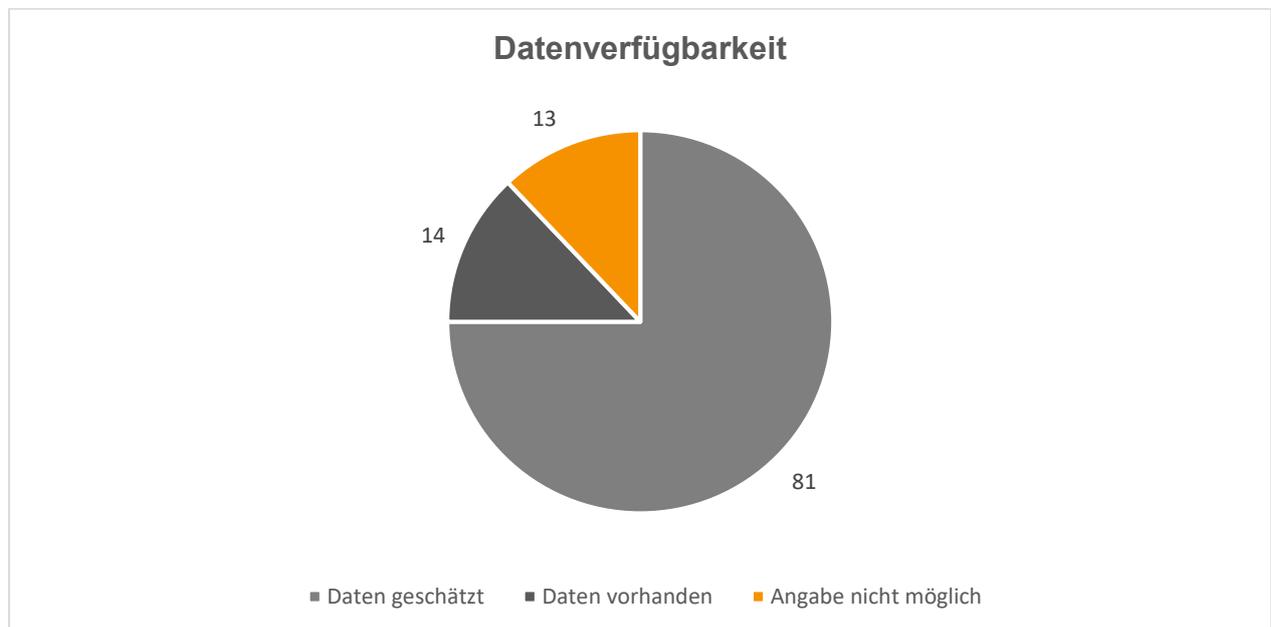


Abbildung 25: Information zur Datenverfügbarkeit
Eigene Darstellung

Von den 109 Kommunen im Kreis, die angeben, Innenentwicklungspotenziale aufzuweisen, geben 82 an, 80-100% dieser Flächen für den Wohnungsbau aktivieren zu können. Weitere 19 sehen eine Aktivierbarkeit zwischen 51 und 79 % (siehe Abbildung 26). Daraus lässt sich ableiten, dass ein Großteil der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aktivierbar ist.

Zugleich geben nur 24 Kommunen im Kreisgebiet an, auch Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungsflächen durchzuführen und oder künftig zu beabsichtigen. Genannte Maßnahmen sind Bauleitplanung, Ansprache der Eigentümer*innen, Bürgermeister*innen und Gemeindevertretungen sowie Ankaufverhandlungen mit Eigentümer*innen.

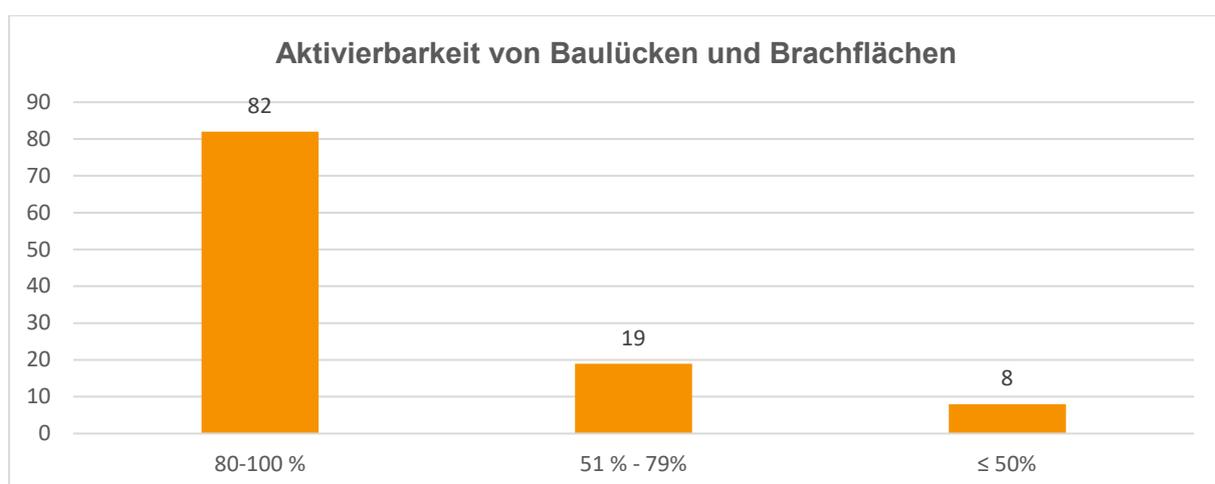


Abbildung 26: Aktivierbarkeit von Baulücken und Brachflächen in Prozent
Eigene Darstellung

Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen stellt zahlreiche Kommunen vor Herausforderungen. Die Mehrheit der Kommunen gibt an, dass sich die Potenzialflächen in Privatbesitz be-

finden und keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer*innen besteht, sodass die Gemeinden hier keine Aktivierungsmöglichkeiten sehen.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Innenentwicklungspotenzialen bestehen in 58 Kommunen in sieben Ämtern und der Gemeinde Büchen Flächen im Innenbereich, deren Entwicklung durch die Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) verhindert wird. Tabelle 3 zeigt die Anzahl der Brachflächen und Baulücken im Innenbereich, die von GIRL betroffen sind. Das Amt Sandesneben-Nusse ist besonders stark durch GIRL betroffen: hier sind 19 von 25 Gemeinden mit insgesamt 76 von 218 Baulücken betroffen, das entspricht einer Fläche von 10,4 ha. Stark betroffen sind auch Büchen und Breitenfelde. Im Amt Schwarzenbek-Land sind 22 Brachflächen von der GIRL betroffen, jedoch addieren sich die Flächen zu lediglich 1,7 ha.

Tabelle 3: Innenpotenzialflächen, die von GIRL betroffen sind

Amt / Amtsfreie Kommune	Anzahl betroffener Gemeinden	Brachflächen		Baulücken		Gesamt	
		Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar	Anzahl	Hektar
Amt Berkenthin	5	0	0	4	0,2	4	0,2
Amt Breitenfelde	8	8	4	19	1,8	27	5,8
Gemeinde Büchen	1	2	2,6	3	0,3	5	2,9
restl. Amt Büchen	5	4	2,7	19	1,95	23	4,65
Amt Lauenburgische Seen	3	1	2	11	1,6	12	3,6
Amt Lüttau	7	0	0	8	0,4	8	0,4
Amt Sandesneben-Nusse	19	0	0	76	10,4	76	10,4
Amt Schwarzenbek-Land	10	0	0	22	1,7	22	1,7
Gesamt	58	15	11,3	162	18,4	177	29,7

Empfehlungen

Um einen Überblick über vorhandene Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungshemmnisse zu erhalten wird empfohlen, in allen Kommunen des Kreises eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale durchzuführen. Die Erhebung sollte in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden. Eine Kombination mit einem Leerstandskataster erhöht die Transparenz.

Angesichts der Tatsache, dass ein großer Teil der Innenentwicklungspotenziale als aktivierbar angesehen wird, gleichzeitig aber nur wenige Gemeinden Aktivierungsmaßnahmen verfolgen, wird dringend empfohlen, in allen Gemeinden entsprechende Aktivierungsstrategien zu entwickeln und umzusetzen. Dabei bietet sich auch ein regionales Vorgehen an.

6. Gegenüberstellung von Bedarfen und Entwicklungsabsichten

Für den Gesamtkreis liegt der Neubaubedarf bei 8.453 Wohneinheiten bis 2030, die Entwicklungsabsicht liegt bei 10.090 Wohneinheiten, dementsprechend liegt ein Überhang von 1.637 Wohneinheiten vor. Diese Differenz zwischen Entwicklungsabsicht und Wohnungsneubaubedarf ist nicht als kritisch zu sehen. In den Ämtern Lauenburgische Seen und Sandesneben-Nusse sind die Entwicklungsabsichten allerdings deutlich höher als der errechnete Bedarf (siehe Tabelle 4). Die amtsfreien Städte Lauenburg/Elbe, Mölln, Ratzeburg, Schwarzenbek und die Gemeinde Wentorf b. Hamburg hingegen können den Bedarf nicht decken. Hier können die Umlandgemeinden, die eine höhere Entwicklungsabsicht angemeldet haben von dem Nachfrageüberhang der Städte profitieren und einen Teil der hohen Nachfrage auffangen. Hierfür ist jedoch eine abgestimmte Wohnbauliche Entwicklung zwischen Stadt und Umland notwendig (siehe Kap. 9)

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Bedarfsabschätzung und der Entwicklungsabsichten der Kommunen (in Wohneinheiten)

Amt / Amtsfreie Kommune	Wohnungs- neubaubedarf 2018 – 2030	Entwick- lungsabsicht 2018 – 2030	Differenz Entwick- lungsabsicht – Bedarf	Potenziale im Innenbereich	Anzahl Leerstände
Amt Berkenthin	174	384	210	96	11
Amt Breitenfelde	128	191	63	34	14
Gemeinde Büchen	309	841	532	102	0
restl. Amt Büchen	79	357	278	191	1
Stadt Geesthacht	2.423	2.827	404	250	0
Amt Hohe Elb- geest	735	950	215	8	0
Stadt Lauen- burg/Elbe	589	570	-19	120	0
Amt Lauenburgi- sche Seen	291	889	598	323	3
Amt Lüttau	2	120	118	56	0
Stadt Mölln	832	567	-265	0	200
Stadt Ratzeburg	941	828	-113	252	2
Amt Sandesne- ben-Nusse	204	571	367	290	13
Stadt Schwarzen- bek	1.023	445	-578	86	3 %
Amt Schwarzen- bek-Land	210	382	172	281	21
Wentorf bei Hamburg	513	168	-345	176	0
Kreis Herzogtum Lauenburg	8.453	10.090	1.637	2.265	265

Laut Erhebung könnten ca. 23 % der Entwicklungsabsichten durch Aktivierung von Innenentwicklungsflächen gedeckt werden – unter Voraussetzung, dass alle Potenzialflächen tatsächlich akti-

viert werden können. In diesem Fall kann der errechnete Bedarf durch die rund 2.265 möglichen Wohneinheiten im Innenbereich sogar zu 26,9 % gedeckt werden.

Im Hinblick auf die langfristige Bevölkerungsprognose und die Änderung der Bevölkerungsstrukturen spielt die Art der beabsichtigten Entwicklungen eine wichtige Rolle. Die Kommunen beabsichtigten mehrheitlich Entwicklungen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Vor dem Hintergrund des Anstieges des Anteils der über 65-Jährigen und der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten ist allerdings auch eine Entwicklung von kleineren Wohneinheiten unabdingbar. Des Weiteren ist es durch den Bau von kleineren Wohnungen möglich, jüngere Haushalte in den Gemeinden zu halten.

Herausforderungen sind neben dem Überhang auch der qualitative und bedarfsorientierte Wohnungsbau sowie die Bestandentwicklung. Aufgrund der demografischen Struktur im Kreis, ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren ein Generationswechsel im Bestand erfolgen wird. Viele Senior*innen, die zurzeit noch in Einfamilienhäusern wohnen, werden zukünftig ausziehen und somit werden zukünftig vermehrt Ein- und Zweifamilienhäuser Eingang in den Markt finden (siehe Lupenbetrachtung in Kap. 7). Die Bebauungsstruktur im Kreis Herzogtum Lauenburg ist von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert/charakterisiert.

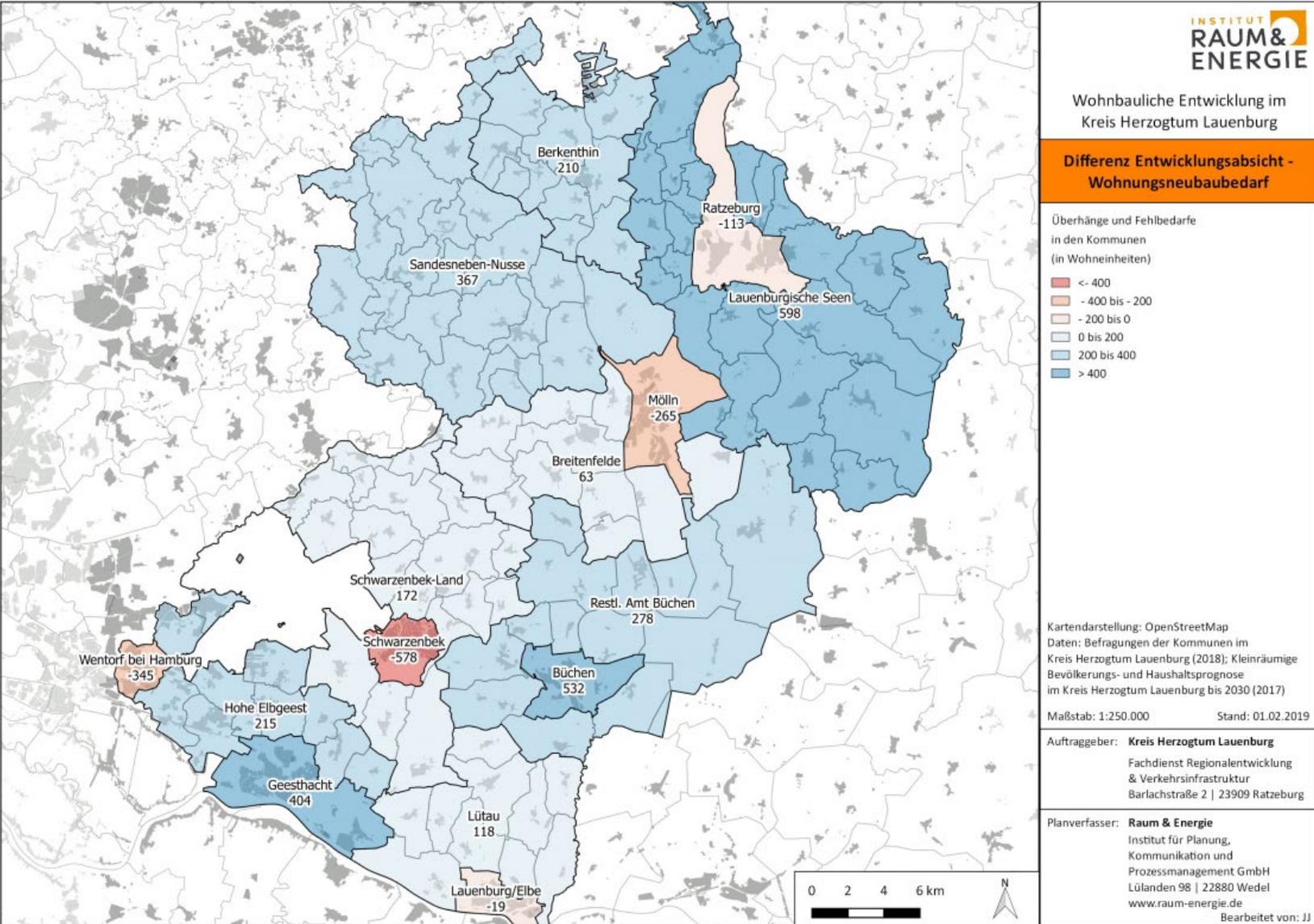


Abbildung 27: Differenz Entwicklungsabsicht – Wohnungsneubaubedarf
Eigene Darstellung

7. Lupenbetrachtung: Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre im Kreis Herzogtum Lauenburg – Betroffenheit vom Generationswechsel bis 2030⁵⁸

7.1. Einleitung und Zielsetzung

Die Abfrage der Entwicklungsvorstellungen der Kommunen ergibt, dass viele Kommunen im Wohnungsbau weiterhin prioritär das Ziel verfolgen, neue Einfamilienhausgebiete auszuweisen, um insbesondere einen Zuzug von Familien in die Gemeinde zu ermöglichen, obwohl es sich hierbei meist nicht um eine wachsende Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt handelt. Gleichzeitig könnten aufgrund der voranschreitenden Alterung der Bewohner*innen von Bestandsimmobilien Wohnungsbedarfe von Familien auch dort gedeckt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass für die derzeitigen Bewohner*innen alternative Wohnungsangebote mit entsprechenden Qualitäten (u.a. kleinere, barrierearme Wohnungen in Nähe von Versorgungseinrichtungen, ggf. mit Unterstützungsangeboten für Senior*innen) geschaffen würden.

Andernfalls sehen sich ältere Einwohner*innen oftmals gezwungen in Häusern wohnen zu bleiben, die nicht ihren qualitativen Bedarfen entsprechen, letztlich untergenutzt sind und auf dem Wohnungsmarkt der eigentlichen Zielgruppe „Familie“ entzogen werden. Dies wiederum führt zu Neubautätigkeit mit entsprechendem Flächenverbrauch und Infrastrukturausbau, um den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern zu decken. Gleichzeitig droht langfristig in Quartieren mit einer relativ alten Bevölkerungsstruktur zunehmender Leerstand.

Dementsprechend beeinflusst der Generationswechsel maßgeblich die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden. Erforderlich ist eine Stärkung des Siedlungsbestandes und eine Sicherstellung seiner langfristigen bedarfsgerechten wohnlichen Nutzung als bedeutsamer Teil der Innenentwicklung. Aufgrund dessen ist eine Betrachtung der demografischen Entwicklung, der Wohnungsbestände und der Altersstruktur der Einwohner*innen von entscheidender Bedeutung.

Daher wurde im Projekt eine Lupenbetrachtung in den vier Gemeinden Büchen, Berkenthin, Sandesneben und Nusse durchgeführt, in der die Betroffenheit des Siedlungsbestandes und vor allem von Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre vom Generationswechsel untersucht wurde. Ziel der Lupenbetrachtung ist es beispielhaft aufzuzeigen,

- welche Perspektiven der Wohnungsbestand für die wohnbauliche Entwicklung bietet und wo aus Altersgründen der Bewohner*innen langfristig mit einem Einwohnerwechsel bzw. Leerstand zu rechnen ist,
- mit diesen Informationen die Kommunen für die Problematik zu sensibilisieren und
- Handlungsempfehlungen für die Gemeinden und den Kreis abzuleiten.
- Letztlich gilt es deutlich zu machen, dass die Bestandsentwicklung ein wesentlicher Teil der Innenentwicklung ist.

⁵⁸ Die Lupenbetrachtung liegt als gesonderter Bericht vor und kann unter <https://www.raum-energie.de/projekte/details/news/wohnbaufaechenentwicklung-im-kreis-herzogtum-lauenburg/> eingesehen werden.

7.2. Analyse der Fallbeispiele

7.2.1. Berkenthin

Als ländlicher Zentralort kommt der Gemeinde Berkenthin eine besondere Verpflichtung in der Bereitstellung von Wohnraum und von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu. Bis zum Jahr 2030 ist für Berkenthin ein Bevölkerungszuwachs sowie ein Anstieg der Haushalte von jeweils ca. 5% prognostiziert. Die unter 18-Jährigen machen 19,9%, die über 74-Jährigen 18% der Bevölkerung aus. Das Durchschnittsalter beträgt 43,5 Jahre und liegt somit im Mittelfeld der Fallbeispiele. Um angemessen auf diese demografische Veränderung zu reagieren ist es entscheidend, den Wohnungsbestand weiterzuentwickeln und Neubauprojekte bedarfsgerecht zu planen.

Von den 750 Gebäudeadressen in Berkenthin (ohne Seniorenheim) gibt es an 135 Adressen mind. eine Person über 74 Jahre, an 50 Adressen sind alle Bewohner*innen über 74. Die Verteilung zeigt Abbildung 28.

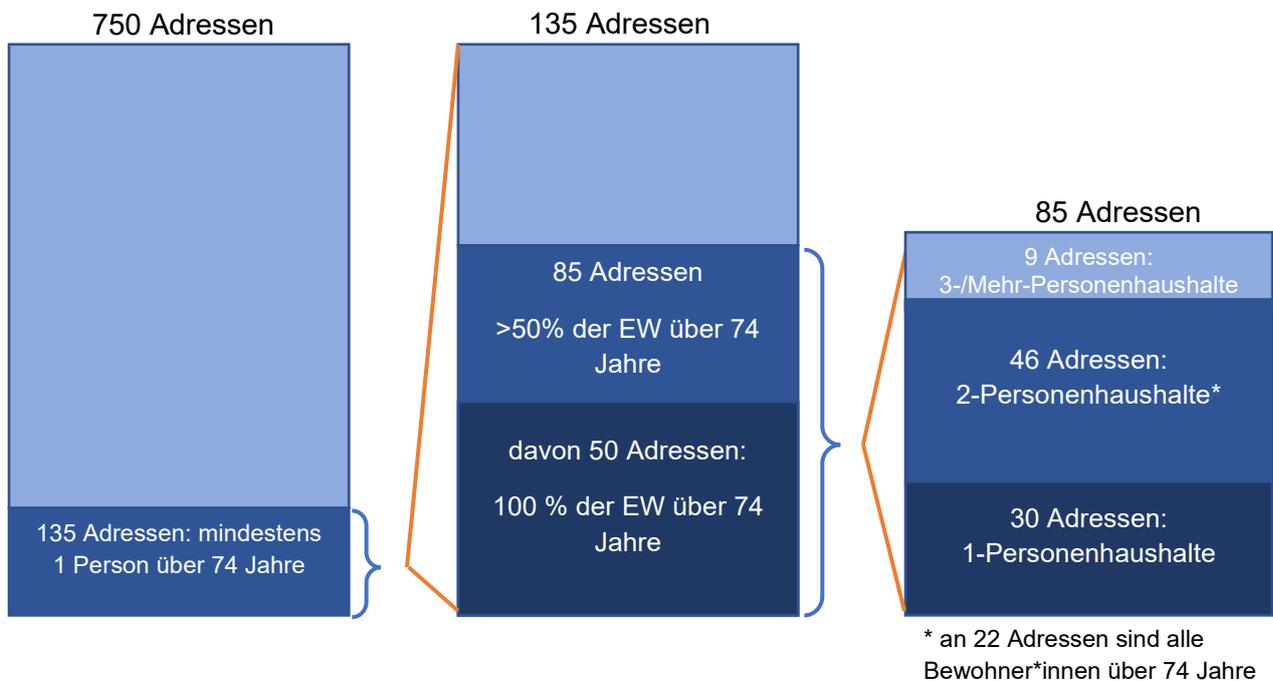


Abbildung 28: Adressen mit Bewohner*innen über 74 Jahre in Berkenthin⁵⁹

Weiterhin sind von den 750 Adressen die Bewohner*innen an 25 Adressen (3,3%) im Schnitt über 79 Jahre alt. Davon sind 15 Adressen Einpersonenhaushalte, 9 Zweipersonenhaushalte und 1 Dreipersonenhaushalt.

Für Berkenthin wurden insgesamt 14 Baublöcke identifiziert, die teilweise sehr unterschiedliche Altersstrukturen aufweisen. Insbesondere der (südliche) Ortskern der Gemeinde, Alt-Berkenthin und der Norden (um den Buchenweg) zeigen eine Häufung von Adressen mit über 74-Jährigen auf, sodass davon ausgegangen wird, dass insbesondere in diesem Gebiet in den nächsten Jahren ein Generationswechsel erfolgen wird. Diese Gebiete zeichnen sich zudem auch durch eine alte Bebauungsstruktur aus den 1950er bis 1970er mit großen Grundstücken aus. Die Häuser

⁵⁹ eigene Darstellung

machen einen sehr gepflegten Eindruck, jedoch ist davon auszugehen, dass eine energetische Sanierung sowie Modernisierung zur Anpassung an heutige Wohnstandards höchstwahrscheinlich notwendig ist.

Die Altersstruktur macht deutlich, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren dem Markt verfügbar gemacht werden. Dementsprechend wird künftig ein Teil des Bedarfs nach Einfamilienhäusern im Bestand gedeckt werden. Weiterhin eignen sich landwirtschaftliche Hofstellen zur Umnutzung in Wohnraum und die teilweise großen Grundstücke zur Nachverdichtung im Innenbereich.

7.2.2. Büchen

Die Gemeinde Büchen hat als Unterzentrum im ländlichen Raum eine regionale Versorgungsfunktion für einen Nahbereich mit etwa 10.000 Einwohner*innen. Bis 2030 ist von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 11% und einem Anstieg der Haushalte um etwa 15% zu rechnen.⁶⁰ Der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung liegt bei 23%, der der unter 18-Jährigen bei 16%. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2030 die Zahlen der unter 18-Jährigen stagnieren und die der über 64-Jährigen um 19% ansteigen.⁶¹ Der Altersdurchschnitt der Gemeinde liegt bei 45,5 Jahren und damit über den Kreis- und Landeswerten. Gleichzeitig weist die Gemeinde den höchsten Wert der Fallbeispiele auf. Diese (prognostizierten) Zahlen zeigen deutlich, dass die Gemeinde stark vom demografischen Wandel betroffen ist.

Von den 2.042 Gebäudeadressen in Büchen (ohne Seniorenheim) gibt es an 442 Adressen mind. eine Person über 74 Jahre, an 299 Adressen sind alle Bewohner*innen über 74. Die Verteilung zeigt Abbildung 29.

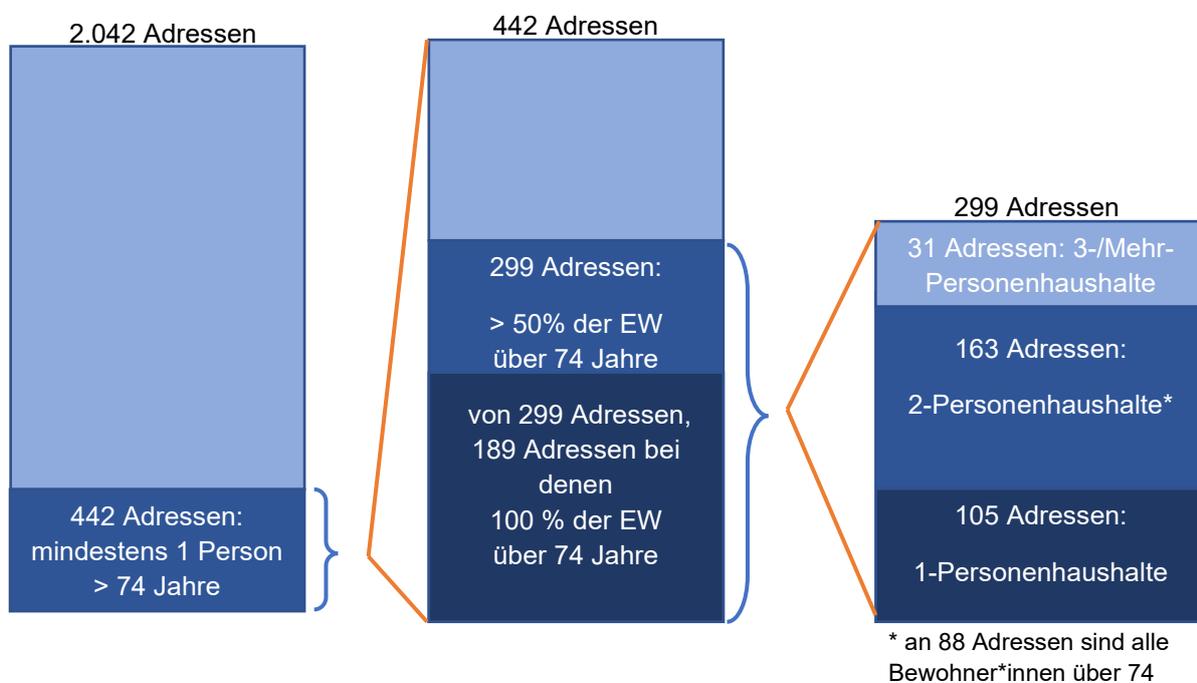


Abbildung 29: Adressen mit Bewohner*innen über 74 Jahre in Büchen⁶²

⁶⁰ GGR (2018b), S. 49

⁶¹ GGR (2018a), S. 36-37

⁶² eigene Darstellung

Für die Gemeinde Büchen wurden 30 Baublöcke identifiziert. Die Altersstruktur der Baublöcke zeigt ein stark differenziertes Bild im Vergleich zu den anderen Fallbeispielen, die sich durch die höhere Bevölkerungszahl der Gemeinde erklären lässt. Alle Baublöcke haben einen Anteil an über 64-Jährigen von mind. 10 %, die über 74-Jährigen machen bis zu 30 % der Bewohner*innen in den Baublöcken aus. Die räumliche Häufung der über 74-Jährigen ist insbesondere südlich des Nüssauer Weges und direkt nördlich der Gudower Straße zu verzeichnen.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerungszahlen und insbesondere dem stark ansteigenden Anteil der über 64-Jährigen ist davon auszugehen, dass der sich zurzeit und zukünftig vollziehende Generationswechsel im Bestand einen bedeutenden Teil der Nachfrage im Einfamilienhaussegment abdecken kann. Durch den hohen Zuwachs an über 64-Jährigen an der Bevölkerung wird es notwendig sein, insbesondere auf diese Bedarfe verstärkt einzugehen und vermehrt barrierearme Wohneinheiten zu entwickeln.

7.2.3. Nusse

Nusse im Amt Sandesneben-Nusse verfügt über eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für Mölln. Dementsprechend kommt der Gemeinde eine besondere Verpflichtung in der Bereitstellung von Wohnraum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu.

Bis 2030 wird ein Anstieg der Bevölkerung von ca. 6% und ein Anstieg der Haushalte um etwa 50 Haushalte bis 2030 erwartet.⁶³ Die Entwicklung entspricht somit nicht dem Trend im Amtsgebiet. Mit einem Anteil der über 64-Jährigen von 15% und der unter 18-Jährigen von 21,5% liegt die Gemeinde über bzw. unter dem Durchschnittswert des Kreises. Auch das Durchschnittsalter liegt mit 41,9 Jahren unter dem Kreisdurchschnitt und der Fallbeispiele.⁶⁴

Von den 418 Gebäudeadressen in der Gemeinde Nusse (ohne Seniorenheim) gibt es an 71 Adressen mind. eine Person über 74 Jahre, an 45 Adressen sind alle Bewohner*innen über 74. Die Verteilung zeigt Abbildung 30.

Weiterhin sind von den 418 Adressen die Bewohner*innen an 24 Adressen (5,7%) im Schnitt über 79 Jahre. Davon sind 13 Einpersonenhaushalte, 10 Zweipersonenhaushalte und 1 Dreipersonenhaushalt.

⁶³ GGR (2018a)

⁶⁴ Statistikamt Nord (2019)

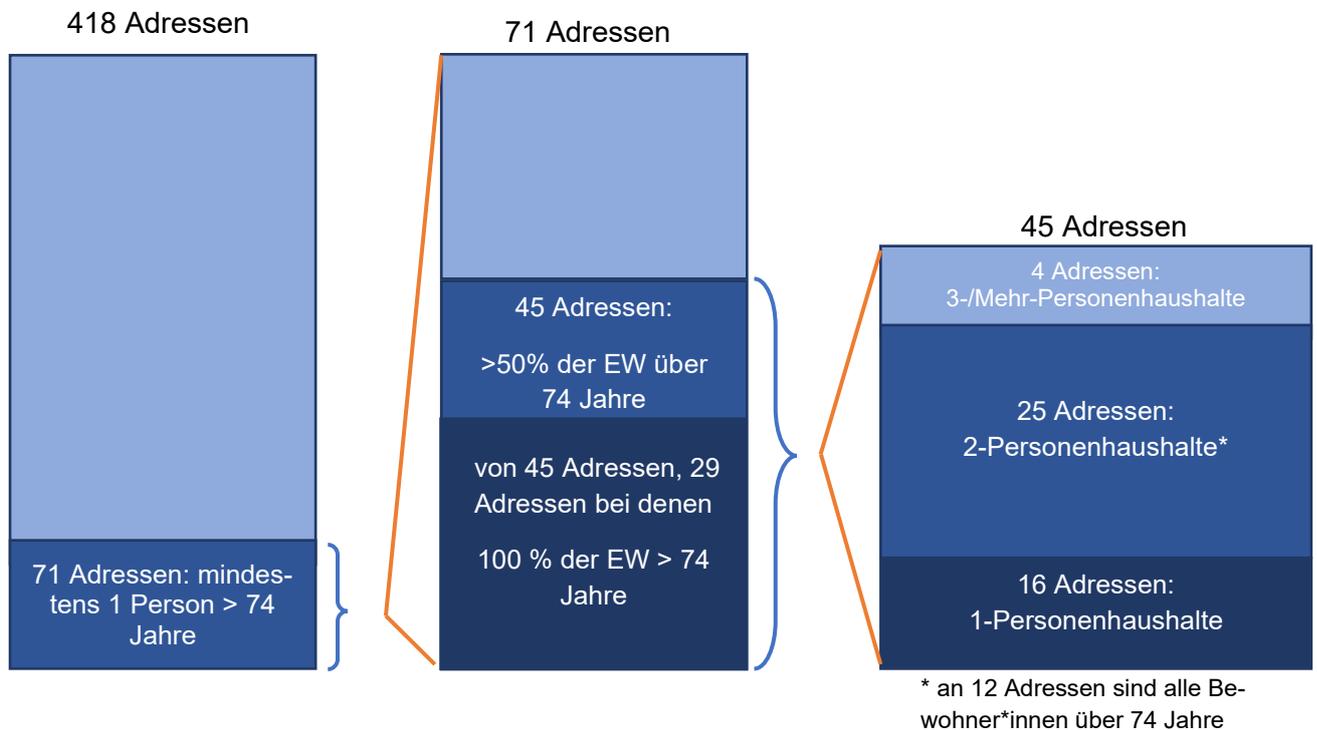


Abbildung 30: Adressen mit Bewohner*innen über 74 Jahre in Nusse⁶⁵

Die über 74-Jährigen verteilen sich relativ homogen über das Gemeindegebiet. In 8 von insgesamt 9 Baublöcken liegt der Anteil der über 74-Jährigen bei bis zu 10%. Eine Häufung von über 74-Jährigen ist westlich des Ziegelweges identifiziert worden mit einem Anteil an Adressen von 20 bis 30 %. In der Gemeinde gibt es auch einige landwirtschaftliche Betriebe, die zurzeit noch bewirtschaftet und bewohnt werden, sich jedoch für eine zukünftige Umnutzung eignen, falls die Betriebe aufgegeben werden sollten. Dementsprechend ist zu empfehlen, diese Grundstücke in die Bestands- und Innenentwicklung miteinzubeziehen.

7.2.4. Sandesneben

Die Gemeinde ist ländlicher Zentralort und hat dementsprechend eine besondere Verpflichtung in der Bereitstellung von Wohnraum und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge. Neben der Gemeinde Nusse ist Sandesneben die einzige Gemeinde im Amt, für die ein Bevölkerungswachstum bis 2030 (+7%) prognostiziert ist. Gleichzeitig wird auch die Zahl der Haushalte um 100 zunehmen. Das Durchschnittsalter von 42,3 Jahren liegt unter dem Kreisdurchschnitt (45,1 Jahren). Die Altersstruktur ist besser verteilt als das Mittel auf Kreisebene: mit einem 21,5%-Anteil an unter 18-Jährigen und 17,7% an über 64-Jährigen an der Bevölkerung.

⁶⁵ eigene Darstellung

Von den 615 Gebäudeadressen in der Gemeinde Sandesneben gibt es an 102 Adressen mind. eine Person über 74 Jahre, an 77 Adressen sind alle Bewohner*innen über 74. Die Verteilung zeigt Abbildung 31.

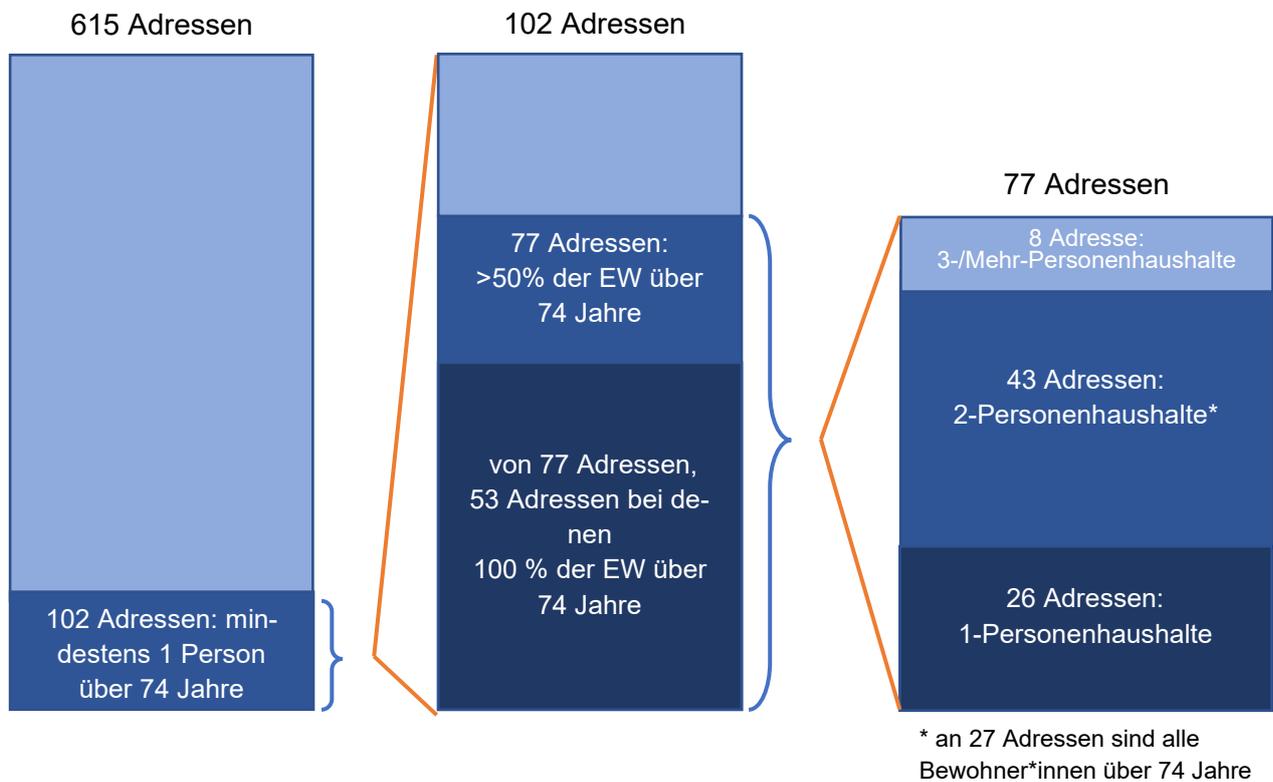


Abbildung 31: Adressen mit Bewohner*innen über 74 Jahre in Sandesneben⁶⁶

Für die Gemeinde Sandesneben wurden 11 Baublöcke identifiziert. In der Gemeinde ist keine starke räumliche Häufung von über 74-Jährigen zu erkennen. Alle Baublöcke haben einen Anteil von unter 20% an Bewohner*innen über 74 Jahre. Jedoch gibt es insgesamt 4 Baublöcke mit einem Anteil von über 20% an über 64-Jährigen. Daraus lässt sich schließen, dass gerade in diesen Baublöcken ein hoher Anteil an Personen lebt, der zwischen 64 und 74 sind.

Allgemein resultiert daraus, dass der Generationswechsel im Bestand nicht kurzfristig erfolgen wird, sondern voraussichtlich erst in ca. 15 bis 20 Jahren. Diese für einen raschen Generationswechsel ungünstige Altersstruktur – also viele Familien mit einem geringen Altersdurchschnitt, zahlreiche ältere Haushalte mit Bewohner*innen zwischen 65 und 74 Jahren und eine variable Streuung von Haushalten von über 74-Jährigen – zeigt, dass Sandesneben eine demografisch gesunde Durchmischung besitzt. Auch wenn kein akutes Handeln zur Förderung des Generationswechsels notwendig ist bleibt es erforderlich, diese aktuellen Strukturen zukünftig weiter zu verfolgen, um entsprechend zu agieren.

⁶⁶ eigene Darstellung

7.3. Schlussfolgerungen der Lupenbetrachtung

Die Lupenbetrachtung gibt eine Einschätzung, wie sich der Siedlungsbestand in den Fallbeispielen entwickeln wird. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass in den analysierten Gemeinden zahlreiche Einfamilienhausgebiete, die zwischen 1950 und 1980 erbaut worden sind, vor deutlichen Umbrüchen stehen. Viele Gebiete weisen einen hohen Altersdurchschnitt der Bewohner*innen, aber auch der Gebäude, auf.

Vor diesem Hintergrund nimmt die Bestandsentwicklung eine erhebliche Rolle in der Deckung der Wohnnachfrage ein und ist eine attraktive Alternative zum Wohnungsneubau. Die Ergebnisse in den vier Beispielkommunen sind auf das weitere Kreisgebiet übertragbar und machen deutlich, dass sich Kommunen im gesamten Kreisgebiet zukünftig verstärkt mit den älteren Einfamilienhausbeständen befassen müssen, um sie für die Anforderungen der alternden Bevölkerung zu qualifizieren, sie aber auch für Familien attraktiv zu gestalten und an die modernen Anforderungen an ein attraktives, familienfreundliches Wohngebiet anzupassen, um Leerstände zu vermeiden.

Empfehlungen

- **Aktive Bewerbung von Bestandsimmobilien:** Bestandshäuser sollten als attraktive Alternative zum Neubau dargestellt werden. Das kann durch eine gezielte Beratung und transparente Information vorhandener Fördermaßnahmen für die (energetische) Sanierung älterer Wohngebäude für Interessierte erfolgen. Passende Fördermaßnahmen werden durch die KfW und die IB.SH angeboten. Eine weitere Möglichkeit, Leerstand von Bestandsimmobilien zu vermeiden, ist eine Förderung nach dem Beispiel der „Jung kauft Alt“ – Fördermaßnahme in Hiddenhausen (NRW).
- **Bau- und Sanierungsberatung:** Eine (kostenlose) Bauberatung zu regionstypischem Bauen und Sanieren unterstützt eine zielgerichtete Innenentwicklung und hilft dabei, das Ortsbild zu erhalten.
- **Abbau von Hürden:** Es gibt zahlreiche Förderprogramme im Bereich Bauen, Wohnen und Sanierung für Privatpersonen, die jedoch nicht übersichtlich dargestellt werden. Ziel sollte es sein, einen Förderkatalog zu erstellen und ein interkommunales Fördermittelnetzwerk auf Amts- oder Kreisebene einzuführen.
- **Gezielte Ansprache von Eigentümer*innen:** der Generationswechsel sollte dafür genutzt werden, neue Eigentümer*innen bzw. Erb*innen über die Teilung von großen Grundstücken zu beraten.
- **Gezielte Ansprache der Senior*innen:** Die älteren Bewohner*innen sollten über die Möglichkeiten für das Wohnen im Alter beraten werden und ggf. aktiv bei dem Verkauf oder Vermietung ihres Hauses unterstützt werden.
- **Bedarfsgerechten Wohnraum für Ältere schaffen:** Erst durch das Angebot kleinerer, barrierefreier Wohnungen für Senior*innen ist ein Umzug innerhalb der Gemeinde und ein Alt-Werden in vertrauter Umgebung überhaupt möglich. So können Bestands Häuser für die Zielgruppe Familie bereitgestellt werden.

8. Raumordnerische Rahmenbedingungen

8.1. Siedlungsstruktur

Im Kreis Herzogtum Lauenburg gibt es kein Oberzentrum. Mittelzentren sind die Städte Geesthacht, Mölln und Wentorf bei Hamburg (gemeinsam mit Reinbek und Glinde). Weiterhin gibt es vier Unterzentren und zwei ländliche Zentralorte.

Tabelle 5: Zentren im Kreis Herzogtum Lauenburg

Mittelzentren	Unterzentren	Ländliche Zentralorte
Geesthacht	Büchen	Berkenthin
Mölln	Lauenburg/Elbe	Sandesneben
Wentorf bei Hamburg (gemeinsames Mittelzentrum mit Reinbek und Glinde)	Ratzeburg	
	Schwarzenbek	

Folgende Gemeinden haben laut Regionalplan für den Planungsraum I eine planerische Funktion:

- Ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion
 - Kastorf
 - Nusse
 - Sterley
 - Gudow
- Planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion
 - Elmenhorst
- Planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion
 - Breitenfelde

Teile des Kreises Herzogtum Lauenburg gehören zum Verdichtungs- bzw. Ordnungsraum Hamburg und zum Verdichtungsraum Lübeck, die durch die Pendlerbeziehungen, die Anzahl der Sozialversicherungsbeschäftigten und die Bevölkerungsentwicklung definiert werden.

Tabelle 6: Kommunen der Verdichtungs- und Ordnungsräume

Verdichtungsraum Hamburg	Ordnungsraum Hamburg	Verdichtungsraum Lübeck	Ordnungsraum Lübeck
Geesthacht	Kommunen des Amtes Hohe Elbgeest	Groß Grönau	Bliestorf
Wentorf b. Hamburg	Kommunen des Amtes Schwarzenbek-Land	Krummesse	Groß Sarau
	Linau		Groß Schenkenberg
	Schönberg		Klempau
	Schretstaken		Rondeshagen
	Schwarzenbek		
	Talkau		
	Wentorf A.S.		

Die Festlegung der Achsen Hamburg befindet sich zurzeit in Rahmen der Neuaufstellung der Regionalpläne in Diskussion und wird an dieser Stelle nicht weiter berücksichtigt.

Empfehlungen

Es wird eine Prüfung empfohlen, Gemeinde Müssen in den Ordnungsraum Hamburg aufzustufen. Die Gemeinde weist einen Bahnhaltelpunkt und damit eine gute Verkehrsanbindung nach Hamburg auf. Durch eine Zuordnung zum Ordnungsraum gewinnt die Gemeinde an Flexibilität, wovon gleichzeitig der Kooperationsraum Büchen-Umland profitieren würde.

Es wird weiterhin empfohlen, die Gemeinde Nusse, die bisher eine Gemeinde mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion im ländlichen Raum im Nahbereich Mölln ist, zu einem ländlichen Zentralort aufzustufen.

8.2. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen durch den Landesentwicklungsplan

Im Entwurf des Landesentwicklungsplans wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich in allen Orten Wohnungsbau betrieben werden kann, sich die Entwicklung jedoch auf die Siedlungsachsen und Entwicklungsschwerpunkte konzentrieren soll.⁶⁷ Gemeinden, die keine Schwerpunktfunction für den Wohnungsneubau ausüben, erhalten einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15 % in den Ordnungsräumen und 10 % in den ländlichen Räumen.⁶⁸ Die beiden ländlichen Zentralorte Sandesneben und Berkenthin, sowie weitere Gemeinden mit einer planerischen Wohnfunktion (Breitenfelde, Nusse, Kastorf, Gudow und Sterley) sind neben den Mittel- und Unterzentren Geesthacht, Schwarzenbek, Büchen, Mölln, Ratzeburg und Lauenburg/Elbe von der Kontingentierung befreit. Einige Kommunen können aufgrund der hohen Nachfrage den örtlichen Bedarf im Rahmen des Kontingents nicht decken. Dies gilt insbesondere für den westlichen Teil des Kreises, der stark von der Nähe zu Hamburg profitiert.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen ist für alle Kommunen verpflichtend. Dieser Entwicklungsrahmen kann geringfügig überschritten werden, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, sofern

- „ein gemeindliches Steuererfordernis durch eine Bauleitplanung vorliegt,
- ein städtebaulicher Missstand vorliegt, der durch eine Bauleitplanung vermieden oder beseitigt werden soll oder
- ein besonderer Wohnungsbedarf zu decken ist.“⁶⁹

Eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist auch möglich, wenn es sich nicht um Entwicklungen im Innenbereich handelt. Voraussetzung dafür ist, dass

- die Ausschöpfung zuvor in hohem Maße durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt ist und
- es nachweislich einen dringenden Wohnungsneubaubedarf für die örtliche Bevölkerung gibt, der nur durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu decken ist.⁷⁰

⁶⁷ Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2018), S. 77 (Grundsatz 1 und Ziel 2)

⁶⁸ Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2018), S. 77 (Ziel 3)

⁶⁹ Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2018), S. 77-78 (Ziel 4)

Weitere Flexibilisierung und Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Gemeinden sind im Rahmen interkommunaler Vereinbarungen möglich, sofern:

- der Wohnungsneubaubedarf der Teilräume auf Basis der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistikamtes Nord oder daraus abgeleiteter kleinräumiger Vorausberechnungen ermittelt wurde,
- der Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sich am Bedarf orientiert sowie in den interkommunalen Vereinbarungen verbindlich und so festgelegt wird, dass vorrangig in den Schwerpunkten [...] gebaut wird,
- die Gemeinden, die auf Basis der interkommunalen Vereinbarungen den ansonsten für sie geltenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 10 Prozent beziehungsweise 15 Prozent [...] überschreiten, hinsichtlich ihres Infrastrukturangebotes, ihrer Siedlungsstruktur, ihrer verkehrlichen Anbindung sowie unter Beachtung ökologischer Belange hierfür geeignet sind. In den Regionalplänen benannte Gemeinden mit einer besonderen Funktion [...] sind hierfür geeignet.⁷¹

Der LEP-Entwurf sieht erstmals die Einführung einer raumordnerischen Experimentierklausel vor, deren Anwendung eine größere Flexibilität für die Kommunen ermöglichen könnte, um auf anstehende Veränderungen besser reagieren zu können. So wird durch die Experimentierklausel die Möglichkeit geschaffen, innovative Entwicklungsansätze u.a. in den Bereichen „Siedlungsentwicklung“, „Daseinsvorsorge“ und „Mobilität“ modellhaft und experimentell in der Praxis zu erproben.⁷²

⁷⁰ Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2018), S. 77-78 (Ziel 4)

⁷¹ Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2018), S. 78 (Ziel 5)

⁷² Vgl. Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2018), S. 12

9. Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung

9.1. Zielsetzungen interkommunaler Kooperation

Die künftige wohnbauliche Entwicklung sowie zahlreiche Bereiche der kommunalen Daseinsvorsorge werden vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, aber insbesondere auch in Anbetracht der knappen finanziellen Haushalte der Kommunen, nicht mehr von einzelnen Kommunen alleine zu bewältigen sein. Hier ist es von großer Bedeutung, Probleme und Herausforderung gemeinsam in interkommunaler Zusammenarbeit anzugehen. Die Zusammenarbeit der Kommunen schränkt nicht die kommunale Eigenständigkeit ein, sondern kann sie zusätzlich stärken. Durch die Kooperation erhalten Kommunen die Möglichkeit, ihre Interessen in ihrem Nahbereich zu verankern und sich mit gleichberechtigten Partnern auszutauschen.

Auch der LEP 2010 sowie der Entwurf des neuen LEP begrüßen ausdrücklich die interkommunale Zusammenarbeit. Der LEP räumt kooperierenden Gemeinden zusätzliche Flexibilität in der wohnbaulichen Entwicklung ein, indem durch die Verständigung auf einen gemeinsamen, bedarfsorientierten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Rahmen der Landesplanung ersetzt wird. Dadurch bestehen bessere Möglichkeiten, auf quantitative und qualitative Bedarfe einzugehen und somit bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig erfordert dieser Flexibilitätsgewinn einen eigenverantwortlichen Umgang mit dem gemeinsamen Wohnungsbaukontingent.

Ein Interessenausgleich wird durch eine transparente Arbeitsweise und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit erreicht. Die Kooperation setzt voraus, dass alle Kommunen als gleichberechtigte Partner auf Augenhöhe zusammenarbeiten. Um eine kooperative Wohnbauflächenentwicklung erfolgreich umsetzen zu können ist es notwendig, dass die Mitgliedskommunen ihre wohnbaulichen Entwicklungstendenzen transparent kommunizieren. Des Weiteren kann durch interkommunale Zusammenarbeit eine nachhaltige und qualitative Entwicklung erzielt werden. Das schließt u.a. die Funktionssicherung der Kommunen, eine zielgerichtete Innenentwicklung und ein differenziertes Wohnraumangebot in den Kommunen ein.

Zusammenfassend bieten eine interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit in der wohnbaulichen Entwicklung gegenüber einer einzelgemeindlichen Planung folgende Vorteile:

- Minderung der Konkurrenz zwischen den Kommunen und Vermeidung von Überangeboten.
- Sicherstellung eines lokal/regional bedarfsgerechten und qualitativ hochwertigen Flächenangebotes.
- Sicherung der Funktionsfähigkeit der kommunalen Zentren.
- Mehr Flexibilität bei der gemeindlichen Entwicklungsplanung durch einen Entwicklungsrahmen, der sich an einem errechneten Bedarf orientiert (die bisherige Vorgehensweise orientiert sich ausschließlich am Gebäudebestand).
- Gerechte Verteilung der wohnbaulichen Entwicklung unter Teilhabe aller Kommunen.
- Vermeidung von zusätzlichen Abgabenbelastungen, u.a. für den Ausbau öffentlicher Infrastruktur.

- Transparenz zwischen den Kommunen über Entwicklungsabsichten.
- Gewährleistung kosteneffizienter Strukturen



Abbildung 32: Wirkungen erfolgreicher Kooperation

9.2. Bausteine einer interkommunal abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung

Abbildung 33 zeigt den schematischen Ablauf einer interkommunal abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung.

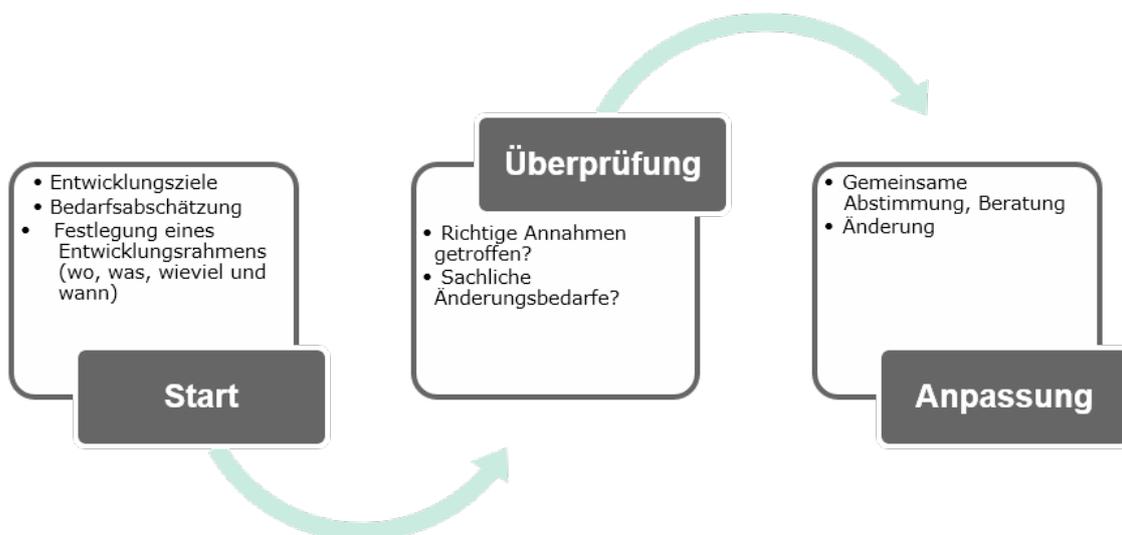


Abbildung 33: Schematischer Ablauf der abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung⁷³

⁷³ eigene Darstellung

Zieldefinition

Eine zentrale Voraussetzung für die Initiierung einer interkommunalen Zusammenarbeit ist, sie auf gemeinsame Ziele zu stützen, die zu Beginn des Kooperationsprozesses gemeinsam und konsensual definiert werden müssen. In Bezug auf eine Abstimmung der Siedlungsentwicklung sind quantitative und qualitative Zielsetzungen erforderlich.

Qualitative Ziele gewährleisten eine auch qualitativ hochwertige und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung in den Kommunen.

Zum einen betrifft dies die Schaffung einer ausreichenden Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung der Altersstrukturen. Zum anderen betrifft es eine intensive Befassung mit dem Siedlungsbestand. Der Fokus der Entwicklung sollte dabei auf der Innenentwicklung liegen. Sie nimmt in der nachhaltigen Regionalentwicklung eine Schlüsselrolle ein, um den Flächenverbrauch zu reduzieren, Ortskerne zu stärken, eine Auslastung der Infrastruktur zu garantieren und eine Nutzungsmischung zu erzielen. Eine Umsetzung von qualitativen Zielen ist z. B. durch gemeinsam beschlossene Lagekriterien möglich. Damit einher können auch Dichtekriterien und maximale Grundstücksgrößen bei der Flächenausweisung gehen, wobei eine Differenzierung zwischen unterschiedlich strukturierten Kommunen im Kooperationsraum empfohlen wird.

Quantitative Zielsetzungen basieren auf den errechneten Bedarfen, die wiederum aus der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgeleitet werden (siehe Kapitel 4.1). Sie werden im Rahmen einer Flächenentwicklungsplanung gemeinsam diskutiert und durch Wohnbaukontingenten und/oder Flächenmengen festgelegt. Sie können zusätzlich über einen Flächenentwicklungsplan im Kooperationsraum verortet werden. Der Vorteil ist, dass flächenbezogene Aussagen eine qualitative Steuerung der Flächenentwicklung ermöglichen. Gleichzeitig ist eine Flankierung der baulichen Entwicklung durch eine passgenaue Infrastruktur möglich. Erforderlich ist in jedoch eine fundierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Flächenpotenziale und eine Prüfung ihrer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eignung. Die Summe der Entwicklungsabsichten kann den regionalen Bedarf im Falle einer Kooperation geringfügig überschreiten, sofern die Entwicklungen begründet sind und gemeinsam mit Kreis und Landesplanung beschlossen werden.

Im Rahmen einer Kontingentierung oder eines Flächenentwicklungsplans können die wohnbaulichen Entwicklungsabsichten in **zeitliche Prioritätsstufen** eingeteilt werden, die vom Entwicklungsrahmen losgelöst sind. Es bietet sich eine Einteilung in drei Stufen mit Blick bis 2030 an:

- Prioritätsstufe I: 2020 bis 2025
- Prioritätsstufe II: 2026 bis 2030
- Prioritätsstufe III: ab 2030

Entwicklungspotenziale werden in die zweite Stufe übertragen, falls diese in der ersten Prioritätsstufe nicht ausgenutzt werden. In diesem Fall werden die Entwicklungsabsichten in der zweiten Stufen entsprechend gekürzt. Überangebote werden im Sinne von Reserveflächen in die letzte Prioritätsstufe eingeordnet. Diese Herangehensweise bringt den Kommunen, die dem Entwicklungsrahmen unterliegen, ein höheres Maß an Flexibilität. Zugleich müssen die Kommunen auf keine Entwicklungsabsichten verzichten.

Abstimmungsverfahren

Um die gemeinsame Zielsetzung zu beschließen und im weiteren Verlauf der Kooperation mit Abweichungen umgehen zu können ist es erforderlich, ein Abstimmungsverfahren zu entwickeln. Grundprinzip jeder Kooperation ist dabei eine **Begegnung auf Augenhöhe und Gleichberechtigung**. Jede Gemeinde erhält eine Stimme, unabhängig von ihrer Größe und Funktion. Entscheidungen werden im Konsensprinzip getroffen. **Transparenz** nimmt eine wichtige Rolle innerhalb der Kooperation ein. Die Mitgliedsgemeinden müssen ihre Entwicklungsabsichten innerhalb der Kooperation offen zu erkennen geben. Dies erfordert teilweise ein Umdenken der Kommunen.

Es wird empfohlen, in jedem Kooperationsraum ein **Entscheidungsgremium** einzurichten. Das Gremium diskutiert zugrundeliegende Fragestellungen, die anschließend in den einzelnen Gemeindevertretungen rückgekoppelt werden. Bei einer Kooperation auf Ämterebene übernimmt diese Rolle der Amtsausschuss.

Monitoring

Ein weiterer wichtiger Schritt der kooperativen wohnbaulichen Entwicklung stellt das **Monitoring** dar. In regelmäßigen Abständen, beispielsweise nach Ablauf der einzelnen Prioritätsstufen, müssen die Entwicklungsabsichten überprüft und anschließend ggf. angepasst werden. Die Rückschau der Entwicklung ist wichtig, um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Für das Monitoring wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes und die aktuelle Lage analysiert, dazu gehören die Anzahl und Qualitäten der Baufertigstellungen, eine aktualisierte Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale und die Bevölkerungsentwicklung unter Einbeziehung der aktuellen kleinräumigen Haushalts- und Bevölkerungsprognose.

Kooperationsvereinbarung

Grundlage der Zusammenarbeit ist eine **verbindliche Kooperationsvereinbarung** als öffentlich-rechtlicher Vertrag. Die Vereinbarung definiert den Raum, die Standards und Zielsetzungen, Abstimmungsverfahren sowie Regelungen zum Monitoring und zur Fortschreibung der Kooperation. Die Vereinbarungen zu den wohnbaulichen Entwicklungsabsichten werden tabellarisch Teil der Kooperationsvereinbarung.

9.3. (Potenzielle) Kooperationsräume im Kreis Herzogtum Lauenburg

9.3.1. Herleitung der Kooperationsräume

Die Kooperationsräume zentrieren sich jeweils um einen zentralen Ort. Die Abgrenzung von potenziellen Räumen erfolgte mittels Erreichbarkeitsanalysen (siehe Anhang 2), infrastruktureller Ausstattung, Bedarfsprognosen, wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklungsabsichten, bestehenden Verflechtungen und landesplanerischer Vorgaben. Anschließend wurden Workshops in den potenziellen Kooperationsräumen unter Einbezug der beteiligten Ämter und Kommunen durchgeführt, in denen die Kooperationsbereitschaft ermittelt wurde. Abschließend wurde auf dieser Basis die genaue Abgrenzung definiert. Je nach Kooperationsbereitschaft wurden in ausgewählten Kooperationsräumen weitere Workshops durchgeführt. Die Ergebnisse zeigt Abbildung 34.

Empfehlungen

Empfohlen wird eine Initiierung bzw. Fortführung und Intensivierung von interkommunalen Kooperationen in Teilräumen des Kreises Herzogtum Lauenburg. Eine Kooperation ist bereits im Aufbau im Stadt-Umland-Bereich Geesthacht. Im Amt Berkenthin sowie in Sandesneben und Umland, Schwarzenbek und Umland sowie Büchen und Umlandgemeinden konnte eine Zusammenarbeit im Rahmen des Projektes initiiert werden. Künftig sollte eine Zusammenarbeit auch initiiert werden im Bereich Mölln – Amt Breitenfelde – Nusse, Lauenburg/Elbe – Amt Lüttau, Trittau-Linau-Kuddewörde-Kasseburg sowie Ratzeburg und Umland. Weiterer Abstimmungsbedarf besteht zwischen den an Hamburg grenzenden Gemeinden Wentorf bei Hamburg, Wohltorf, Aumühle, Börnsen und Escheburg (auch mit Hamburg) sowie zwischen der Hansestadt Lübeck und den Kommunen Groß Grönau, Groß Sarau und Krummesse.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Diskussionsprozesse in den einzelnen Kooperationsräumen dargestellt. Die Übersicht der Kooperationsräume ist nicht als abschließend zu betrachten. Im Kreis gibt es weitere Räume, in denen eine Zusammenarbeit im Bereich der Wohnbaulichen Entwicklung empfehlenswert ist.

Legende

Zentralörtlichkeit Herzogtum Lauenburg

-  Ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion
-  Planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion
-  Planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion
-  Ländlicher Zentralort
-  Unterzentrum
-  Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums
-  Mittelzentrum
-  Gewerbeflächenentwicklung in Planung

Kooperationsräume

-  Erhalt der ergänzenden Versorgungsschwerpunkte im ländlichen Raum
-  Kooperation unter Einbeziehung zentraler Orte
-  Abstimmung i.d.R. unter Einbeziehung zentraler Orte
-  Abstimmung mit dem Bezirk Bergedorf
-  Abstimmung mit dem Oberzentrum Lübeck
-  Kooperation in Abstimmung
-  Potentialraum
-  Grünzäsuren
-  Abstimmungsbedarfe mit den Oberzentren
-  Kommunen mit besonderer planerischer/zentralörtlicher Funktion
-  Amtsgrenze

Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie
Maßstab: 1:185.000 Stand: 25.11.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lüland 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

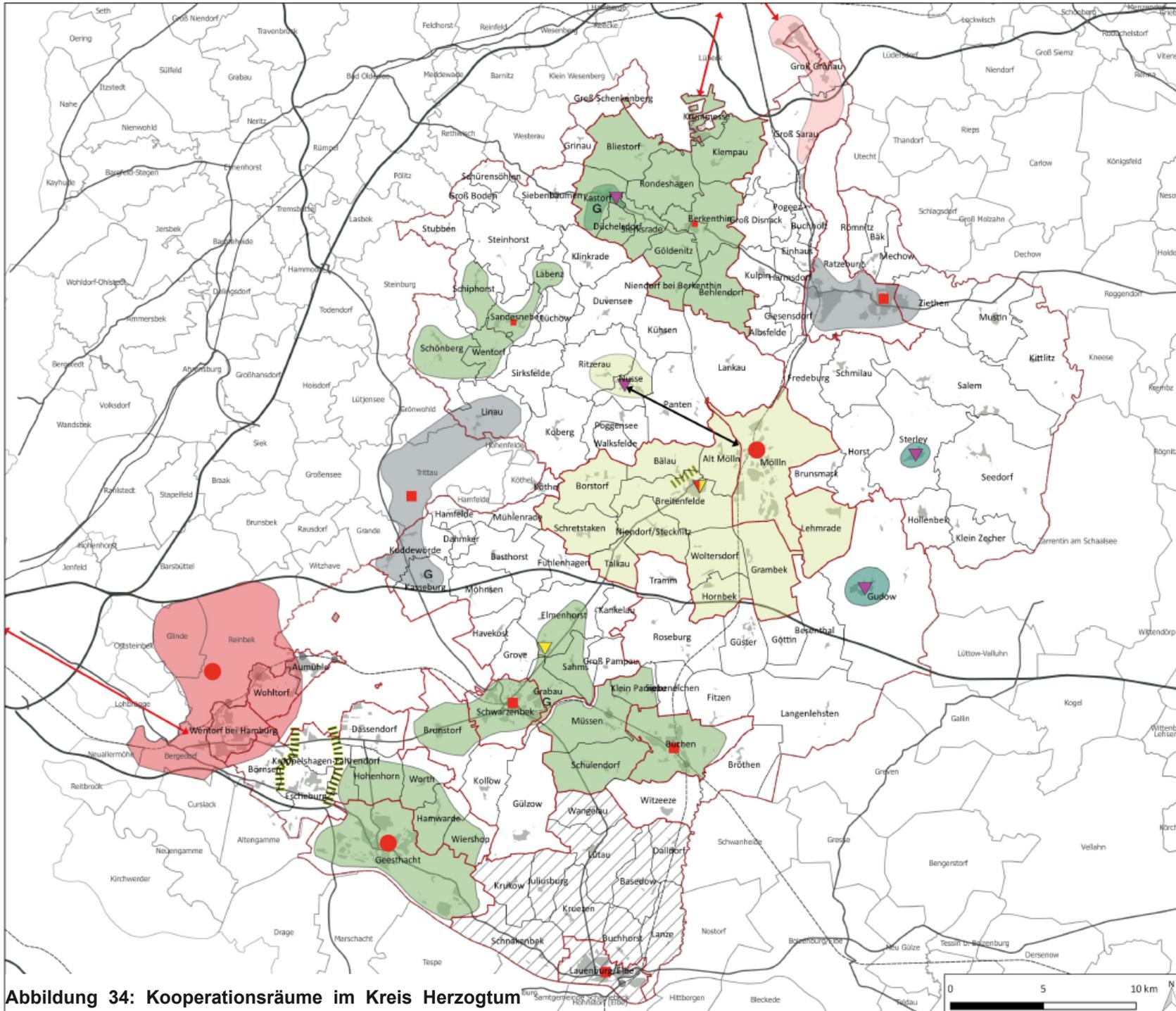


Abbildung 34: Kooperationsräume im Kreis Herzogtum



9.3.2. Stadt-Umland-Kooperation Geesthacht

Die Stadt-Umland-Kooperation umfasst neben der Stadt Geesthacht die Gemeinden Wiershop, Hamwarde, Worth, sowie Hohenhorn. Die Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf (nur OT Fahrendorf) hat an der Konzepterstellung zwar teilgenommen, hat die Zielvereinbarung jedoch nicht unterzeichnet und ist dementsprechend kein Mitglied der SUK Geesthacht.

Die Kooperation erkennt die unterschiedlichen Aufgaben, Funktionen und Probleme der Kommunen an und erklärt sich bereit, gemeinsam „regionsstärkende Projekte zu vereinbaren und durchzuführen“⁷⁴. Sie wird durch eine zentrale Lenkungsgruppe begleitet, zu denen die Amtsdirektorin des Amtes Hohe Elbgeest sowie ein*e Mitarbeiter*in aus der Verwaltung, die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Umlandgemeinden, der Bürgermeister sowie ein*e Mitarbeiter*in der Stadt Geesthacht, eine*e Vertreter*in des Kreises sowie mit Gaststatus ein*e Vertreter*in der Landesplanung gehören. Aufgaben der Lenkungsgruppe sind der Informationsaustausch, Koordinierung der regionalen Projekte sowie die Initiierung weiterer projektbezogener Arbeitsgruppen. Beschlüsse werden einvernehmlich getroffen und haben lediglich einen empfehlenden Charakter gegenüber Stadt und Gemeinden. Die alleinige Beschlusskompetenz bleibt bei den Kommunen.

Kern der Kooperation sind neben der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung die Themenbereiche „Verkehr und Mobilität“ „Naherholung und Tourismus“. Die Themenbereiche sind nicht abschließend und eine Ausdehnung der Kooperation auf weitere Themen ist denkbar, u.a. Daseinsvorsorge, Ver- und Entsorgung sowie Vermarktung/Finanzierung. Eine verbindliche Kooperationsvereinbarung mit einem Zeithorizont bis 2030 wurde im September 2019 von den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Kommunen unterzeichnet und umfasst ein Leitbild für die Region.

Die Wohnbauliche Entwicklung wird im Rahmen einer Flächennutzungsplanung mit zwei definierten Zeithorizonten (2019 bis 2024 und 2025 bis 2030) interkommunal abgestimmt. Zum Ende des ersten Planungszeitraumes findet 2024/2025 ein Monitoring statt, wodurch die 2. Realisierungsstufe vorbereitet wird. Nicht realisierte Wohneinheiten kommen zusammen mit der vereinbarten Summe für die 2. Realisierungsstufe in einen gemeinsamen „Pool“. Um die Wohnbauliche Entwicklung zukünftig bedarfsgerecht zu steuern, werden Anteile für Mehrfamilienhäuser (50 % in Geesthacht, 25 % in den Umlandgemeinden) und für Ein- und Zweifamilienhäuser (50 % in Geesthacht, 75 % in den Umlandkommunen) festgelegt. Neben Geesthacht sollen insbesondere die Gemeinden Hamwarde und Wiershop Flächen für die Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung stellen, aufgrund guter örtlicher Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Entwicklungsmöglichkeiten durch Umwandlung leerstehender landwirtschaftlicher Hofstellen. Die Gemeinden Worth und Hohenhorn entwickeln Wohnungsbau entsprechend des örtlichen Bedarfs.

⁷⁴ Stadt-Umland-Konzept Region Geesthacht (2019), S. 22

Tabelle 7: Vereinbarte Aufstellung über die Wohnungsbauentwicklung der SUK Geesthacht⁷⁵

SUK-Kommunen	Vereinbarte Gesamtentwicklung* (WE) 2019-2030	Realisierung „1. Stufe“ (WE) 2019 – 2024	Realisierung „2. Stufe“ (WE) 2025 - 2030
Hamwarde	+ 70 WE	+50 WE	+ 20 WE
Hohenhorn	Die Gesamtanzahl der WE für die einzelnen Kommunen ist im Rahmen des Monitoring 2024/2025 interkommunal zu verhandeln*	+ 15 WE	Die Gesamtanzahl der WE für die einzelnen Kommunen ist im Rahmen des Monitoring 2024/2025 interkommunal zu verhandeln*
Wiershop		+ 20 WE	
Worth		+ 5 WE	
Geesthacht		+ 2.500 WE	
Summe	3.110 WE	2.590 WE	+ 520 WE

* bis auf die Gemeinde Hamwarde wird die genaue Anzahl der Wohneinheiten der 2. Stufe im Rahmen des Monitorings vereinbart.

9.3.3.Amt Berkenthin

Im Amt Berkenthin wird bis 2030 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung erwartet, jedoch wird die Anzahl der Haushalte um 5% zunehmen. In den Gemeinden im Amt Berkenthin besteht ein leichter Angebotsüberhang hinsichtlich der gemeindlichen Entwicklungsplanungen.

Die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Berkenthin haben, initiiert durch die Workshops im Rahmen dieses Gutachtens, im November 2019 eine Kooperationsvereinbarung zur Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung beschlossen. Entscheidungsgremium der Kooperation ist der Amtsausschuss, der die Bedarfsabschätzung der amtsangehörigen Gemeinden berät und beschließt. Der Kooperationsvereinbarung liegt eine Aufschlüsselung der wohnbaulichen Entwicklungsabsichten der einzelnen Gemeinden bis 2030 bei. Die Wohnbauliche Entwicklung wird in drei Prioritätsstufen unterteilt: Stufe I 2019 bis 2021, Stufe II 2022 bis 2025 und Stufe III nach 2025. Insgesamt sind 536 Wohneinheiten bis 2030 geplant, wovon 205 auf die Gemeinden Berkenthin (ländlicher Zentralort) und Kastorf (ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion) entfallen. 321 Wohneinheiten sind in den übrigen Gemeinden geplant, weitere 10 WE auf der Fläche der ehemaligen Diskothek im OT Groß Weenden. Die ermittelten Entwicklungsabsichten werden gemeinsam mit der Landesplanung und dem Kreis abgestimmt. Bestandteil der Kooperation ist ein Monitoring, das im ersten Halbjahr 2021 und im ersten Halbjahr 2025 durchgeführt wird. Falls die Hälfte des Entwicklungsrahmens bereits vorher verbraucht wird, wird das Monitoring vorgezogen. Es evaluiert die quantitative Flächenveränderung und die qualitativen Entwicklungen, darunter Bebauungsdichte, Art und Größe von Wohneinheiten sowie genutzte und benötigte Infrastrukturen.

Empfehlungen

Im Amt Berkenthin wird die dauerhafte Verstetigung der amtsweiten Kooperation empfohlen, um die leichten Angebotsüberhänge interkommunal bedarfsgerecht abzustimmen. Dabei sollte Innenentwicklung eine zentrale Rolle einnehmen, um den Ausbau öffentlicher Infrastruktur bedarfsgerecht und kostengünstig zu gestalten. Zusätzlich sollte ein deutlicher Fokus auf eine qualitativ bedarfsgerechte Entwicklung gelegt werden.

⁷⁵ SUK Geesthacht (2019), S. 9

Tabelle 8: Vereinbarte Aufstellung über die Wohnungsbauentwicklung im Kooperationsraum Amt Berkenthin

Gemeinde	Raumkategorie	Wohnungsbestand 31.12.2017	Entw.-Rahmen (%)	Entw.-Rahmen absolut	Absicht 2019-2021		Absicht 2022 - 2025		Absicht > 2025		Summe Absicht		
					WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE
Berkenthin	Ländl. Raum	869	LZO		55 WE	3,00 ha	30 WE	3,00 ha	40 WE	4,00 ha	125 WE	10 ha	
Kastorf	Ländl. Raum	491	V		30 WE	2,50 ha	40 WE	3,30 ha	10 WE		80 WE	6 ha	
											205 WE		
Behlendorf	Ländl. Raum	185	10 %	19 WE	3 WE	0,28 ha	9 WE	0,80 ha	3 WE		15 WE	1 ha	4 WE
Bliestorf	OR HL	383	15 %	42 WE	6 WE		15 WE	1,10 ha	25 WE		46 WE	3 ha	-4 WE
Düchelsdorf	Ländl. Raum	79	10 %	8 WE	3 WE		5 WE		5 WE		13 WE	0 ha	-5 WE
Göldenitz	Ländl. Raum	105	10 %	11 WE	6 WE		0 WE		4 WE		1 WE	0 ha	1 WE
Klempau	OR HL	262	15 %	39 WE	20 WE	1,80 ha	10 WE	0,90 ha	10 WE	0,90 ha	40 WE	4 ha	-1 WE
Krummesse	OR HL	821	15 %	123 WE	65 WE	2,4 ha	25 WE	2,00 ha	40 WE	3,00 ha	130 WE	7 ha	-7 WE
Niendorf	Ländl. Raum	92	10 %	9 WE	2 WE		2 WE		5 WE		9 WE	0 ha	0 WE
Rondeshagen	OR HL	361	15 %	54 WE	10 WE	1,50 ha	30 WE	1,7 ha	8 WE	1,50 ha	48 WE	5 ha	6 WE
Sierksrade	Ländl. Raum	158	10 %	16 WE	0 WE	1,00 ha	10 WE	1,00 ha	0 WE	0,00 ha	10 WE	1 ha	6 WE
				321 WE							321 WE		-10 WE
Groß Weeden											10 WE	1 ha	
Entwicklungsabsicht insgesamt (2019-2030) einschl. LZO Berkenthin, V Kastorf sowie OT Gr. Weeden											536 WE		

9.3.4. Büchen und Umland

Der Kooperationsraum umfasst die Gemeinden Büchen, Schulendorf, Klein Pampau und Müssen. Zwischen den Gemeinden Müssen und Büchen besteht bereits eine Zusammenarbeit im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Klein Pampau und Müssen bilden einen Siedlungszusammenhang. In Klein Pampau bestehen Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Müssen. Im Raum bestehen Angebotsüberhänge, die eine Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung erforderlich machen. Das Vorgehen und die Bausteine einer Kooperation wurden in einer gemeinsamen Sitzung der Gemeindevertretungen erläutert. Die Gemeinden befinden sich zurzeit in Abstimmung.

Zusammen mit dem Kooperationsraum Schwarzenbek-Umland bilden die beiden Kooperationsräume die „Boom-Region“ des Kreises, abgesehen von Geesthacht und dem Hamburger Rand. Die gute Schienenanbindung nach Hamburg sowie die vergleichbaren moderaten Immobilienpreise führen zu einem prognostizierten Bevölkerungsanstieg. Mit dem benachbarten Kooperationsraum, insbesondere dessen Zentrum Schwarzenbek, bestehen zahlreiche Verflechtungen, die u.a. auf die gute verkehrliche Anbindung zurückzuführen sind. Es ist möglich, sich im Rahmen einer Zusammenarbeit als gemeinsamer Raum im Kreis und gleichzeitig in der Metropolregion Hamburg zu profilieren und sich gegenüber der Stadt-Umland-Kooperation Geesthacht zu positionieren.

Aus Sicht der Kommunen im Kooperationsraum ist eine Ausweitung der Kooperation auf weitere Themen erforderlich. In Büchen sind kaum Gewerbeflächen vorhanden, sodass hier eine Verlagerung in die Kommunen des Kooperationsraumes möglich ist. Eine Abstimmung der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen ist in Anbetracht des Klimaschutzes und zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre ein wichtiger Faktor für die kommunale Entwicklung. Die Gewerbeentwicklung soll neben gemeindeverträglichen Betrieben und Dienstleistungen auch kleine Fertigungsbetriebe ins Auge fassen, die von günstigeren Preisen als in Hamburg profitieren und die gute Verkehrsanbindung schätzen.

Empfehlungen

Empfohlen wird die Initiierung einer Kooperation im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung, um die bestehenden Angebotsüberhänge interkommunal abzustimmen. Dabei ist auch der Siedlungsbestand in den Blick zu nehmen und qualitative Anforderungen müssen berücksichtigt werden. Langfristig kann eine Ausweitung der Kooperation auf weitere Themen erfolgen.

Gleichzeitig wird empfohlen, Müssen in den Ordnungsraum aufzunehmen, hierdurch erhalte die Gemeinde einen höheren wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Eine planerische Wohnfunktion für die Gemeinde wird nicht empfohlen, um keine kontraproduktive Konkurrenz zu Schwarzenbek zu erzeugen.

Tabelle 9: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Kooperationsraum Büchen-Umland

	Einwohner*innen 31.12.2017	Wohnungs- neubaubedarf 2018-2030	Geplanter Wohnraum 2018-2030	Differenz Ent- wicklungsab- sicht - Bedarf	Potenziale im Innenbereich (Anzahl WE)
Büchen (Gemeinde)	5.698	309	841	532	102
Klein Pampau	641	26	37	11	26
Müssen	1.038	44	88	44	66
Schulendorf	452	0	6	6	2

9.3.5. Schwarzenbek und Umland

Der Kooperationsraum Schwarzenbek-Umland umfasst die Stadt Schwarzenbek und die Gemeinden Sahms, Grabau, Brunstorf und Elmenhorst. Zwischen Schwarzenbek und seinen Umlandgemeinden bestehen bereits zahlreiche Verflechtungen und Vereinbarungen, die durch eine verbindliche Kooperation gestärkt werden können. Beispielsweise kooperiert das Unterzentrum bereits mit den Gemeinden Grabau und Sahms. Nach einer Sitzung mit den kooperationsraumangehörigen Kommunen und einer anschließenden Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Schwarzenbek befinden sich die Kommunen zurzeit in Abstimmung über eine mögliche Kooperationsvereinbarung.

Das Unterzentrum Schwarzenbek ist Siedlungsachsenendpunkt und verkehrlich durch die Schienentrasse Hamburg-Schwerin über den Regionalverkehr gut an Hamburg angebunden. Diese gute verkehrliche Anbindung sowie die im Vergleich zu Hamburg moderaten Immobilienpreise spiegeln sich in der hohen Nachfrage nach Wohnraum wider. Diese Nachfrage kann nicht gedeckt werden, sodass ein Fehlbedarf von -578 Wohneinheiten besteht. Die Umlandgemeinden hingegen profilieren sich durch einen leichten, geplanten Angebotsüberhang, sodass die Fehlbedarfe in Schwarzenbek durch eine gezielte Zusammenarbeit ausgeglichen werden können.

Empfehlungen

Die Zusammenarbeit von Schwarzenbek mit Grabau und Sahms sollte unter Einbezug der Gemeinden Brunstorf und Elmenhorst ausgebaut werden.

Vor dem Hintergrund der hohen Fehlbedarfe in Schwarzenbek wird der Bestandsentwicklung und dem Geschosswohnungsbau eine zentrale Rolle zugeordnet.

Tabelle 10: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Kooperationsraum Schwarzenbek-Umland

	Einwohner*innen 31.12.2017	Wohnungsneubaubedarf 2018-2030	Geplanter Wohnraum 2018-2030	Potenzielle Innenentwicklung Anzahl der WE	Differenz Entwicklungsabsicht - Bedarf
Brunstorf	679	0	35	0	35
Elmenhorst	844	29	35	3	6
Grabau	345	2	18	28	16
Sahms	376	0	29	10	29
Schwarzenbek, Stadt	16.261	1.023	445	86	-578

9.3.6. Sandesneben und Umland

Der Kooperationsraum erstreckt sich entlang der Verkehrsachse L92 und umfasst neben dem Amtssitz Sandesneben die Gemeinden Schiphorst, Schönberg, Labenz und Wentorf A.S.. Der Zentralort Sandesneben wird laut Prognosen bis 2030 den Bedarf an Wohnraum nicht decken können. Um seine Funktion als Zentralort weiterhin auszufüllen zu können, ist eine Abstimmung mit dem Umland erforderlich. Insbesondere mit der Gemeinde Wentorf A.S. ist es aufgrund des gemeinsamen Siedlungsgefüges empfehlenswert, eine verstärkte Zusammenarbeit anzustreben. Die Gemeinden Schiphorst, Schönberg und Labenz streben zudem eine weitere wohnbauliche Entwicklung an und können aufgrund ihrer guten Vernetzung zum Zentralort die Fehlbedarfe auffangen. Das Amt Sandesneben-Nusse verfügt über eine ungünstige Altersstruktur, wodurch von einem starken Alterungsprozess ausgegangen wird (siehe Kapitel 0). Aufgrund dessen ist eine Konzentration auf die Bestandsentwicklung im Raum von hoher Bedeutung. Durch eine aktive Bestandsentwicklung kann die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (in zentraler Lage) gedeckt werden, ohne weitere Neubaugebiete mit hohen Folgekosten auszuweisen.

Das Vorgehen der abgestimmten wohnbaulichen Entwicklung wurde mit den Gemeinden des Kooperationsraumes diskutiert. Die Gemeinden befinden sich zurzeit in Abstimmung.

Empfehlungen

Zwischen Sandesneben und seinem Umland sollte eine Kooperation initiiert werden.

Die Zusammenarbeit im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung sollte sich auf die Bestandsentwicklung und den bevorstehenden Generationswechsel konzentrieren, um Überangebote zu vermeiden. Zusätzliche Hinweise liefert der Ergänzungsbericht „Lupenbetrachtung“. Im Raum wird die Kooperationsbildung als Chance gesehen, zusammenzuwachsen und zukünftig verstärkt regional zu denken.

Tabelle 11: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Kooperationsraum Sandesneben

	Einwohner*innen 31.12.2017	Wohnungs- neubaubedarf 2018-2030	Geplanter Wohnraum 2018-2030	Differenz Ent- wicklungs- absicht – Be- darf	Potenziale In- nenentwicklung (WE)
Labenz	850	0	27	27	15
Sandesneben	1.822	102	60	-42	10
Schiphorst	636	0	23	23	10
Schönberg	1.355	47	60	13	21
Wentorf A.S.	734	0	23	23	12

9.3.7. Mölln – Amt Breitenfelde – Nusse

Das Mittelzentrum Mölln wird die Nachfrage nach Wohnraum bis 2030 nicht decken können; es wird von einem Fehlbedarf von -265 Wohneinheiten ausgegangen. Dieser hohe Fehlbedarf ist auf mangelnde Wohnbauflächenreserven und ausgeschöpfte Innenentwicklungsflächen zurückzuführen. Die Umlandkommunen im Amt Lauenburgische Seen verfolgen eine Entwicklung zur Deckung des örtlichen Bedarfes und sind deswegen nicht als Entlastungsorte für Mölln geeignet. Die Kommunen des Amtes Breitenfelde hingegen stehen einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung offen gegenüber. Vor diesem Hintergrund sowie der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mölln und des Amtes Breitenfelde, wird eine Kooperation zwischen Mölln und allen amtsangehörigen Kommunen angestrebt. Weiterhin schließt der Kooperationsraum die Gemeinde Nusse (Amt Sandesneben-Nusse) ein. Zwischen Mölln und Nusse bestehen zahlreiche Verflechtungen und Nusse wird dem Nahbereich Mölln zugeordnet. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde Nusse über eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für Mölln und wird laut Prognosen den Wohnungsneubaubedarf nicht decken können. Nach einer Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Mölln zusammen mit dem Amt Breitenfelde und Vertreter*innen der Gemeinde Nusse über das mögliche Vorgehen der Kooperation ist bisher keine Kooperationsvereinbarung in Aussicht.

Empfehlungen

Zwischen Mölln und dem Amt Breitenfelde sowie der Gemeinde Nusse sollte eine Kooperation initiiert werden.

Dabei ist eine alleinige Betrachtung von wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung aus Sicht der Beteiligten nicht ausreichend. Die Zusammenarbeit soll sich deshalb auf weitere Themen wie beispielsweise Schulentwicklung/Kindergärten und Mobilität erstrecken. Aus pragmatischen Gründen wird dennoch empfohlen, dass der Aufbau der Kooperation sich zunächst auf die wohnbauliche und gewerbliche Zusammenarbeit konzentriert. Im Laufe des Prozesses können dann weitere Themen in die Kooperationsvereinbarung aufgenommen werden. Die wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Kooperation sollte sich angesichts der demografischen Entwicklung und des vorhandenen Wohnraumangebotes auf die Entwicklung von kleineren Wohnungen für Senior*innen, jüngere Altersgruppen und Alleinstehende sowie auf Bestandsentwicklung fokussieren.

Tabelle 12: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Kooperationsraumes Mölln-Amt Breitenfelde-Nusse

	Einwohner*innen 31.12.2017	Wohnungsneubaubedarf 2018-2030	Geplanter Wohnraum 2018-2030	Differenz Entwicklungsabsicht - Bedarf	Potenziale im Innenbereich (WE)
Stadt Mölln	9.155	832	567	-265	0
Amt Breitenfelde	6.356	128	191	63	34
Alt Mölln	890	36	15	-21	2
Bälau	228	0	0	0	0
Borstorf	269	0	5	5	1
Breitenfelde, Ort	1904	91	103	12	0
Grambek	427	0	9	9	6
Hornbek	185	0	4	4	10
Lehmrade	486	0	15	15	3
Niendorf/Stecknitz	641	0	0	0	5
Schretstaken	511	0	20	20	4
Talkau	513	0	20	20	3
Woltersdorf	302	1	0	0	0
Nusse	1.045	55	50	-5	17

9.3.8. Empfehlungen: Potenzielle Kooperationsräume

Weitere potenzielle Kooperationsräume bestehen im Bereich Trittau-Linau-Kuddewörde-Kasseburg, im Stadt-Umland-Bereich Ratzeburg sowie zwischen den an Hamburg angrenzenden Gemeinden.

Trittau-Linau-Kuddewörde-Kasseburg

Der Bereich um Trittau (Kreis Stormarn) mit dem Einzugsgebiet Kuddewörde, Kasseburg und Linau bietet gute Voraussetzungen für eine ämter- und kreisübergreifende Zusammenarbeit. Die Gemeinde Trittau wird in naher Zukunft die Wohnraumnachfrage aufgrund mangelnder Flächen nicht mehr bedienen können. Dementsprechend könnten die Umlandkommunen als Entlastungsorte für das Unterzentrum Trittau dienen, da hier noch Wohnbauflächen aktivierbar sind und die Gemeinden positive Entwicklungsabsichten haben. Der südliche Raum zwischen Trittau und Kasseburg profitiert von der Nähe zur A24. Zukünftig wird sich der Ausbau der A21 auf den Raum auswirken. Gleiches gilt für eine mögliche Gewerbeflächenentwicklung in Kasseburg.

Empfehlungen

Um die hohe Nachfrage im Bereich Trittau-Linau-Kuddewörde-Kasseburg weiterhin decken zu können, wird eine kreisübergreifende Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung empfohlen.

Ebenfalls erfordert die mögliche Gewerbeflächenentwicklung in Kasseburg eine gemeinsame Abstimmung, um mögliche Vorhaben bedarfsgerecht aufeinander abzustimmen.

Tabelle 13: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Bereich Linau, Kuddewörde und Kasseburg

	Einwohner*innen 31.12.2017	Wohnungsneu- baubedarf 2018-2030	Geplanter Wohnraum Summe	Differenz Entwicklungs- absicht - Bedarf	Potenziale im Innenbereich (Anzahl WE)
Linau	1.203	0	41	41	22
Kuddewörde	1.364	108	56	-52	46
Kasseburg	590	35	35	0	4

Stadt-Umland-Bereich Ratzeburg

Der Stadt-Umland-Bereich Ratzeburg schließt die Umlandgemeinden Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Römnitz und Ziethen ein. Das Unterzentrum wird die Wohnraumnachfrage von 941 Wohneinheiten bis 2030 laut Prognosen nicht bedienen können. Die Stadt verfügt über sehr geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten und aktivierbare Wohnbauflächen. Im Umland hingegen bestehen wohnbauliche Überangebote. Die Umlandgemeinden Ziethen und Bäk bilden bereits einen Siedlungszusammenhang

Zurzeit wird von den Beteiligten im Stadt-Umland-Bereich Ratzeburg keine intensivere Stadt-Umland-Kooperation gewünscht.

Empfehlungen

Empfohlen wird die Initiierung einer Kooperation im Stadt-Umland-Bereich Ratzeburg, um das Ungleichgewicht zwischen Stadt und Umland auszugleichen. Ein verstärkter Austausch ist mit Ziethen und Bäk aufgrund des Siedlungszusammenhanges und der guten Erreichbarkeit zu Ratzeburg notwendig, um die Fehlbedarfe auszugleichen.

Tabelle 14: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung im Stadt-Umland-Bereich Ratzeburg

	Einwohner*innen 2017	Wohnungsneu- baubedarf 2018- 2030	Geplanter Wohnraum Summe	Differenz Ent- wicklungs- absicht - Bedarf	Potenziale im Innenbereich (Anzahl WE)
Ratzeburg, Stadt	14.528	941	828	-113	301
Bäk	875	13	40	27	20
Einhaus	411	0	25	25	5
Harmsdorf	312	8	30	22	5
Ziethen	1.010	0	114	114	40

Entwicklungen in den an Hamburg angrenzenden Gemeinden

Die Gemeinden Wentorf bei Hamburg, Wohltorf, Aumühle, Börnsen und Escheburg liegen alle auf der Siedlungsachse und profitieren stark durch die Nähe und gute verkehrliche Anbindung an Hamburg. Wentorf bei Hamburg bildet zusammen mit Reinbek und Glinde (Kreis Stormarn) ein gemeinsames Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg. Das Mittelzentrum arbeitet bereits im Bereich des Einzelhandels zusammen mit dem Bezirk Bergedorf. Im Rahmen des „Regiokonzept HH-Bergedorf, Südstormarn, Herzogtum Lauenburg“ wird hier eine weitere Abstimmung im Bereich Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, sowie Regelungsbedarfe auf der Achse Wentorf-Börnsen-Escheburg im Bereich Verkehr behandelt, um den Ausbau des ÖPNVs gezielt zu unterstützen. Die Gemeinden Wohltorf und Aumühle, früher ein gemeinsames Amt, haben bereits eine gut funktionierende Beziehung.

Empfehlungen

Empfohlen wird eine interkommunale Abstimmung im Bereich Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in den an Hamburg angrenzenden Gemeinden, um abgestimmt auf den starken Siedlungsdruck reagieren zu können. Weitere Regelungsbedarfe auf der Achse Wentorf-Börnsen-Escheburg im Bereich Verkehr sollten interkommunal gelöst werden.

Tabelle 15: Kennzahlen der wohnbaulichen Entwicklung in den an Hamburg angrenzenden Gemeinden

	Einwohner*innen 2017	Wohnungsneubaubedarf 2018-2030	geplanter Wohnraum Summe	Differenz Entwicklungsabsicht - Bedarf	Potenziale im Innenbereich (Anzahl WE)
Aumühle	3.133	73	16	-57	0
Börnsen	4.623	225	130	-95	0
Escheburg	3.394	238	450	212	0
Wentorf b.Hamburg	12.663	513	168	-345	176
Wohltorf	2.429	105	105	21	0

10. Literaturverzeichnis

Balducci/Checchi (2009): Happiness and the Quality of City Life

Bockholt/Röpcke (2017): Flüchtlinge im Kreis Herzogtum Lauenburg

empirica (2011): Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt

empirica (2016): Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030

IB.SH (2017): Wohnungsmarktprofil 2016 Kreis Herzogtum Lauenburg

Innenministerium Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

IV 212 Ingo Röske-Wagner (2013): Basis Integration - Zahlen, Daten, Fakten.

URL: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/Z/zuwanderung/Downloads/zahlen_daten_fakten.pdf?__blob=publicationFile&v=1

GGR – Gertz Gutsche Rümenapp (2018): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030. Schlussbericht.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2016): Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen

Holtermann/Otto (2015): HWWI Policy Report Nr. 21: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg

Kommunal. (2018): Projekt gegen Leerstand: Jung kauft Alt. URL: <https://kommunal.de/projekt-gegen-leerstand-jung-kauft-alt>

Prognos (2017): Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten

Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (2018): Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018.

Schleswig-Holstein Die Ministerpräsidentin (1998): Regionalplan für den Planungsraum I. Fortschreibung 1998.

Statistikamt Nord (2019): Ausgewählte Daten für Schleswig-Holstein, Stichtag 31.12.2018.

URL: http://region.statistik-nord.de/compare/show_from_id/1/1570443180

Anhang

Anhang 1: Fragebogen zur Ermittlung der Wohnbaulichen Entwicklung

Allgemeine Angaben

Name der Kommune: _____

Gemeindeschlüssel: _____

Frageblock 1: Entwicklungsvorstellungen der Kommunen

Wohnbauliche Neubauvorhaben der vergangenen 5 Jahre, idealerweise differenziert nach der Anzahl der Wohneinheiten (WE) in Einfamilienhäusern (EFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH).

1. Gab es in den vergangenen fünf Jahren Neubauvorhaben in Ihrer Kommune? 2. Wie viele Wohneinheiten wurden geschaffen?

Ja Nein (weiter mit Frage 3) _____ WE in EFH _____ WE in MFH

Aktuelle bzw. für die kommenden Jahre geplante wohnbauliche Neubauvorhaben auf bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen (Bebauungsplan), idealerweise differenziert nach der Anzahl der WE in EFH/MFH.

3. Sind aktuell oder künftig Neubauvorhaben auf bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen in Ihrer Kommune geplant? 4. Wie viele Wohneinheiten sollen auf bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen geschaffen werden?

Ja Nein (weiter mit Frage 5) _____ WE in EFH _____ WE in MFH

Weitere kurz-, mittel- und langfristige wohnbauliche Entwicklungsvorstellungen, die noch nicht planungsrechtlich gesichert sind, idealerweise differenziert nach der Anzahl der WE in EFH/MFH.

5. Sind weitere wohnbauliche Flächenentwicklungen in Ihrer Kommune beabsichtigt, die noch nicht planungsrechtlich gesichert sind? 6. Wie viele Wohneinheiten sollen ca. geschaffen werden?

bis 2020:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	_____ WE in EFH	_____ WE in MFH
2021-2025:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	_____ WE in EFH	_____ WE in MFH
2026-2030:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	_____ WE in EFH	_____ WE in MFH

Qualitative Ausrichtung der wohnbaulichen Entwicklung auf Zielgruppen.

7. Bestehen in Ihrer Kommune Wohnbaubedarfe für bestimmte Zielgruppen (z.B. Familien, Senioren/barrierearme Wohnungen, Sozialwohnungen etc.)?

Ja Nein (weiter mit Frage 10)

8. Für welche Zielgruppen bestehen Wohnbaubedarfe? 9. Ist es beabsichtigt, für die jeweilige Zielgruppe künftig in der Kommune Angebote zu schaffen?

_____	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
_____	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

_____	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
_____	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
_____	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
_____	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Möglichkeiten, den voraussichtlich bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

10. Ist Ihre Kommune in der Lage, den bis 2030 voraussichtlich bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken?

Ja Nein

11. Bei Nein: Welche Gründe bestehen dafür?

Kurz-, mittel- und langfristige gewerbliche Entwicklungsvorstellungen.

12. Sind gewerbliche Flächenentwicklungen in Ihrer Kommune geplant?

bis 2020:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2021-2025:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2026-2030:	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

13. Um was für eine Art von gewerblicher Entwicklung handelt es sich dabei?

Fragenblock 2: Innenentwicklungspotenziale

Begriffsdefinitionen

Innenentwicklung: Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsgebiete

Innenentwicklungsflächen:

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 1,
- B-Plangebiete nach § 30 BauGB (unabhängig von den Eigentumsverhältnissen),
- die direkt angrenzenden sowie die umschlossenen Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Brachflächen: ungenutzte oder zwischengenutzte, ehemals baulich genutzte Flächen. In der Regel handelt es sich hierbei um größere Areale, es kann sich aber auch um Einzelgrundstücke handeln. Beispiele hierfür sind u.a. Industriebrachen, Konversionsbrachen, Infrastruktur- und Verkehrsbrachen, Gewerbebrachen, Wohnbaubrachen, Kultur- und Sozialbrachen.

Baulücken: bebauungsfähige Einzelgrundstücke sowie Möglichkeiten der Hinterlandbebauung. In der Regel handelt es sich hierbei um unbebaute kleinere Flächen. Beispiele sind unbebaute Grundstücke im „gewachsenen“ Siedlungsbestand sowie noch nicht bebaute Grundstücke in neu entwickelten Siedlungsgebieten.

Leerstand: leerstehende Gebäude, z.B. Leerstand von Einzelgebäuden, leerstehende Althofstellen, auch altersbedingt leerstehende Gebäude im Siedlungsbestand.

Potenziale: Für die Umfrage interessieren alle vorhandenen Flächen auf Brachen sowie Baulücken, die aus baulich-räumlicher Sicht Potenzial für Innenentwicklung bieten. Ziel ist es, die für Innenentwicklung grundsätzlich geeigneten Flächen zu quantifizieren, unabhängig von deren Marktverfügbarkeit.

Ortsbildprägende Freiflächen: identitätsbildende Freiflächen im Innenbereich gehören nicht zu den Innenentwicklungspotenzialen, sondern sind als Freiflächen zu sichern.

Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL): Flächen im Innenbereich, deren Bebauung derzeit aufgrund der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) nicht möglich ist, zählen nicht zu den Innenentwicklungspotenzialen.

Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen

1. Eine Erfassung von Daten zu Brachflächen, Baulücken und/oder weiteren Nachverdichtungspotenzialen ...
 - findet bereits statt.
 - ist in Vorbereitung.
 - ist bislang nicht vorgesehen (weiter mit Frage 3).
2. Die Erhebung der Daten erfolgt mittels (Bitte alle zutreffenden Methoden markieren/angeben)
 - Begehung
 - Luftbild-Auswertung/Fernerkundung
 - Befragung/Dialog mit öffentlicher Verwaltung
 - Sonstige Methoden: _____

Anmerkung: Bitte im Folgenden alle Innenentwicklungsflächen unabhängig von der Marktverfügbarkeit und den Eigentumsverhältnissen berücksichtigen.

Abschätzung der Innenentwicklungspotenziale (ohne Flächen, deren Bebauung derzeit aufgrund der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) nicht möglich ist oder eine Ortsbildprägende Freifläche ist)

3. Bitte geben Sie die Anzahl der derzeit in Ihrer Kommune vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für die Kategorien Brachflächen und Baulücken sowie insgesamt an.

Wenn Ihnen keine genauen Daten vorliegen, schätzen Sie bitte.

	Anzahl	Hektar	Daten vorliegend	Daten geschätzt	Angabe nicht möglich
Brachflächen:	_____	_____ ha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulücken:	_____	_____ ha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Summe:	_____	_____ ha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Wie schätzen Sie die Qualität der Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau ein (Anteil der Flächen in Prozent)?

Für den Wohnungsbau	gut	bedingt	gar nicht	geeignet.	Angabe nicht möglich	
Brachflächen:	_____	+	_____	+	_____ = 100%	<input type="checkbox"/>

Baulücken: _____ + _____ + _____ = 100%

5. Bitte schätzen Sie die möglichen Wohneinheiten auf dem gesamten Innenentwicklungspotenzial in Ihrer Gemeinde ab.

Geschosswohnungsbau: _____ WE

Einfamilien- und Reihenhausbebauung: _____ WE

Summe: _____ WE

Hemmnisse durch Vorgaben der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL)

6. Wird eine wohnbauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich durch Vorgaben der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) blockiert?

Ja Nein (weiter mit Frage 8)

7. In welchem Umfang?

	Anzahl	Hektar	Daten vorliegend	Daten geschätzt	Angabe nicht möglich
Brachflächen:	_____	_____ ha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulücken:	_____	_____ ha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Summe:	_____	_____ ha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschätzung des Leerstandes

8. In welchem Umfang ist in ihrer Kommune Leerstand vorhanden?

	Wohneinheiten	Daten vorliegend	Daten geschätzt	Angabe nicht möglich
Leerstand:	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Künftige Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale

9. Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale in Ihrer Gemeinde ein?

Die Innenentwicklungspotenziale in unserer Stadt/Gemeinde werden...

- stark zunehmen
 leicht zunehmen
 weitgehend unverändert bleiben
 leicht abnehmen
 stark abnehmen
 kann/möchte ich nicht einschätzen

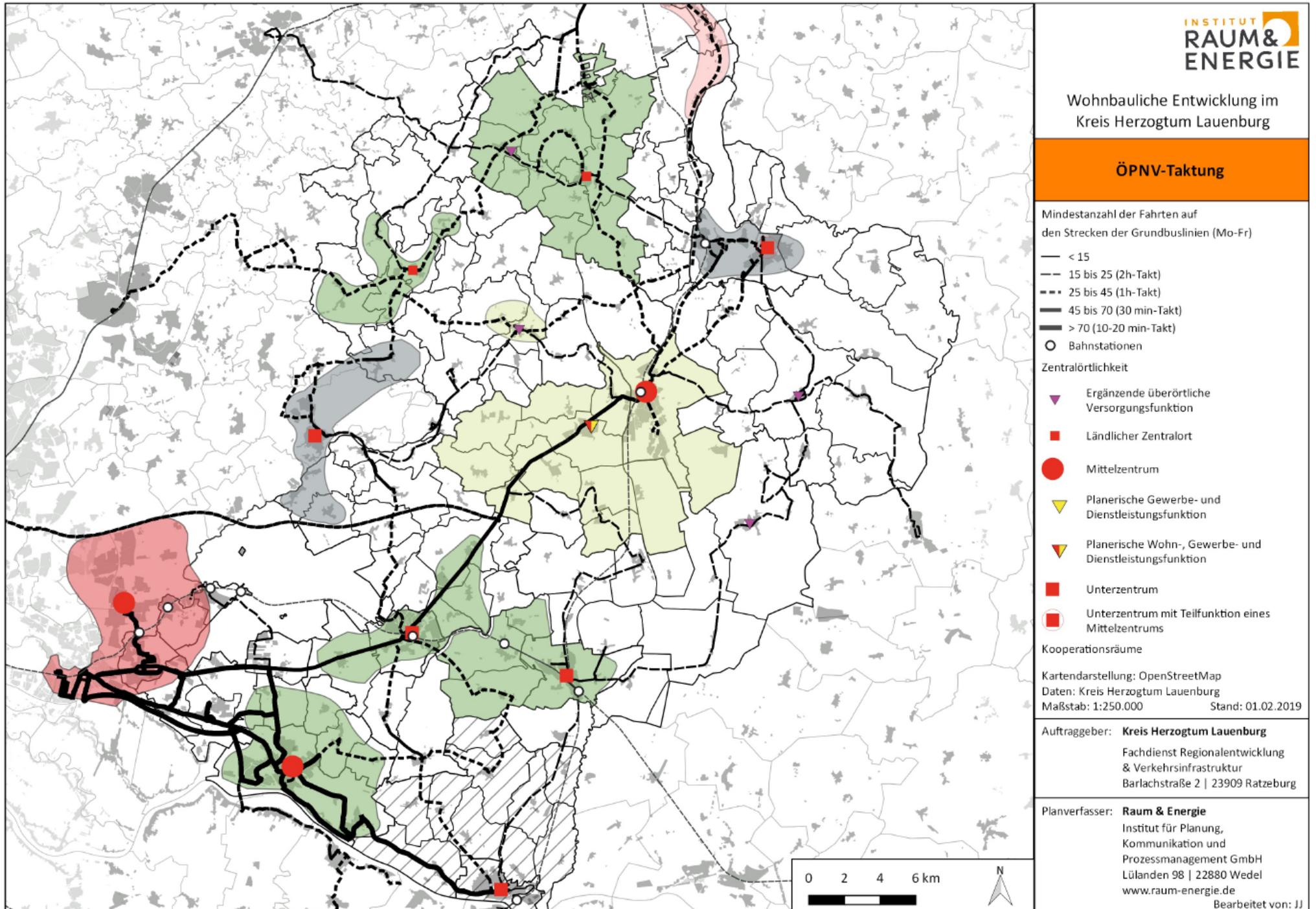
10. Welche Gründe sehen Sie für diese Entwicklung? (z.B. Freiwerden von Bestandsgebäuden, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen, zukünftige Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer/Erben, verstärkte Aktivierung von Potenzialen etc.)

11. Wie schätzen Sie die Möglichkeit einer Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale ein?

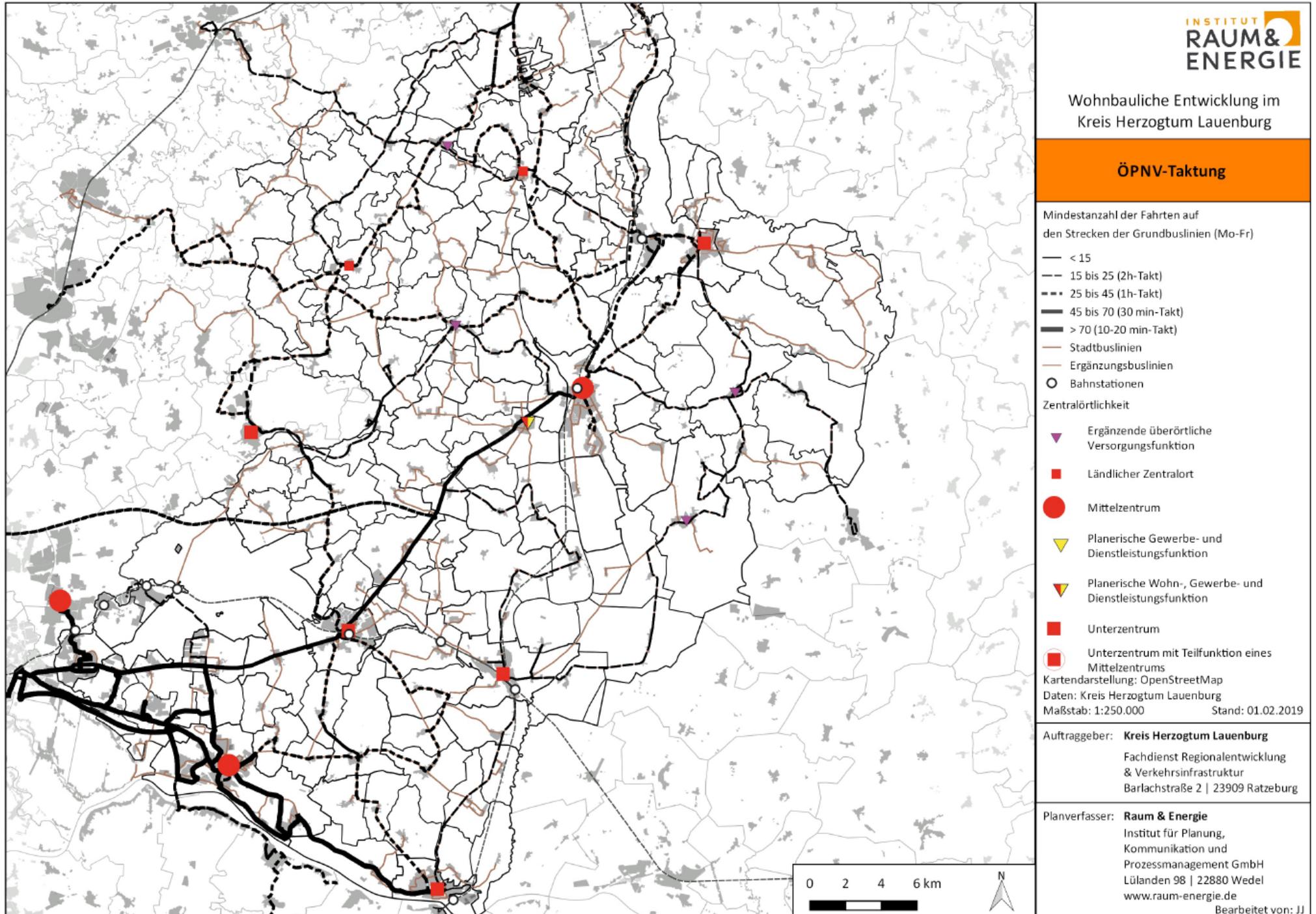
Eine Aktivierung ist	kurzfristig		langfristig		gar nicht	möglich
Brachflächen:	_____	+	_____	+	_____	= 100%
Baulücken:	_____	+	_____	+	_____	= 100%
Leerstand	_____	+	_____	+	_____	= 100%

12. Sind konkrete Maßnahmen zur Nutzung oder Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen beabsichtigt? Wenn ja, welche?

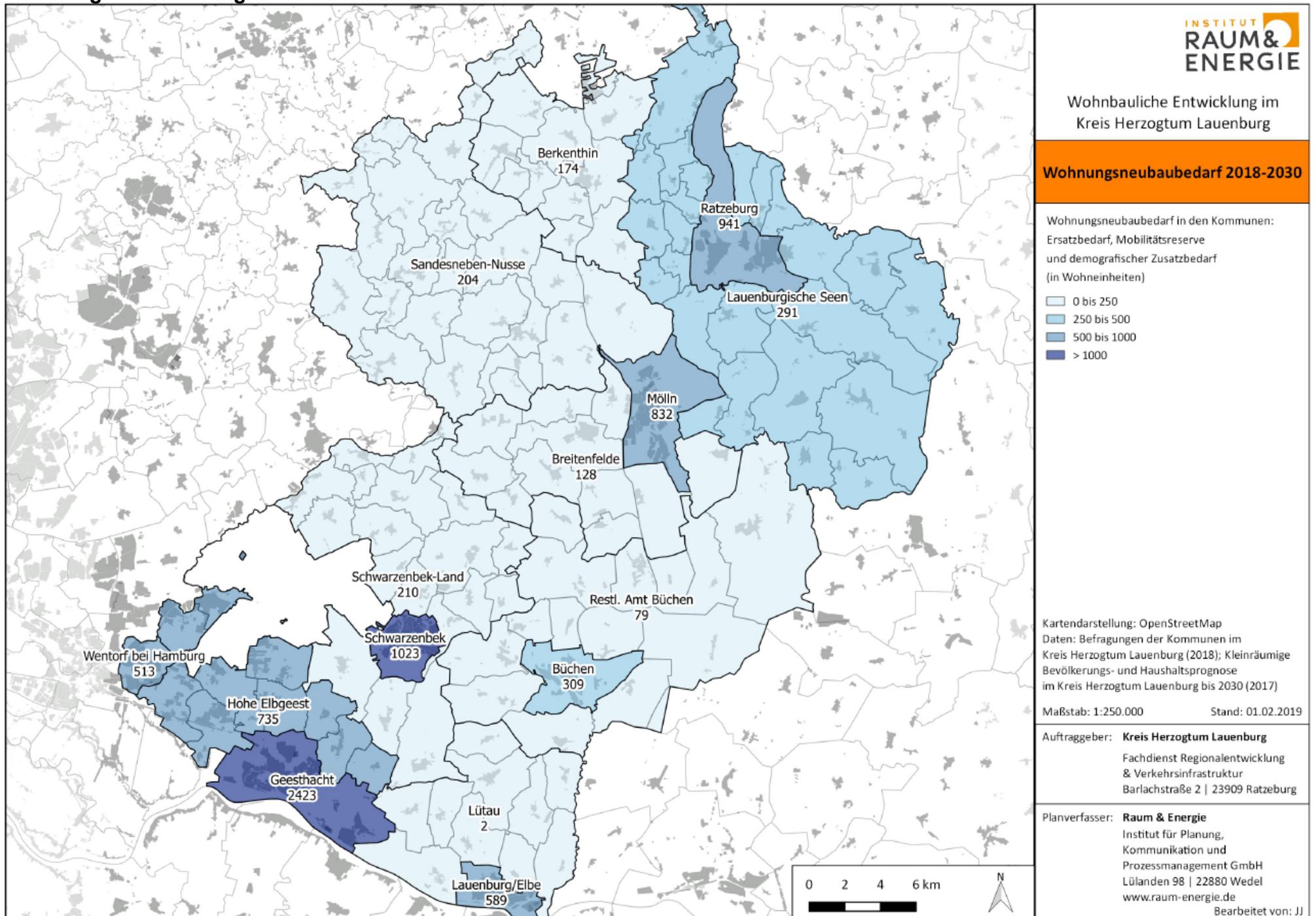
Anhang 2.1: ÖPNV-Erreichbarkeiten im Kreis Herzogtum Lauenburg



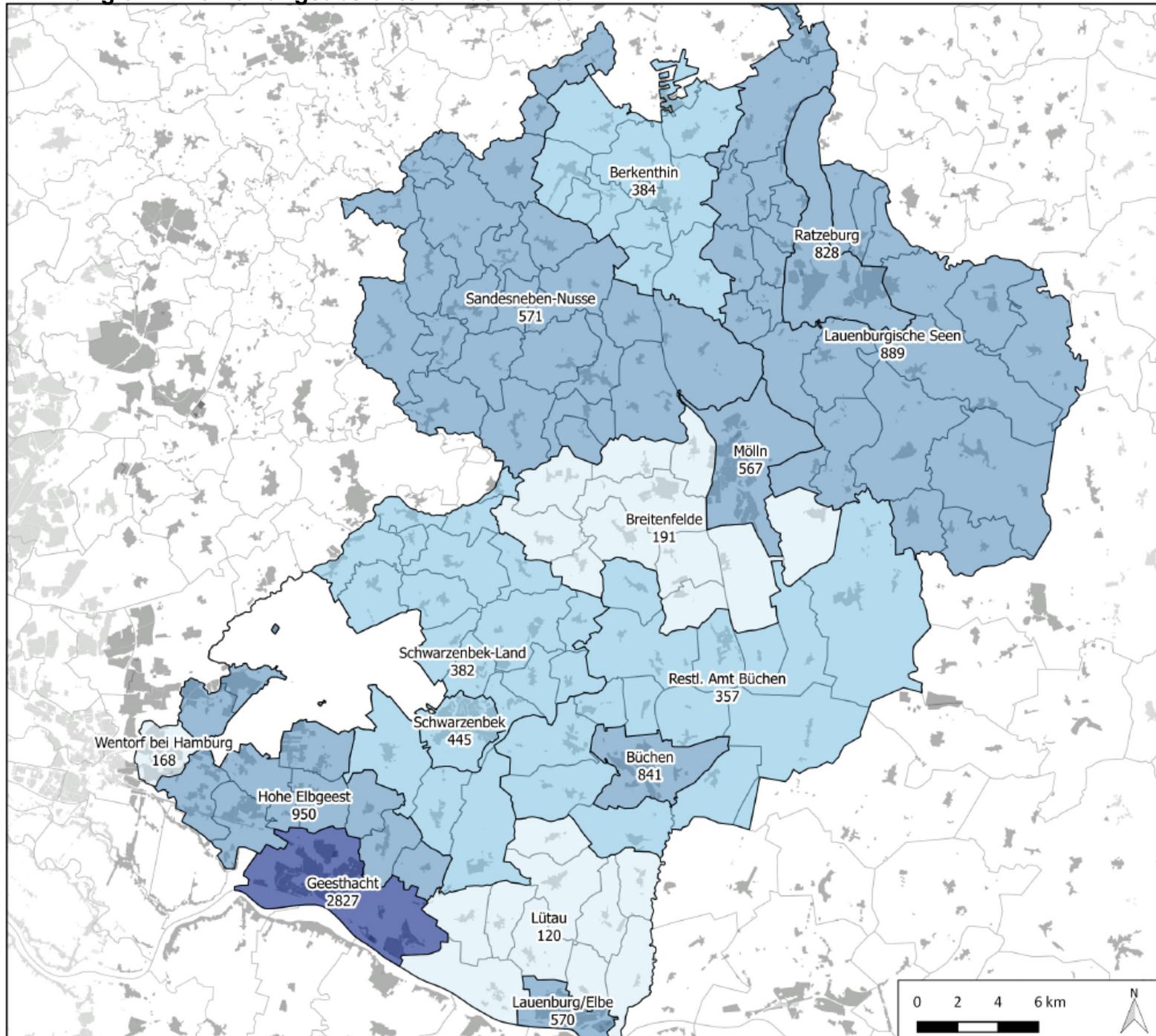
Anhang 2.2: ÖPNV-Erreichbarkeiten im Kreis Herzogtum Lauenburg



Anhang 3.1: Wohnungsneubaubedarf in den Ämtern



Anhang 3.2: Entwicklungsabsichten in den Ämtern



Gepplanter Wohnraum in den Kommunen:
Planrechtlich gesicherte und
perspektivische Entwicklungen
(in Wohneinheiten)



Kartendarstellung: OpenStreetMap
Daten: Befragungen der Kommunen im
Kreis Herzogtum Lauenburg (2018); Kleinräumige
Bevölkerungs- und Haushaltsprognose
im Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030 (2017)

Maßstab: 1:250.000 Stand: 01.02.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstraße 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JJ

0 2 4 6 km

